

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 477 | 26. KW | 26.06.2020 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Angst wird kommen. Angst frisst Hirn. Das wird uns auch treffen. Die Hotspotsausbrüche machen mir mehr Sorgen als die Ursprungswelle. Das waren lediglich grausame Betriebsferien, die strukturelle Entwicklungen offenlegten und beschleunigten. Jetzt ist klar: Corona ist und geht nicht weg. Deutschland ist zwar „best in class“, liegt aber im Auge des Hurrikans, der alle unsere Partner in Europa, Amerika und Asien durcheinanderwirbelt. Die volkswirtschaftlichen und technologischen Effekte werden Miet- und Preiswirkungen haben. Prime Office Miet- und Wertkorrekturen von 30 bis 50% kennen nicht nur London und New York, sondern auch Frankfurt. Das IW Köln kann es genau quantifizieren (vgl. S. 8). Aber diesmal ist natürlich alles anders. **E-Mobilität, Gießkannen-Geld und der Zins werden's schon richten.** (Lesenswert: Wir haben Ihnen eine Analyse der zyklischen und strukturellen Entwicklungen des Londoner Barings Real Estate Analyse-Chefs Paul Stewart ans Ende gestellt (Seite 24)

Wann kapiere ich es? Es gibt keine New Economy. Es gibt kein New Work. Es gibt wirtschaftliche Zusammenhänge. Es gibt Menschen, Arbeit, (Digitalisierungs-) Produktivität und den Staat. Das hängt zusammen. Und am Ende kommt etwas dabei heraus. Jetzt wurden die Grenzen der Dämlichkeit erneut verschoben. Ich habe Ihnen einmal für **Wirecard** die bei **Wikipedia** auf einen Blick für jeden WP, Börsianer und Analysten zusammengefassten Daten zu Umsatz, Gewinn und kumuliertem Gewinn der letzten 15 Jahre in einem Chart zusammengefasst (Seite 24). Ein solches Bilderbuchergebnis gibt es in der Realität bei keinem kleinen Start Up. Das alleine lässt unter Profis die Alarmglocken klingeln. Wenn dann noch der kumulierte Gewinn Jahr für Jahr 1:1 zuzügl. Zinsen und damit das gesamte Eigenkapital eines DAX-Unternehmens anscheinend unkontrolliert bei einem philippinischen Anwalt liegen, der Kontoauszüge schickt, kennt doch die Dämlichkeit keine Grenzen mehr. Den WP und so etwas finanzierende Banken kann ich auch gebrauchen.

Unsere Redaktion hat keine Risiken gescheut, am gefährlichsten Corona-Hotspot Deutschlands für Sie vor Ort zu recherchieren. Wir sind einfach dageblieben. Wir werden sowieso nirgendwo beherbergt! Außerdem dürfte der Kreis Gütersloh im Moment einer der sichersten Plätze der Welt sein. Interessant ist die Statistik. Wir widerlegen sogar Trump. Wir testen und es gibt trotzdem (fast) keine Fälle. Es gibt Tönnies und Familien mit ca. 7.000 Quarantänen. Und es gibt 360.000 andere. Von den gestrigen Bevölkerungstests lagen heute Morgen insgesamt 1.655 Ergebnisse vor. Davon war 1 (einer) positiv. 2 müssen überprüft werden. Ansonsten liegen die täglichen Neuinfektionen mit 30 bis 45 Fällen ohne oder mit unsicherem Tönnies-Bezug bei einem Viertel der rechnerischen Grenze von 180 für den Kreis. Ca. 1.300 „Tönnies“ sind aktuell infiziert in Quarantäne. Anwohner berichten allerdings (gerüchteleise), dass Unterkünfte noch in der Nacht der unklaren Adressenfindung mit Bullies auf Normalbelegung gebracht wurden. Die dürften jetzt in der Heimat sein. Von den 1.300 Akuten liegen

31 im Krankenhaus, davon 5 intensiv, davon 2 beatmet, keiner tot. Insgesamt sind in den Corona-Monaten 21 Infizierte gestorben – woran ist offen - und überschlagsweise über 1.000 nicht Infizierte. Das relativiert sogar die vermutete Bedeutung von Corona für die Rentenversicherung.

Elfenbeinturm-Verbandsheilsbringer und Politik prangern jetzt seit 60 Jahren bekannte, längst verbesserte Zustände an. In der medienwirksamen Immobilienwirtschaft von heute mit ihren Beratungs-, Gutachter-, Wirtschaftsprüfer-, Anwalts- und Makler-Armeen haben wir verlernt, dass 90% des Geschäftes noch bodenständig in der Bandbreite aller Seriositätsklassen sind. Leider hatte ich bis vor einigen Jahren Einblicke in die Tönnies-Vermieter-Szene. Zur Jahrtausendwende wurden Hunderte leergezogene Häuser und auch Villen an „Vermieter“ verkauft und nach technisch guter Sanierung an Gäste aus der Fleischbranche vermietet. Bei Gesamtinvestitionen der 8-fachen Jahresmiete trommeln die Vermieter von damals heute längst entschuldigt lachend auf den Boden. Das Geschäft liegt mittlerweile bei „Subs“. Damals hörte man noch von „Schichtschlafen“ nach U-Boot-Verfahren. Ab und zu brauchten die Vermieter-Sportwagen durch wahrscheinlich nachbarschaftliche Fremdeinwirkung neue Reifen. Schließlich waren die manchmal am Potsdamer Kennzeichen erkennbar – ein Schelm, wer an Subventionsorientierung dabei denkt. So fanden auch Potsdamer Rolex-Uhren ihren Weg an berufene Handgelenke.

Natürlich hat jedes Geschäft eigene Usancen. Selbstverständlich sind zugereiste Fleischfabrik-Mitarbeiter auch für Vermieter Menschen - auch wenn der Gedanke nicht übertrieben wird. In der etwas soziopathisch angehauchten Szene überwiegt der betriebswirtschaftliche „Lageraspekt“. Als Vermieter wird man dabei auch durch unternehmerische Start Ups erfreut, z. B. wenn sich Mitarbeiter*innen im Keller einen Arbeitsraum einrichten, und dort ebenso für ein ausgeglichenes Hormon- und Betriebsklima sorgen, wie für ein unternehmerisches Zusatzeinkommen. Nationalitäten- und Schlachter-Image kann auch im Immobiliengeschäft förderlich sein. Bei Leerzügen von Häusern mit remanenten und resistenten Alt-Mietern wirkt der freundliche, mit hochrotem Kopf glaubwürdig vorgetragene Hinweis „ich schicke Dir meine ... (osteuropäische Nation) vorbei, die schlagen Dich tot“ als freiwillige Räumungsunterstützung durchaus Wunder. Natürlich lassen sich auch demente Eigentümer direkt aus dem Pflegeheim zum serienbeurkundenden Notar schaffen, der geistige Gesundheit testiert und einen Kaufvertrag schließt. **Aber ich finde, für das Branchenimage ist natürlich wichtig: Die Immobilien waren immer in Ordnung! Werte müssen erhalten werden.**



Werner Rohmert
Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Werner Rohmert)	1
Bundesbank-Campus Architektenwettbewerb entschieden	3
JLL DIFI fällt ungebremst auf absoluten Nullpunkt	5
publity AG beteiligt langfristig orientierte, institutionelle Investoren	8
IW-Studie sieht Büromieten und Preise drastisch fallen	8
JLL erwartet signifikante Folgen für den Büroflächenbedarf	10
Metaanalyse sieht Homeoffice-Push bei Wohnimmobilien	12
Offline goes online: BVT Holding und Habona Invest beim Start dabei	13
Mietspiegel bleiben „stumpfes Schwert“	14
Ein Jahr Berliner Mietendeckel: 70% verzichten auf Renovierungen	16
Industrie-und Logistikmarkt 1. Hj 2020	18
Ist Kaufen günstiger als Mieten?	21
Hamburger Fernsehurm bald wieder offen	22
Deutsche bei Wohneigentum vorsichtiger	23
Re-Strukturierung ist das Gebot der Stunde	28
Firmen und Personen	41
Autoren	41
Anzeigenpartner	41
Impressum	41

Gastbeiträge

Umwandlungsverbot - welches keines ist (Günter Vornholz)	18
Globale Immobilien: Zyklische & strukturelle Auswirkungen von COVID-19 (Paul Stewart)	24

Der Immobilienbrief Berlin (Krentz)

Wirtschaftsförderung Brandenburg weiter optimistisch für Investition und Innovation	30
AIV: Eröffnung des BER führt langfristig zur spürbaren Verschiebung der Gewichte in der Stadtregion	32
IGP Completing Projects maßgeblich an BER-Fertigstellung beteiligt	32
Project: Büroflächen am neuen Flughafen BER nehmen Form an	33
Investments in Brandenburg attraktiv	33
Berliner Speckgürtel - Perspektiven im Südosten	35
Berliner Büromarkt startet verhalten in das neue Jahrzehnt	36
Alcaro reicht Bauantrag für Grenzstandort Frankfurt (Oder) ein	37
DRIVEN begrüßt SimpliOffice als ersten Mieter im Potsdamer Think Campus	38
DIE AG bringt Zeitkapsel im Projekt „Mizar Gate Office“ in Neu-Schönefeld planmäßig ein	38
DHL-Ansiedlung in Ludwigsfelde: Rohbau ist fertiggestellt	39
Wohnungsbestand im Land Brandenburg steigt 2019 weiter	39
„Berliner Immobiliengespräche“ gestartet	39

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Personalien

Wien: Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ hat die Vorstandsmandate von COO **Dietmar Reindl** und CFO **Stefan Schönauer** mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2021 für die Dauer von fünf Jahren, sohin bis 30. April 2026, verlängert. Der Vorstand setzt sich damit unverändert aus **Ronny Pecik** (CEO), Dietmar Reindl (COO) und Stefan Schönauer (CFO) zusammen. Dietmar Reindl hat seit 2012 leitende Funktionen in der IMMOFINANZ inne und wurde im Mai 2014 in den Vorstand berufen. Stefan Schönauer ist seit Ende 2008 in leitenden Positionen in der IMMOFINANZ tätig und seit März 2016 Finanzvorstand.

Bundesbank-Campus Architektenwettbewerb entschieden Europas größtes öffentliches Hochbauprojekt geht in die entscheidende Phase

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

Der Gewinner des Architektenwettbewerbs für die geplanten Neubauten auf dem Campus der Frankfurter Zentrale der Deutschen Bundesbank ist abgeschlossen. Das überschlagsweise wohl größte öffentliche Hochbauprojekt Europas geht für die Bauwirtschaft genau zum richtigen Zeitpunkt in die Realisierung. Denn deren Stimmung ist trotz aktuell noch hoher Auslastung durch den Abbruch bei den Auftrags-eingängen und gestoppte Projekte gedrückt. Im Background hören wir von recht vielen „Planungspausen“. Wie der JLL-Finanzierungsindex deutlich macht (siehe Folgeartikel) ist die Finanzierungsstimmung auf dem Tiefpunkt. Insofern kommt das zahlungssichere Mega-Investment der Bundesbank genau zur richtigen Zeit.

Deutschlands Symbol für Prosperität und Stabilität wird fit für die Zukunft

Das Hauptgebäude in der Wilhelm-Epstein-Straße 14 in Frankfurt steht aber nicht nur für die Architektur der 60er und 70er Jahre, sondern ist aus **Sicht des Autors** ein zentrales Symbol für die wirtschaftliche Prosperität und geldpolitische Stabilität Deutschlands, die sich auch gerade wieder beweist. Das machte wohl auch bei der Grundsatzentscheidung vor 2 Jahren eine kostenorientierte Neubaudiskussion obsolet. ►

Investieren mit Wohlfühlfaktor

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Informieren Sie sich jetzt
unverbindlich über Ihre
Kapitalanlage mit Zukunft:

www.wo-die-rendite-wohnt.de
0951.91 790 330

- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

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

SEIT 1995
25
JAHRE
INVESTMENTS,
DIE BEGEISTERN





Siegerentwurf Bundesbank Campus: Morger Partner Architekten AG

Allerdings polarisiert die Brutalismus Architektur wie kein anderer Baustil. 2018 widmete das **Deutsche Architekturmuseum (DAM)** in Frankfurt dem „Brutalismus“ eine Ausstellung. „Béton brut“ beschreibe nicht nur das offensichtlichste Merkmal des Brutalismus, sondern auch dessen Haltung. Er kokettiere nicht mit einer schönen Verkleidung, sondern stehe zu dem, was er sei: authentisch. So beschrieb damals das DAM die Stilrichtung, die seit Anfang der 1950er Jahre das rohe, unverputzte Material als vollwertiges Gestaltungsmittel würdigte. Jetzt saniert die

Deutsche Bundesbank ihre Zentrale in Frankfurt vollständig und ergänzt den Bau um weitere Bürogebäude.

Das markante Hochhaus wurde lt. Wikipedia-Eintrag vom Architekturbüro **ABB (Otto Apel, Hannsgeorg Beckert und Ingenieur Gilbert Becker)** entworfen. Die Grundsteinlegung erfolgte 1967. Die Fertigstellung war 1972. Das 217 m lange und 54 m hohe, markante Hauptgebäude der **Deutschen Bundesbank** im Baustil des „**Brutalismus**“ wird kernsaniert und um mehrere Gebäude erwei-

tert, um Platz für alle Beschäftigten der Zentrale in Frankfurt an einem Standort zu schaffen. Derzeit sind etwa die Hälfte der Beschäftigten an verschiedenen Standorten der Frankfurter Innenstadt untergebracht. Die Bundesbank hatte 2018 die Entwicklung eines Gestaltungskonzepts europaweit ausgeschrieben. Auf Basis des Gewinner-Konzeptes des Frankfurter **Architekturbüros Ferdinand Heide** wurde im Sommer 2019 ein Architektenwettbewerb für die geplanten Neubauten auf dem Bundesbank Campus eröffnet, der letzte Woche durch das Preisgericht entschieden wurde. ►

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



WIR GARANTIEREN

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

Dafür steht unser Gütesiegel
Approved by HypZert.

HypZert.de

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

HTB mit Rekordausschüttung

Bremen: Im vergangenen Jahr hat die **HTB Gruppe** mit mehr als 23,6 Mio. Euro eine Rekordausschüttung für ihre mehr als 8.000 Investoren realisiert. Für die Immobilienfonds ist nun bereits die nächste Halbjahresauszahlung in Höhe von rund 6,92 Mio. Euro erfolgt. Alle HTB Immobilien-Zweitmarkt- und strategischen Handelsimmobilienfonds haben erneut auszahlen können. Anleger haben im Mai und Juni 2020 Zahlungen von 1 bis zu 15% ihrer Nominalbeteiligung erhalten. Auch für den im Mai in die Platzierung gestarteten Fonds, den HTB 11., passt das Timing, so die Einschätzung verschiedener Analysten. Anleger des Fonds **HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG** investieren in ein breit diversifiziertes Portfolio deutscher Büro- und Logistikimmobilien, Nahversorgungszentren, Wohnobjekte, Alten- und Pflegeimmobilien und erzielen damit eine günstige Risikomischung. Die Investition in gebrauchte Immobilienfondsanteile bietet viele Vorteile, denn die Fondsmanager können die bisherige Performance bewerten, die Entschuldung ist vorangeschritten und die Einkaufspreise sind häufig günstig.

Die Mindestanlagesumme des auf ein Gesamtvolumen von 15 Mio. Euro ausgelegten, aktuellen Fondsangebots HTB 11. beträgt 5.000 Euro. Innerhalb der auf zehn Jahre geplanten Laufzeit wird für die Anleger ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von rund 154% prognostiziert, zuzüglich einer anteiligen Vorabverzinsung ab Einzahlung in Höhe von 2% p. a. für die Jahre 2020 und 2021.

Zur Vorgehensweise: Das Preisgericht hat nach einer zweitägigen Sitzung aus insgesamt 29 eingereichten Entwürfen den Gewinner ermittelt und weitere besondere Anerkennungen ausgesprochen. Während des gesamten Verfahrens bis einschließlich zur Preisgerichtssitzung **waren die Arbeiten anonymisiert**, so dass alle Preisrichter bis zum Schluss nicht wussten, welches Architekturbüro die jeweiligen Entwürfe erarbeitet hatte. Mitglieder der Jury waren die Architekten **Prof. Arno Lederer** (Vorsitz), **Günther Hoffmann**, **Brigitte Holz**, **Sonja Moers**, **Prof. José Gutierrez Marquez**, **Prof. Ulrike Lauber**, **Christine Steimle**, **Prof. Sophie Wolfrum**, und als Sachpreisrichter: **Dr. Johannes Beermann**, Vorstand Deutsche Bundesbank; **Prof. Dr. Jens-Uwe Fischer**, **Mike Josef**, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt, **Guido Müller**, Leiter Bereich Bau Deutsche Bundesbank, und **Diana Rutzka-Hascher**, Zentralbereichsleiterin Personal.

Die Gewinner – The Winner is:

Die Jury entschied sich bei dem komplett anonymisierten Wettbewerb für den Entwurf des Baseler Büros **Morger Partner Architekten AG** (siehe Bild) mit drei identisch ausgeführten, schmalen Bürohausscheiben, die eine spannungsvolle Analogie zum Hauptgebäude bilden, heißt es in der Beurteilung des Preisgerichts. Besondere Erwähnung des Preisgerichtes fanden zudem die Frankfurter Architekten **KSP Jürgen Engel Architekten** für einen unverbauten Blick auf das Hauptgebäude, das Architekturbüro **Ortner & Ortner Baukunst GmbH** für die Organisation und Funktionalität der Innenräume, **RKW Architektur + Rhode Kelleman Wawrowsky GmbH** aus Düsseldorf für eine ruhige, robuste unpräzise Haltung, **Schenker Salvi Weber Architekten ZT GmbH & Franz** und **Sue Architekten ZT GmbH** aus Wien und **Wittfoht Architekten bda** aus Stuttgart für eine überzeugende Planung der zur Straße gewandten Funktionsgebäude, sowie **Thomas Müller Ivan Reimann Architekten GmbH** und **Architekten Max Dudler**, beide aus Berlin, für ihre besonderen Ideen. Lt. Ausschreibung bleibt es möglich, dass eine Kombination aus mehreren Entwürfen umgesetzt wird, jedoch empfahl das Preisgericht, den ersten Preis zu realisieren.

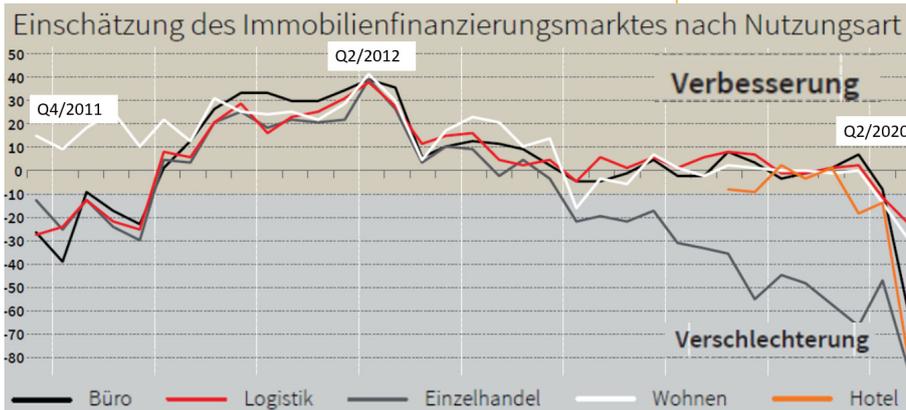
(Alle eingereichten Arbeiten werden vom 16. Juli bis 18. Oktober 2020 in der Ausstellung „Campus Deutsche Bundesbank – Entwürfe für den neuen Campus der Zentrale der Bundesbank in Frankfurt“ bei freiem Eintritt im Deutschen Architekturmuseum (DAM) in Frankfurt öffentlich zu sehen sein. Die Ausstellung wird am 15. Juli 2020 mit einer Pressekonferenz eröffnet, die live auf der Internetseite der Bundesbank übertragen wird.) □

Corona-Krise trifft die Finanzierungsbranche mit voller Kraft JLL DIFI fällt ungebremst auf absoluten Nullpunkt

Constanze Wrede, Redakteurin "Der Immobilienbrief"

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) von JLL und dem ZEW - Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, der vierteljährliche Stimmung Indikator für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland, ist im zweiten Quartal 2020 auf den tiefsten Stand des DIFI seit Beginn der Umfrage 2011 zurückgegangen. Dabei stehen die Teilsalden aller Nutzungsarten im pessimistischsten Gesamtbild der letzten 10 Jahre im Minus, berichtet Team Leader Anke Herz von JLL.

Die Mehrheit der befragten Experten*, Investoren, Kreditinstitute und Beratungshäuser geht sowohl für die **Finanzierungssituation** der vergangenen sechs Monate als auch in punkto der **Finanzierungserwartung** für das kommende Halbjahr von deutlichen Verschlechterungen aus. Fast alle Wirtschaftsbereiche würden drastische Einschnitte ver-



kraften müssen. Die Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung 2020 in Deutschland schwanken stark und reichen aktuell bis zu einem Minus von 9 Prozent, so **Carolin Schmidt, ZEW**. Eine Einschätzung der Wirkung der vielfältigen Konjunkturpakete sei

Keine der Nutzungsarten könne sich der Corona-Krise entziehen. Logistikimmobilien zeigen sich am stabilsten. Nach dem Rückgang erwarten die Befragten für die Zukunft sogar einen leichten Aufwärtstrend. Stark eingebrochen ist lt. Herz demgegenüber die Stimmung für die Finanzierungssituation des Einzelhandels. Deutlich mehr als 80% der Befragten gaben eine negative Prognose ab. Eine Chance auf Verbesserungen sehen sie nicht. Hart habe es auch die Büro- und vor allem die Hotelimmobilien getroffen. Bei Büros mache sich die rückläufige Nachfrage sowie die Erwartung steigender Homeoffice-Nutzung bemerkbar. Bei Hotels seien es in Corona-Zeiten die Absagen privater und dienstlicher Reisen sowie der großen Messen. Der weitaus größere Teil erwartet, dass die starken Einbrüche der vergangenen Monate nachhaltige Spuren hinterlassen werden.

Bei der Einschätzung **markttypischer LTVs** (Fremdfinanzierungsanteile bezogen auf Marktwerte) zeigen

sich im Core- und Value-Add-Segment gleichläufige Tendenzen. Während die Beleihungsausläufe für die Nutzungsarten Einzelhandel und Wohnen leicht zulegen, sehen die Befragten sinkende LTVs für die übrigen Assetklassen. Am stärksten rückläufig seien die Beleihungsausläufe bei Hotels im Core-Segment: Diese sind seit dem Vorjahresquartal von 72,1% auf 59,7% zurückgegangen. Im Value-Add-Segment ist der Rückgang von 69,0% auf 58,8% nur geringfügig niedriger.

Für das im momentanen Umfeld riskante Neugeschäft müsse also deutlich mehr Eigenkapital vorgehalten werden, betont **Anke Herz**.

Die Zeiten des **Margendrucks** der vergangenen Jahre schienen nun endgültig vorbei. Lediglich bei Wohnimmobilien seien die Eigenkapitalinvestoren wie auch die Banken trotz gesunkener Margen weiterhin bereit zu investieren. Bei den übrigen Nutzungsarten hätten die durchschnittlichen Margen zugelegt, am stärksten für Hotels- und Einzelhandelsimmobilien.

Nach einer eher hoffnungsvollen Bewertung der Finanzierungsinstrumente im Vorquartal seien jetzt sowohl die Lageeinschätzungen als auch die Erwartungen stark zurückgegangen. Leichte Hoffnung bei den Befragten ist allein für Pfandbriefe erkennbar. In Zeiten der globalen Unsicherheit mache sich der sichere Pfandbrief offensichtlich bezahlt, so **Herz**. Die übrigen Refinanzierungsinstrumente kommen für beide Zeiträume schlecht weg; unbesicherte Schuldverschreibungen, Mortgage Backed Securities und Immobilienaktien würden sich nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer stark negativ entwickeln. □

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen

Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt

Seit 50 Jahren Ihr starker Partner. Qualität und Präsenz weltweit.

Der Tower 185 in Frankfurt am Main – ausgezeichnet mit LEED Gold – ist nur eines unserer Top-Objekte.

- Immobilien Asset Manager mit rund 600 Professionals
- 511 Immobilien in 25 Ländern auf 5 Kontinenten
- 9,5 Mio. m² Fläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Verwaltetes Immobilienvermögen: 36,3 Mrd. Euro
- Transaktionsvolumen 2018: 4,5 Mrd. Euro
- Immobilienfinanzierung: arrangiertes Neugeschäft 2018 von 2,9 Mrd. Euro

„Deka
Immobilien



Datenstand: 31.12.2018; Professionals: AMI, z.zgl. Immobilienfinanzierung

Deals

München: Die **Catella Real Estate AG** und ihre Partner **BANK IM BISTUM ESSEN eG** und **DKM Darlehnskasse Münster eG** haben den neuen sozialen Nachhaltigkeitsfonds „**KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung**“ nun offiziell mit dem ersten Kapitalabruf am 6. Mai 2020 aufgelegt. Als erste Immobilie wurde ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt nebst Kindertagesstätte in Bielefeld für den Fonds angekauft. Das „Generationen-Quartier“ befindet sich im Stadtbezirk Senne und umfasst die Nutzungsarten Wohnen, Kindertagesstätte und Tagespflege. Das Objekt verfügt insgesamt über ca. 4.300 qm Mietfläche, verteilt auf drei Gebäude. Das im Jahr 2018 fertiggestellte „Haus 1“ beinhaltet sozial geförderten Wohnungsbau sowie zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften und ist langfristig an einen sozialen Verein vermietet. Die Kindertagesstätte im „Haus 2“ ist seit der Fertigstellung 2016 ebenfalls langfristig vermietet. Das dritte, derzeit noch im Bau befindliche Gebäude wird sowohl sozial gefördert, als auch einen geringen Anteil an frei finanzierten Wohnraum anbieten. Darüber hinaus plant die CREAG den Ankauf einer Projektentwicklung für den Fonds in Regensburg. Dieses nachhaltige Objekt liegt in einem derzeit entstehenden Quartier im Stadtteil „Kasernenviertel“. Es befindet sich aktuell in der Due Diligence Prüfung. Nach Fertigstellung im Jahr 2021 bietet das Objekt 36 Wohneinheiten für gefördertes Wohnen sowie eine Kindertagesstätte auf insgesamt ca. 2.400 qm vermietbarer Fläche. Der Fonds hat ein Zielvolumen von ca. 300 Mio. Euro.

Allen Büro-Unken zum Trotz publity AG beteiligt langfristig orientierte, institutionelle Investoren

Die **publity AG** (Scale, ISIN DE0006972508) erweitert ihre internationale institutionelle Investorenbasis. Ein Investorenkonsortium und ein institutioneller Einzelinvestor haben direkt und mittelbar Aktien aus dem Besitz von **publity-Großaktionär** und CEO **Thomas Olek** erworben. Die neuen Investoren seien langfristig orientiert und haben entsprechend, ebenso wie **Olek**, **Lock-up-Vereinbarungen** unterzeichnet, berichtet **Olek** im **Background-Telefonat**. Die **Beteiligung** sei wichtig für den weiteren **Wachstumskurs** des Konzerns.

In 2 Transaktionen hat **Thomas Olek**, CEO der **publity AG**, 39% der **publity-Anteile** an ein Konsortium mit internationalen Investoren übertragen. Die Verkaufspreise orientierten sich am Börsenkurs der **publity-Aktien** der vergangenen Tage und belief sich auf 33,61 Euro je Aktie. Bei knapp 14,9 Mio. Stückaktien lt. Homepage errechnet sich ein Transaktionsvolumen von rd. 200 Mio. Euro. Der Streubesitz der **publity AG** beläuft sich auf nunmehr ca. 62%. **Olek** hat sich **Lock-up-Fristen** von 24 Monaten unterworfen. Die Käufer haben sich zu **Haltefristen** von 12 und 24 Monaten verpflichtet.

Thomas Olek kommentiert: „Ich freue mich, dass die Verhandlungen mit den strategischen Investoren erfolgreich beendet werden konnten. Dies ist ein weiterer Schritt, die positive Entwicklung der **publity AG** noch voranzutreiben. Bereits jetzt gehört **publity** zu den erfolgreichsten Playern im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit dem Fokus auf Büroimmobilien an erstklassigen Lagen der Top-7-Städte. Dieser Schwerpunkt soll auch mit veränderter Aktionärsstruktur beibehalten und die Wachstumsstrategie weiter umgesetzt werden. Die Perspektiven von **publity** sind hervorragend und auch ich bleibe dem Unternehmen langfristig als Vorstand und Aktionär verbunden. In Abhängigkeit vom Börsenkurs will ich auch künftig – wie bereits in der Vergangenheit – Aktien und Anleihen von **publity** am Markt erwerben.“ □

Corona bringt „perfect storm“ auf europäische Büromärkte IW-Studie sieht Büromieten und Preise drastisch fallen

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

Die **Covid-19-Pandemie** gefährde nicht nur die **Gesundheit der Menschen weltweit**, sondern verursache auch eine **Reaktion vor allem der Prime Market Büromärkte auf die unausweichliche wirtschaftliche Rezession**. In einer Studie versucht **Professor Michael Voigtländer**, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienmärkte beim **IW Köln**, ein wahrscheinliches Szenario für die Auswirkungen in ausgewählten europäischen Büromärkten abzuleiten. **Prime Office Mieten hätten ein Absturzpotential bis 23%**. Preise könnten sich im Extrem fast halbieren, meint **Voigtländer**. **„Der Immobilienbrief“** sieht Parallelen zur Vergangenheit.

Basierend auf Daten von **Property Market Anaysis** erwartet **Professor Michael Voigtländer** vom **IW Köln** Auswirkungen des wirtschaftlichen Abschwungs auf die **Büromieten im Prime Markt in einer Spanne zwischen minus 5% und -23%**. In den meisten Fällen seien die Reduzierungen mit den Entwicklungen in vergangenen Krisen vergleichbar. In einigen Fällen überträfen die erwarteten Miet-



wirkungen sogar die Folgen früherer Krisen. Angesichts der Schwere der Pandemie-Krise sei dies jedoch nicht unplausibel. Die Krise werde sich auch auf die Zukunftserwartungen auswirken, was sich wiederum in den Preisen spiegeln werde.

Aufgrund einer Analyse der Spreads leitet Voigtländer einen wahrscheinlichen Effekt auf die Preise ab. **Die Preise würden demnach um 15% bis 47% sinken.** Allerdings seien lokale Faktoren nicht berücksichtigt worden. Dennoch zeigt der Blick auf die Gesamtergebnisse sehr deutlich, dass der Abschwung auf dem Büromarkt gravierend sein werde. Darüber hinaus bestehe das Potenzial für einen „perfect storm“ – diesmal in negativer Richtung - in den Büromärkten. Gleichgerichtete strukturelle Veränderungen aus Kostenorientierung, Personaleinsparung, Wachstumsrevisionen, Homeoffice und Digitalisierung seien wahrscheinlich. Das könnte die Büronachfrage langfristig beeinträchtigen und Kapitalanlageüberlegungen neu schreiben.

Aus **"Der Immobilienbrief"-Sicht** werden sicherlich, wie schon oft beschrieben, die aktuellen Entwicklungen nicht an den Büromärkten vorbeigehen. Durchhalteparolen großer Maklerhäuser korrespondieren z. B. nur bedingt mit

hausinternen Kostenreaktionen. Günstige Finanzierungsfazilitäten müssen Arbitrageeffekte auf Mieten haben, sobald akute Knappheit ausfällt. Der Blick auf die Miethistorien der deutschen Metropolen stützt als historisches Vorbild die IW-Schätzung. Nach 1993 kam es bei damals noch 7% Zinsen und vergleichsweise prosperierendem Umfeld zu einem Prime Office Mieteinbruch von einem Drittel in den meisten Großstädten bis zur Halbierung in Frankfurt bei faktischen Leerständen bis 20%. Internationale Metropolen waren auch vor den 90er Jahren schon vergleichsweise volatil.

Dennoch scheint die IW-Quantifizierung ein wenig früh. Bei noch bestehendem Nachfrageüberhang, den "Der Immobilienbrief" allerdings bereits kurzfristig bezweifelt, sei noch von einer Mietkonstanz auszugehen, meinen die meisten Marktinsider, die jedoch nie einen wirklichen Einbruch erlebt haben. Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass statistisch relevante Nachfrage in Schubladen verschwindet und ein dann eintretender Trendwechsel bei den Mieten in oligopolistischen Prime Office Märkten zu einem Dammbbruch führen. Inwieweit die Zinssituation Vermietungsdruck bzw. -verzweiflung herausnehmen kann, ist aber offen. **In der Kapitalanlage bzw. bei den Preisen dürfte dagegen bei großvolumigen Prime Office der jetzt si-**



/

Top-Sollzins
für morgen sichern

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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

150
JAHRE

Deutsche Bank

Deals

Frankfurt: Die **KanAm Grund Group** hat das Bürogebäude ABC-West für den institutionellen **Fokus Süddeutschland Fonds** erworben. Das Objekt mit neun Mietern, rund 13.300 qm Büro- und Lagerfläche sowie 275 Tiefgaragenplätzen befindet sich in der Solmsstraße 71-75 im Teilmarkt „City West“. **Cushman & Wakefield** war begleitend tätig. Zu den Mietern gehören u.a. die **Alliance Healthcare Deutschland AG, FALK GmbH & Co. KG**, die **Deutsche Bahn AG** und die **Consense GmbH**.

Düsseldorf: Die **AOK Rheinland/Hamburg** hat den Bürohauskomplex "Toniq II" an der Wanheimer Straße am Flughafen erworben. Das Objekt umfasst 26.000 qm Bürofläche, den die **Langen Immobiliengruppe** dort bis Sommer 2023 realisiert. Lt. **TD** wurde das Projektvolumen ursprünglich mit 180 Mio. Euro angegeben. **Leoff** war Transaktionsberater für Langen, **CBRE** beriet den Käufer.

Kirchberg: **redos institutional GmbH** hat für den von **Union Investment** gemanagten Fonds „redos Einzelhandel Deutschland II“ einen Fachmarkt erworben, der an einen Lebensmittel Einzelhändler vermietet ist. Verkäuferin ist die **Aspen Group**. **Catella Property** war beratend für die Käuferseite tätig. Der SB-Markt verfügt über knapp 4.000 qm Mietfläche auf einem ca. 15.000 qm großen Grundstück.

Zwickau: Die **RICHERT GROUP** erwirbt über **Aengevelt** ein vollvermietetes, denkmalgeschütztes Geschäftshaus in zentraler Lage für einen siebenstelligen Eurobetrag von einem Privatinvestor. Insgesamt umfasst die Liegenschaft eine Gesamtmietfläche von rd. 1.550 qm.

cher anhaltende Niedrigzins die Anlageverzweiflung in Sachwerte eher noch erhöhen. Deutschland ist als sicherer Hafen noch vergleichsweise preiswert. Der Druck auf die Renditen dürfte aus dieser Sicht nicht abnehmen. Jedoch würde ein Mieteinbruch nicht nur direkte Preiswirkung durch die Verknüpfung von Multiplikator und Mieten haben, sondern Deutschland auch wieder in eine andere Risikoklasse schieben, was sich gleichzeitig auf die Renditeerwartungen bzw. Multiplikatoren auswirken würde. Aus "Der Immobilienbrief"-Sicht überwiegt derzeit noch die Anlageverzweiflung die „perfect storm“-Risiken. Aber ein Einstieg in die Erfahrungskurve logischer Entwicklungen ist sicherlich nicht auszuschließen. □

JLL erwartet signifikante Folgen für den Büroflächenbedarf Homeoffice-Diskussion regelmäßig wie der Sonnenaufgang

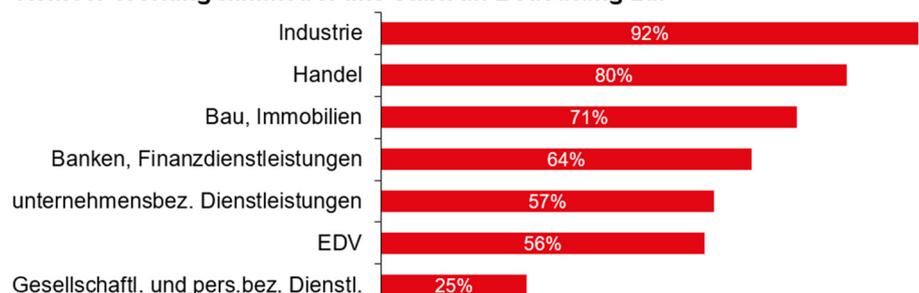
Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

Seit den 90er Jahren mit damals vergleichsweise sehr hohen Büromieten und mit Analyse der neuen Internet-Möglichkeiten geht die Homeoffice-Diskussion regelmäßig wie die Sonne auf. De facto hatten nach Untersuchung des Fraunhofer-Instituts 2017 lediglich 4% der befragten Arbeitnehmer ein flexibles Arbeitskonzept (vgl. Vornholz "Der Immobilienbrief" Nr. 476). Zum Jahreswechsel könnten es vielleicht 5 oder 6% gewesen sein, wenn man die Entwicklung der flexible offices hochrechnet. Zur Erinnerung: Die Freigabe des „www“ durch CERN bzw. Tim Berners-Lee erfolgte am 30.4.1993. Seit 1996 befasste sich der Autor, damals noch visionär im Cassandra-Modus, mit den zu erwartenden Immobilienwirkungen. **PLATOW**/"Der Immobilienbrief" prognostizierte damals einen deutlich schneller steigenden Homeoffice-Anteil.

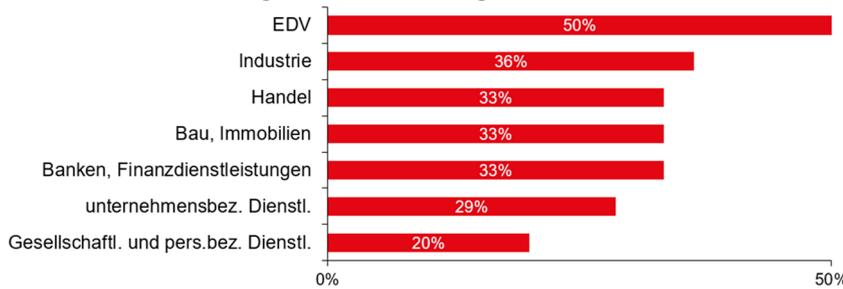
Corona dürfte sich aber jetzt als Katalysator der Verbindung von Digitalisierung, Zyklus, Lifestyle und Kosten erweisen. Der unfreiwillige Corona-Großversuch hat gezeigt, dass Homeoffice grundsätzlich zu einem spürbaren Prozentsatz geht, wenn die technische, räumliche und familiäre Umgebung zu Hause stimmt. Andererseits ist das Büro mit seinem sozialen Umfeld für viele Charaktere ein fester Bezugspunkt, der nicht aufgegeben werden wird. Identifikation, Arbeitsfreude und Loyalität hängen gleichfalls von stark von dem Büroumfeld ab. Derzeit häufen sich oft interessenbasierte Prognosen und Analysen mit pressewirksamen Extremprognosen. Natürlich hat auch **PLATOW**/"Der Immobilienbrief" nach 25 Jahren Beschäftigung mit Digitalisierung eine Erwartungshaltung, die eine eher ruhige, aber dennoch unabwendbare Entwicklung beinhaltet.

JLL hat eine Umfrage Investoren, Nutzern und Entwicklern mit Branchenbezug durchgeführt. Homeoffice, noch neudeutscher „Remote Working“, werde bei Büronutzern stark zunehmen. Die Corona-Krise werde signifikante Auswirkungen auf den Büroflächenbedarf haben. Analysiert wurden die mit durchschnittlich 2,5 Mio. qm Flächenumsatz jährlich wichtigsten Branchen für die Big 7 Büromärkte Berlin, Düssel-

Remote Working nimmt bei uns stark an Bedeutung zu.



Die Corona-Krise wird signifikante Auswirkungen auf unseren Flächenbedarf haben



dorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Industrie, Handel oder Bau- und Immobilien sehen zu über 70% stark wachsende Bedeutung des Homeoffice. Über die Hälfte der Banken, der Unternehmensdienstleistungen und der EDV stimmen gleichfalls zu. Lediglich die personenbezogenen Dienstleister sind mit nur 25% Zustimmung zwangsläufig eher zurückhaltend. Das Umfrageergebnis sei aber nicht gleichbedeutend mit stark verringertem Flächenbedarf. So stellten zum Beispiel viele Firmen ihre Flächenkonzepte des flexiblen „open plan“ auf den Prüfstand, und bevorzugten zum Teil wieder Zellenbüros, relativiert JLL-Chefresearcher **Helge Scheunemann**.

Reduzierte Arbeitsplatzdichte oder Backup-Flächen sprächen für eine steigende qm-Zahl pro Beschäftigten. In der Summe erwartet JLL einen zurückgehenden Flächenbedarf, weil der Effekt des verstärkten Remote-Workings die anderen Effekte überwiege. Hinzu kommen zudem noch die signifikanten Auswirkungen der Corona-Krise direkt. Hier sehen gerade die wichtigsten Büronachfragerbranchen, EDV (50%) Industrie (36%), Handel, Bau, Immobilien, Banken und Finanzen (je 33%) signifikante, direkte Auswirkungen der Corona-Krise auf den eigenen Flächenbedarf. An anderer Stelle wird Scheunemann von **Thomas Daily** mit einem Rückgang des Büroflächenbedarfs nach der Krise von realistischen 10% zitiert. □

UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN FÜR IHR WACHSTUM

MEHR ERFOLG MIT LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Strategische Wertschöpfung, hohes Diversifikationspotenzial, flexible Nutzung. Wir entwickeln, bewirtschaften und vermarkten Objekte und Flächen an den attraktivsten Industrie- und Gewerbestandorten in Deutschland.

Wir schaffen Platz für Ihr Unternehmen!

www.garbe-industrial.de

Hamburg • London • Frankfurt • Berlin • Luxemburg

GARBE
Industrial Real Estate



Zeit der Szenarien: Wohnen stabil, Gewerbe labil Metaanalyse sieht Homeoffice-Push bei Wohnimmobilien

In Zeiten hoher Unsicherheit erweist sich der Bereich Wohnen in Deutschland generell als stabil, Anlass zur Sorge bieten allerdings die Geschäfts-, Gewerbe- und Büroflächenmärkte und deren Entwicklung, berichtet Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) aus Zürich. Der Markt erweise sich als labil. Wenig erstaunlich sei, dass die Finanzierung von Hotels momentan schwierig bis unmöglich sei. Beim Wohnungsmarkt hingegen ist bislang kein Rückgang bei der Vergabe von Krediten zu beobachten, wie die Statistiken der Bundesbank zeigten. Der Anstieg des Kreditvolumens im Vergleich zum Vorjahr läge zwar nur noch bei 6,7%, aber immer noch deutlich im positiven Bereich, wie die Metaanalyse Immobilien Deutschland von FPRE zeige.

Um mögliche zukünftige Entwicklungen einzuschätzen, sei in einer Phase mit hoher Unsicherheit die Bildung und Berechnung von Szenarien auch von Extremszenarien hilfreich, sagt Dr. Stefan Fahrländer, CEO FPRE. Dies gelte

nicht nur für Prognosen zur Konjunktur, sondern speziell auch für Büro- und Wohnimmobilien. Wenn es denn weniger schlimm komme, sei es umso besser.

Ein weit verbreitetes Szenario heiße, die Akzeptanz von Home Office werde sich so stark ausbreiten, dass der Bedarf an Büroflächen deutlich zurückgehen werde. Wieder einmal ein Abgesang auf das klassische Büro? Ob dies so kommen wird, wird sich zeigen. Bürofläche ist nicht nur eine Kostenposition für den Unternehmer, sondern ein Ort des Kundenkontakts, Ort der Leistungserbringung, für die Mitarbeiter auch strukturierendes Element des Tagesablaufs, Ort sozialen Austausches, der Kommunikation und der gelebten Firmenkultur. Die Identifikation und Loyalität mit der Firma finde nicht zuletzt über die Bereitstellung eines attraktiven Arbeitsplatzes und Arbeitsumfeldes statt trotz etabliertem flexiblem Home Office, erläutert Fahrländer. ►

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



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



Deals

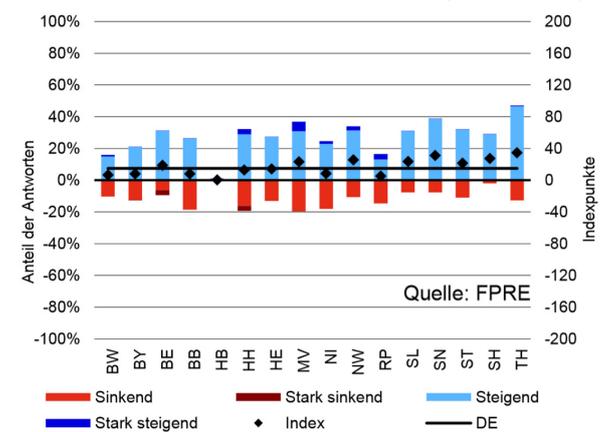
Hamburg/Wiesbaden: UBS Asset Management hat eine renovierte Büroimmobilie in der Viktoriastraße im Stadtzentrum erworben. Das Objekt hat 3.281 qm Bürofläche auf sechs Stockwerken, die vollständig von einer deutschen Regierungsbehörde genutzt werden. Verkäufer ist eine Privatperson. UBS bestätigt außerdem den Kauf der "Südetagen" in Hamburg (Süderstraße 30 / Friesenstraße 1-3). Verkäufer ist **Kriton Immobilien**, Vermittler **JLL**. Kriton hatte das 10.055 qm große Bürohaus für **Litos Immobilien** gehalten, an der wiederum die **Provinzial Rheinland Versicherungen** mehrheitlich beteiligt sind. Das Objekt ist vollständig vermietet, hauptsächlich an die Stadt. Nach TD-Informationen investierte UBS beinahe 40 Mio. Euro in die "Südetagen". UBS nennt als Kaufpreis für beide Immobilien 50 Mio. Euro.

Erlangen: **Kingstone IM** hat für den Fonds "Kingstone Wachstumsregionen Süddeutschland" das "Paul Carré" erworben. Verkäufer der gemischt genutzten Immobilie ist **S&P Commercial Development**, eine Tochter von **Sontowski & Partner**. Das 11.000 qm Mietfläche umfassende Quartier ist voll vermietet und soll im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden. Neben Büroflächen entsteht im Neubau auch ein Hotel.

Gelsenkirchen: Die **RUHR REAL GmbH** vermittelte 9.500 qm Lagerfläche im Innovatis Gewerbepark an die **Stöltzing Sales & Service GmbH**. Eigentümer ist die **HSE Immobilien GmbH**.

Ein starker Anstieg von Home Office habe auch einen Einfluss auf die Nachfrage von Wohnflächen und die nachgefragten Eigenschaften von Wohnimmobilien. Außenräume würden wichtiger, genauso wie der Arbeitsplatz für das Home Office. Letzterer hänge stark davon ab, ob sich der Arbeitgeber an den Zusatzkosten beteilige oder nicht. Zudem dürfte sich die Nachfrage im Raum verändern und zu einer Renaissance des Einfamilienhauses führen. Eine breit angelegte aktuelle Umfrage von FPRE zeigt die Zusammenhänge. □

Erwartete Preise Einfamilienhäuser (12 Monate)



CrowdDesk startet als digitaler Vorreiter bei Finanzprodukten Offline goes online: BVT Holding und Habona Invest beim Start dabei

Fondsinitiatoren stehen derzeit vor einer grundlegenden Transformation. Sie müssten sich konsequent digitalisieren, um den Vertrieb ihrer Produkte ortsunabhängiger, effizienter und weniger fehleranfällig zu gestalten, meinen BVT und Habona. Als Vorreiter der Branche setzen Habona Invest, ein auf Nahversorgungsimmobilienspezialistischer Fondsinitiator und Assetmanager, und die BVT Holding, ein bankenunabhängiger Asset Manager, auf die Technologie von CrowdDesk.

CrowdDesk ist Spezialist für die Digitalisierung von Finanzprodukten. Mit der White-Label-Lösung des Frankfurter Unternehmens erweitern die beiden Emissionshäuser ihren Finanzvertrieb für die Fonds Habona Einzelhandelsfonds 07 und BVT Residential USA 15 um einen vollständig digitalen Kanal. CrowdDesk bietet eine effiziente und smarte Möglichkeit, den oft noch analogen Zeichnungsvorgang vollkommen digital abzubilden, sagt **Guido Küther**, GF der **Habona Invest**. „Wir haben uns bei BVT zum Ziel gesetzt, den Service für unsere Platzierungspartner konsequent auszubauen. Dazu zählen auch digitale Lösungen, um den Vertrieb effizienter zu gestalten. Die CrowdDesk-Lösung verbindet die Vorteile der persönlichen Ansprache mit denen des digitalen Finanzvertriebs und bildet so die Basis einer zukunftsfähigen Vertriebsstrategie“, so **Tibor von Wiedebach-Nostitz**, GF **BVT Holding**, München.

Die Softwarelösung von CrowdDesk lässt sich unkompliziert in bestehende IT-Systeme einbinden und verknüpfen. Dank der digitalen Zeichnungsstrecke können Vertriebspartner der BVT und Habona Invest ihre alternativen Investmentfonds rechtssicher digital vermitteln. Zudem bekommen die Fondsinitiatoren mit dem PRO Agent ein digitales Instrument zur Verfügung gestellt, das es ihnen ermöglicht, die Aufgaben des Finanzvertriebs effektiver zu gestalten. Mit der Software würden analoge Kapitalmodelle wie etwa von Kapitalvermittlern und Emissionshäusern digitalisiert, beschreibt **Jamal El Mallouki**, Gründer von CrowdDesk, die Vorteile, die nicht nur in einer Kosten- und Zeitersparnis zu sehen sei. PRO Agent sei auch eine Antwort auf die neue Finanzanlagenvermittlungsverordnung, die im August 2020 in Kraft trete. Gemäß der Gesetzesnovellierung seien Vermittler verpflichtet, Beratungsgespräche aufzuzeichnen, noch umfangreicher über anfallende Kosten zu informieren sowie die Eignung jeden Anlegers detaillierter und individueller zu begründen. □

Mietspiegel bleiben „stumpfes Schwert“

Mietpreisbremse bei Hälfte der Städte nicht rechtssicher

Mietspiegel, insbesondere qualifizierte Mietspiegel, sind lt. IREBS-Professors Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission, die beste Methode zur rechtssicheren Berechnung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete und daher Voraussetzung für die Durchsetzung der Mietpreisbremse. Der gif-Mietspiegelreport 2020 hat 200 Städte auf die Qualität der vorliegenden Mietspiegel analysiert (kostenloser Download: <https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/477>). Mietspiegel seien die zentrale Referenz für Mieterhöhungen und Neuvermietungen und damit für den Rechtsfrieden im Wohnungsmarkt, so Sebastian.

In 75 der betrachteten 200 Städten (37%) wurde der Wohnungsmarkt als angespannt beurteilt und somit die Mietpreisbremse eingeführt. Von diesen Städten erstellen jedoch 15 (20%) keinen Mietspiegel. Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur mit erheblichem Aufwand ermitteln. Die Mietpreisbremse ist damit de facto

unwirksam. Weitere 21 der betrachteten Städte mit Mietpreisbremse (28 %) haben lediglich einfache Mietspiegel, welche weniger Rechtssicherheit bieten als qualifizierte Mietspiegel.

Die übrigen 39 Städte und damit etwa die Hälfte (52 %) erstellen qualifizierte Mietspiegel. Die betrachteten Mietspiegel sind in ihrer Erhebung, Auswertung und Dokumentation sehr heterogen. Selbst unter den 7 größten Städten gibt es sehr unterschiedliche Vorgehensweisen. Lediglich 73 der 200 betrachteten Städte (37 %) erstellen einen qualifizierten Mietspiegel. 91 Städte (46%) erstellen nur einen einfachen Mietspiegel. 36 Städte (ca. 20%) erstellen gar keinen Mietspiegel. Darunter sind 15 Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt. Etwa je 30% der betrachteten Mietspiegel werden von den Städten selbst oder von lokalen Arbeitskreisen erstellt. Etwa 40% entfallen auf externe Anbieter. □

IMBAS

BY FPRE

Das webbasierte Immobilien Bewertungs- und Analysesystem für Deutschland

Weil Substanz zählt

PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

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

5,50%
Zinsen pro
Jahr sichern



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.

Ein Jahr Berliner Mietendeckel: 70% verzichten auf Renovierungen Gutverdiener profitieren, die Zielgruppe schaut in die Röhre

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln wird nicht nur die Mieten, sondern auch die Ausstattungen der Mietwohnungen in Berlin deckeln und etwa ein Achtel der Vermieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen. Das zeigt eine von Engel & Völkers Commercial und der Skjerven Group beauftragte Befragung bei 171 Berliner Vermietern, darunter 16 Kapitalgesellschaften und drei kommunale Wohnungsunternehmen.

Nach den Maßgaben des Mietendeckelgesetzes würden 84% der befragten Vermieter Mieten senken müssen. 10% der Vermieter müssen in einzelnen Wohnungen die Miete um bis zu 50% reduzieren. Die Mehrheit (61%) der Umfrageteilnehmer rechnet mit Mindereinnahmen zwischen maximal 10 und 20%. Die Umfrage macht deutlich, dass vor allem kleine Vermieter durch den Mietendeckel wirtschaftlich unter Druck geraten.

Auf Mieterseite profitieren in weiten Teilen die gut-situierten Bewohner sanierter Altbauimmobilien in über-durchschnittlich guten Lagen, so **Rackham F. Schröder**, GF bei **Engel & Völkers Commercial**. Auf wirtschaftlich schwächere Mieter in durchschnittlichen bis einfachen Lagen hätten die Mietabsenkungen keinen ausreichenden Effekt. Fast 78% der Vermieter wollen bei Modernisierung und Sanierung sparen. 77% erklären, demnächst auf Renovierungen bei Mieterwechsel verzichten zu wollen. 82% befürchten, dass ihre Immobilien an Wert verlieren werden. Mehr als die Hälfte (57%) plant, ihre Investitionen in Berliner Wohnungen zu reduzieren, ein Drittel erwägt einen Exit als Global- oder Einzelverkauf. □

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 vorge nutzter 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.

Deals

Hamburg: Das finnische Industrieunternehmen **Wärtsilä** hat neben den 6.000 qm in der Gasstraße 18 eine ebenso große Bürofläche an der Behringstraße 120 angemietet. Das Unternehmen sitzt bislang nebenan in der Hausnummer 122. In der Nr. 120 nutzte Wärtsilä bisher schon eine kleine Fläche. Verkäufer ist ein Privatunternehmer. **CBRE** war vermittelnd tätig.

Heidelberg: Der Ende 2019 vorzeitig mit einem Eigenkapitalvolumen von 100 Mio. Euro geschlossene Wohnimmobilien-AIF **ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+)** tätig sein nächstes Investment: Für 4,3 Mio. Euro konnte ein Objekt in der Universitätsstadt Heidelberg erworben werden. Der Kaufpreis für das mehr als 1.000 qm große Objekt nahe des Zentrums der Stadt liegt ca. 20% unter dem aktuellen Marktniveau.

Kirchheim: Rock Capital Group hat gemeinsam mit einem befreundeten Family Office den Gewerbepark Ammerthalhöfe in der Ammerthalstraße 7 - 27 von der **HANSAINVEST Real Assets** erworben. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1989 liegt im Gewerbegebiet Kirchheim-Heimstetten. Die Ammerthalhöfe umfassen ca. 21.000 qm Büro-, Hallen- und Lagerflächen sowie ca. 320 Stellplätze auf einem Grundstück von ca. 26.000 qm. Namhafte Mieter sind u.a. **Creatis, LafoSan, IBO, Neimcke, Raumweltenheiss, YAMAICHI Electronics** sowie **Yamazaki Mazak Deutschland**. Es stehen derzeit noch ca. 6.000 qm an Büro-, Labor- und Lagerflächen im Objekt zur Vermietung zur Verfügung.

Allzeithoch bei Verkauf von Unternehmensimmobilien in EMEA

Deutschland hinter Großbritannien der aktivste Markt

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Das Interesse an Sale & Lease Back (SLB) werde 2020 weiter zunehmen, erwartet JLL. "Der Immobilienbrief" ist hier aus Erfahrung traditionell skeptisch. Oft deckt die Liquidisierung von Unternehmensimmobilien nur notwendigen Kapitalbedarf. Wirklich betriebsnotwendige Immobilien verkaufen Unternehmen auf Grund der entstehenden Abhängigkeiten bei Anpassungen in nur in Notfällen. Nicht betriebsnotwendige Immobilien sind für den Eigentümer ein hohes Risiko. Nach frühen, negativen Erfahrungen mit dem damals größten Immobilienskandal deutscher Geschichte, DAL, entwickelt sich der Markt aber zyklisch und war im konjunkturellen Umfeld der letzten Dekade durchaus positiv. Die Krise könnte viele Verträge aber auf die Goldwaage legen. 2019 war noch ein Rekordjahr.

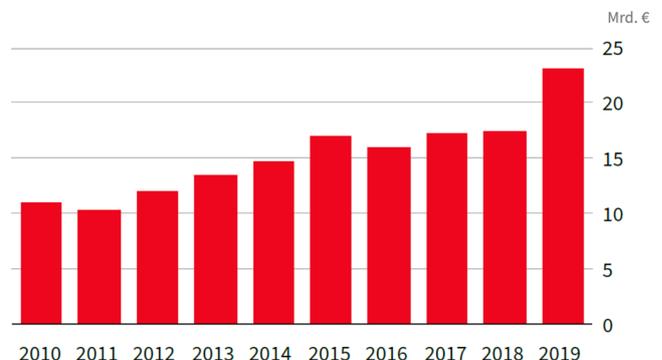
Der Gesamtwert der in EMEA verkauften Unternehmensimmobilien bilanzierte 2019 mit 460 Transaktionen und ca. 23,1 Mrd. Euro (+33%) in EMEA ein Allzeithoch. Die am häufigsten gehandelten Immobilien blieben mit zusammen 76% Anteil Büroimmobilien, Einzelhandels- sowie Industrie-/Logistikobjekte. Auch in Deutschland gab es mit ca. 5,8 Mrd. Euro ein neues Rekordvolumen. Lediglich Großbritannien erreichte mit 7 Mrd. Euro ein höheres Volumen. In Deutschland lag der Anteil von Industrie- und Logistikanlagen an den Unternehmensverkäufen auch 2019 höher als in anderen großen europäischen Märkten. Etwas mehr als die Hälfte entfielen auf Industrieimmobilien, ein Zuwachs um rund 1,7

Mrd. Euro. Drittplatziert bleibt Frankreich mit gehandelten Unternehmensimmobilien im Wert von 3,2 Mrd. Euro.

Die Absicht der Unternehmen, aus ihren nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien

Kapital zu schlagen, verdichte sich durch die durch COVID-19-Pandemie erhöhte Unsicherheit weiter, begründet **Christian Koch** von **JLL**. Inwieweit eine Erhöhung von Risiken, der Unsicherheit und der betrieblichen Flexibilität im Sinne der Kapital anlegenden Investoren sein soll, erschließt sich "Der Immobilienbrief" nicht. In einer Zeit, in der die Finanzierungsmärkte und andere Kapitalquellen erheblicher Volatilität unterlägen, würden Geschäftsmodelle neu bewertet. **Unternehmen zeigten sich zunehmend interessiert, Immobilienbestände als kurzfristig nutzbare Instrumente zur Freisetzung von Barmitteln und zur Maximierung des Betriebskapitals zu nutzen, schlägt Koch weiter in die intellektuelle Kerbe.** Die Nachfragerseite scheint aber vorhanden. „Net Lease“- Investoren als auch „Long Income Funds“ seien neben den klassischen Käufern zunehmend aktiv im Corporate Real Estate Markt und ermöglichten innovative Transaktionskonzepte, die sogar über die üblichen Sale & Lease Back Strukturen hinausgingen, finalisiert Koch die SLB-Gedanken. □

EMEA: Verkauf von Unternehmensimmobilien seit 2015 jeweils über 15 Mrd. €



Industrie- und Logistikmarkt 1. Hj 2020 Flächennachfrage gesunken, Mietniveau bislang stabil

In den Logistikregionen Hamburg, Düsseldorf, Köln Bonn und Stuttgart ist die Flächennachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien in Folge der Corona-Pandemie deutlich zurückgegangen, Suchprozesse und Standortentscheidungen wurden zurückgestellt. Dies zeigt die Marktbeobachtung der German Property Partners (GPP) für das erste Halbjahr 2020. Mit der Ausnahme von Stuttgart haben die Vermietungsmärkte mittlerweile wieder etwas an Dynamik gewonnen. Ein Streifzug durch die Regionen:

HAMBURG, Grossmann & Berger - Markt belebt sich langsam: Der Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg ist zum Ende des 1. Quartals für einen Zeitraum von etwa vier bis sechs Wochen weitgehend zum Stillstand gekommen. Unternehmen stellten ihre Flächensuche zurück, laufende Vorgänge wurden vorübergehend auf Eis gelegt. Nun belebt sich der Markt langsam wieder, wenngleich er weit von der ursprünglichen Auslastung entfernt ist. Anfragen kommen vor allem von Unternehmen, deren Geschäft nicht durch die Krise eingebrochen ist. Der Bereich Import/Export hingegen – eine bedeutende Sparte für den Hafenstandort Hamburg – ist deutlich zurückgegangen. Grossmann & Berger rechnet mit einem insgesamt verhaltenen Jahr am Hamburger Industriemarkt, da viele Firmen durch die Corona-Krise wirtschaftlich ins Straucheln geraten sind. Das Mietniveau hält sich bisher stabil auf Vor-Corona-Niveau. Auch das Geschäft mit Industrie-Investments stand vorübergehend nahezu still, zieht aber zunehmend wieder an. Investoren achten nun stärker auf die Mieterstruktur. Gefragt sind insbesondere Objekte, deren Mieter trotz der Krise eine gute Bonität vorweisen.

DÜSSELDORF, Anteon - Nachfrage zeigte sich insgesamt robust: Die allgemeine Markt- und Nachfragesituation im Großraum Düsseldorf erweist sich nach der Ausbreitung des Corona-Virus und dem Shutdown im Frühjahr als erfreulich robust. Das Mietpreinsniveau hat nicht nachgegeben. Insbesondere die Nutzer aus den Bereichen E-Commerce und Handel allgemein sowie Lebensmittellogistik sorgen für eine spürbare Belebung, kämpfen aber weiter mit wenig kurzfristig verfügbarem Angebot. Mittel- bis langfristig ist eine Erweiterung des Angebotes an Flächen zu erwarten. In der Hoffnung, einen neuerlichen Shutdown vermeiden zu können und auf eine rasche wie nachhaltige Erholung der Wirtschaft ist der Ausblick für die zweite Jahreshälfte weiterhin optimistisch. Aus Investment-Sicht bleibt die Attraktivität von Logistik- und Light-Industrial Liegenschaften aktuell von der Corona-Pandemie weitgehend verschont. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, jedoch werden die Prüfungen der Mieter noch detaillierter durchgeführt. ►

KÖLN | BONN, Greif & Contzen Immobilien - Nutzer wieder auf Immobiliensuche: Der Nachfragerückgang betraf insbesondere Industrie- und Produktionsbetriebe und die mit diesen verbundenen Logistikdienstleister. Weniger betroffen waren konjunkturunabhängige, versorgungsbezogene Unternehmen. Seit Mitte Mai ist eine leichte Marktbelebung feststellbar. Zwar sind viele Gesuche, die mit der Corona-Pandemie pausiert wurden, noch nicht wieder reaktiviert, aber es gibt neue Nutzeranfragen und es finden auch häufiger Objektbesichtigungen statt. Unterschiedliche Unternehmen aus fast allen Bereichen der Wirtschaft sind wieder auf Immobiliensuche. Das Mietniveau ist bislang stabil geblieben. Die Nachfrage nach Kaufobjekten ist ungebrochen. Es wurden aber vor allem kleinere bis mittelgroße Objekte veräußert. In den kommenden Monaten werden Nutzer wieder vermehrt Flächen abnehmen. Allerdings ist schon jetzt absehbar, dass der Flächenumsatz geringer ausfallen wird als in den Vorjahren. □

Umwandlungsverbot – das keines ist

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

In einer gemeinsamen Initiative von Bundesjustizministerium und Innenministerium ist im „Baulandmobilisierungsgesetz“ ein § 250 Baugesetzbuch vorgesehen, der ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsieht. Dieser gilt in allen Gebieten, wo ein angespannter Wohnungsmarkt



herrscht und eine Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Oftmals wird auch fälschlicherweise von einem Umwandlungsverbot gesprochen, was aber ideologisch gewollt ist, um negative Stimmung gegen das Gesetzesvorhaben zu machen. Das Umwandlungsverbot ist eigentlich eine „Umwandlungsbremse“ bzw. ein „Genehmigungsvorbehalt“, da nur noch eine erschwerte Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgen soll, auch wenn noch vielfache Ausnahmen möglich sind. Juristisch gesehen ist es ein Genehmigungsvorbehalt, da eine Genehmigung zum Eigentumserwerb vorliegen muss.

1. Ursache und Reaktion

Die Auslöser des Gesetzesentwurfs waren die zunehmenden Mieterproteste und die Ängste in der Bevölkerung. So wird befürchtet, dass es bei Umwandlungen zu stark ansteigenden Mieten, zu zunehmenden Eigenbedarfskündigungen und einer veränderten sozialen Zusammensetzung der Wohnbe-

völkerung kommt. Es wird erwartet, dass aus preiswerten Mietwohnungen luxussanierte Eigentumswohnungen werden. Außerdem wird befürchtet, dass die Mieterschaft aus ihren angestammten Vierteln verdrängt wird.

Die Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren teilweise stark angestiegen bzw. sind auf einem hohen Niveau. In den vergangenen 20 Jahren sind allein in München über 50.000 Wohneinheiten in Wohnungseigentum umgewandelt worden, rund 10.000 davon in Erhaltungssatzungsgebieten. In Berlin wurden im Jahr 2018 fast 12.800 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, davon allein in Milieuschutzgebieten gut 5.200 Mietwohnungen mit behördlicher Genehmigung.

Der Gesetzentwurf stellt die Reaktion der Politik auf diese Befürchtungen dar. Auch wenn dies teilweise als ausschließlich politisch gesteuert dargestellt wird, sind die Sorgen der Mieter vorhanden. Es soll ein besserer Ausgleich der Interessen zwischen Mietern und Eigentümern erreicht werden, da von der Politik bisher die Mieter in der schwächeren Position gesehen werden. So soll vor allem die Wohnungsspekulation zum Nachteil der Mieter verhindert werden.

2. Das Gesetzesvorhaben

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Länder (Gemeinden) Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge nehmen können. Das Gesetz soll längstens fünf Jahre gelten, bis sich die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten durch Neubau wieder beruhigt hat. Eine Umwandlung ist nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Die Genehmigung soll versagt werden können, „wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist“.

Eine Genehmigung zur Umwandlung kann hingegen erteilt werden, wenn es sich um

- eine Erbaueinandersetzung handelt oder
- Angehörigen Wohneigentum zur eigenen Nutzung verschafft wird oder
- an die Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter veräußert wird oder
- dem Eigentümer der Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist oder
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind.

Nur nach erfolgter Genehmigung können Investoren die Wohnimmobilie einzeln verkaufen – beispielsweise an Eigennutzer oder an Kapitalanleger. Die Vorschrift gilt nur bei bestehenden Wohngebäuden und nicht bei Neubauten.

Der Gesetzentwurf schützt damit die bestehenden Mietverhältnisse, erschwert aber die Wohnungssuche für die Zuziehenden oder die mobilen Mieter, die umziehen wollen oder müssen.

Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genügt der Politik nicht, um der Problematik effektiv zu begegnen. Bisher gibt es nur Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen in Gebieten des sogenannten Milieuschutzes, jedoch mangelt es auch außerhalb solcher Gebiete an bezahlbarem Wohnraum. Ebenfalls werden Mieter von Kündigungen des neuen Vermieters nach Umwandlung und Veräußerung durch das BGB nicht ausreichend geschützt.

3. Kritik an dem Gesetzentwurf und Gegenkritik

Die Kritik führt verschiedene Aspekte gegen den Gesetzentwurf für eine Umwandlungsbremse an. Daraufhin wird diese Kritik jeweils kritisch hinterfragt.

1. Kritiker befürchten, dass die Eigentumsbildung erschwert wird. Den Menschen werden die Möglichkeiten genommen, Wohneigentum zur Selbstnutzung oder zur privaten Altersvorsorge zu erwerben. Es ist kontraproduktiv und inkonsistent, wenn die Eigentumsbildung (z. B. durch Baukindergeld) gefördert und gleichzeitig durch die Umwandlungsbremse wieder eingeschränkt wird.

Antwort: Das wird eine Folge des Gesetzes sein. Aber die Politik stellt mit diesem Entwurf den Schutz der Mieter über die Interessen der potenziellen Eigentümer. Es geht ihr vornehmlich darum, die Finanzinvestoren und Wohnungsspekulation zu verhindern. Derartige Gesetze werden nicht ohne Konflikte sein, es gibt aber andere Fördermaßnahmen für den Wohneigentumserwerb.

2. Kritiker weisen darauf hin, dass dann Genehmigungen nur noch selten gewährt werden.

Antwort: Genau das ist das Ziel des neuen Gesetzentwurfs, da die bisherigen Regeln selbst in Milieuschutzgebieten sich als nicht ausreichend erwiesen haben.

3. Kritiker befürchten, dass mit Einführung die Eigentumswohnungen im Wert steigen, da sie zu einem knappen Gut werden. Bei höheren Preisen können sich noch weniger private Haushalte eine eigene Wohnimmobilie leisten. Das Angebot wird ohne Not weiter verknappt. Die Folge sind Preissprünge - eine fatale Entwicklung!

Antwort: Es wird hier so argumentiert, als ob sich die Märkte derzeit in einem Gleichgewicht befinden. Tatsächlich haben sich aber im letzten Jahrzehnt die Preise für Eigentumswohnungen in den 7 A-Städten ungefähr verdoppelt, es gab jedes Jahr Preissprünge im Schnitt von rund 7 Prozent. Es ist aber richtig, dass die Preise vermutlich weiter ansteigen werden, was aber im Vergleich nur gering ausfallen wird.

4. Kritiker erwarten, dass durch diese Maßnahme keine

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



einzigste Wohnung zusätzlich geschaffen wird. Die Bundesregierung verpasst somit die Chance, positive Anreize für das Bauen und die Schaffung von Wohnraum zu setzen. Um vor allem den Zuzügen zu begegnen, ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlungsbremse wird sich investitions-hemmend auswirken.

Antwort: Es geht um den Schutz der Mieter in bestehenden Mietverhältnissen. Außerdem zielt der Gesetz-entwurf nicht auf den Wohnungsbau ab, sondern es geht um beste-hende Vertragsverhältnisse. Aufgrund der Umwandlungs-bremse wird weiterhin vermutlich nicht weniger gebaut, aber auch nicht mehr. Investoren und Bauträger werden sich vorher entscheiden, ob sie Miet- oder Eigentumswohnungen bauen. Ohne Zielkonflikte wird letztlich üblicherweise keine staatliche Maßnahme auskommen, so dass andere Maßnahmen ergriffen werden müssen, um mehr Wohnraum zu schaffen.

5. Kritiker weisen darauf hin, dass der Mieterschutz bereits durch geltende Regeln (u. a. im BGB) gewährleistet sei. Das geltende Mietrecht setzt demnach einer „Verdrängung“ von Mietern ohnehin sehr enge Grenzen. Grundsätzlich gibt es schon ein Umwandlungsvorbehalt durch den Milieuschutz.

Antwort: Die Statistiken der Umwandlungen in Berlin und München zeigen aber, dass diese Regelungen nicht ausrei-chend sind. Zumal gelten diese auch nur für aktuelle Mieter und nicht für Folgemieter.

6. Kritiker weisen darauf hin, dass mit der Umwandlung von Wohnungen qualitative Aufwertungen des Immobilienbe-standes verbunden sind. Davon profitieren vor allem auch die Mieter und dafür sollten sie sich auch kostenmäßig beteiligen.

Antwort: Das ist richtig.

7. Kritiker erwarten, dass die Wohnungseigentümer bei einem Umwandlungsverbot nach Umgehungsmöglichkeiten suchen werden.

Antwort: Das ist richtig, aber diese sind mit höheren Kos-ten und praktischen Umsetzungsproblemen verbunden.

4. Fazit

Die Politik hat zwischen den Interessen der Hauseigentümer auf freie Entscheidungen und den Schutzinteressen der Mie-ter zu entscheiden. Dazu sind Regelungen notwendig, die die Wohnungsspekulation verhindern, aber trotzdem Umwand-lungen von Miet- in Eigentumswohnungen ermöglichen. □

Ist Kaufen günstiger als Mieten? Monatliche Zinsbelastung oft niedriger als Mietzahlung

In vielen deutschen Großstädten sind die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jah-ren gestiegen. Dabei ist die Nachfrage nach Wohn-raum in Ballungszentren nach wie vor deutlich größer als das Angebot. In der Hauptstadt fehlen jährlich tau-sende Wohnungen. Gleichzeitig bleibt die Immobilien-finanzierung durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau günstig. Insgesamt sprechen diese Faktoren dafür, eine Immobilie zu kaufen anstatt zu mieten – auch jetzt in Corona-Zeiten. (MG)

Bereits in der weltweiten Finanzkrise 2008/2009 hat sich gezeigt, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Ver-gleich zu anderen europäischen Märkten besonders kri-senfest ist. Grund dafür ist ein restriktives Kreditsystem und ein außerordentlich solides Umfeld. „Es bestätigt sich, dass Wohnimmobilien in Ballungszentren wie Berlin krisenresistent sind. Die Preise sinken nicht, das Interesse am Grundbedürfnis Wohnen hat sich durch die Corona-Pandemie sogar noch verstärkt – auch durch das gestiegene Bedürfnis nach einem sicheren und attrak-tiven Rückzugsort zum Leben und Arbeiten“, sagt **Sven Henkes**, CEO der **ZIEGERT – Bank- und Immo-bilienconsulting GmbH**.

Eigentümer profitieren maßgeblich von der Stabi-lität des deutschen Immobilienmarkts. Dies belegen auch die Ergebnisse einer kürzlich veröffentlichten Studie des **Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW)**. Hierbei hat das IW die Wohnkosten beim Eigentumserwerb mit Mietkosten verglichen und herausgefunden, dass die Vor-teilhaftigkeit von Wohneigentum bei 48,5% liegt. Maßgeb-lich dafür sind die anhaltend niedrigen Zinsen, die sich sogar bei steigenden Kaufpreisen noch auszahlen würden.

Abgesehen von der deutlichen finanziellen Ein-sparung durch niedrige Zinsen ist der Kauf einer Immobilie nach wie vor die beste und vor allem bewährteste Form der Altersvorsorge. Denn: „Die monatliche Tilgung ist gleichzusetzen mit dem Vermögensaufbau.“ □

Spenden statt Geschenke

Bitte unterstützen Sie junge Schlaganfall-Betroffene

Spendenkonto

Deutsche Bank Gütersloh
IBAN: DE47 4807 0040 0326 3670 00
BIC (SWIFT): DEUTDE33480
Stichwort: "Immobilienbrief"



Hamburger Fernsehturm bald wieder offen

Sabine Richter

Generationen von Hamburgern und unzählige Touristen haben im Drehrestaurant des Fernsehturms in rund 125 Metern Höhe Kaffee und Kuchen und die Aussicht über die Stadt genossen. Seit Januar 2001 ist das 1968 eröffnete Bauwerk, das damals 57,2 Mio. D-Mark kostete, wegen rückläufiger Besucherzahlen geschlossen. „Die Deutschen interessierten sich in diesen Jahren mehr für die weite Welt und nicht für die Reize ihrer Heimat“, erklärt **Benedikt Albers**, Pressesprecher der **Deutsche Funkturm**. Ein Trend, der sich inzwischen nachhaltig umgekehrt habe. Nachdem das Restaurant geschlossen hatte, wurde der Leerstand genutzt, um die Asbestsanierung vorzunehmen.

Immer wieder gab es Versuche, den „Telemichel“, offiziell nach dem Physiker **Heinrich-Hertz-Turm** genannt, wieder zu eröffnen. Verschiedene Gruppen entwickelten unterschiedlichste Visionen, wie das Hamburger Wahrzeichen, mit 278,5 Metern das höchste Gebäude der Stadt, wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnte. Für viele Hamburger war es unfassbar, dass das Wahrzeichen so lange leer stand, zumal ein Abriss nicht in Frage kam. Der Fernsehturm steht unter Denkmalschutz und ist nach wie vor Träger von Telekommunikations- und Sendeeinrichtungen.

Jetzt ist es wirklich so weit. Bis 2023 soll Hamburgs Wahrzeichen nach einem fast 20-jährigen Dornröschenschlaf revitalisiert werden. Kürzlich hat **Bruno Jacobfeuerborn**, Geschäftsführer der **Telekom-Tochter Deutsche Funkturm GmbH** (DFMG) und Eigentümerin des Turms, drei neue Betreiber und ihre Pläne vorgestellt: Die stadt-eigene **Hamburg Messe und Congress GmbH** (HMC) mit ihrem Chef **Bernd Aufderheide**, **Philipp Westermeyer**, Gründer des medial stark wahrgenommenen Digitalfestivals **OMR** und Geschäftsführer der **Ramp106 GmbH**, sowie **Tomislav Karajica**, Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der Großveranstaltung **Home United GmbH Home**, Projektentwickler von analoger und digitaler Kooperations-Infrastruktur, und Hauptgesellschafter der Betreiber-gesellschaft des Basketball-Bundesligaclubs Hamburg-Towers.

„Die Betreiber haben einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren unterschrieben. Das Konzept hat uns durch die Kombination aus klassischem Ausflugsziel und innovativen Veranstaltungselementen überzeugt“, sagt Bruno Jacobfeuerborn.

Die Aussichtsplattform soll das ganze Jahr über

geöffnet sein. Die Gastronomie auf der Plattform wird **Feinkost Käfer** aus München übernehmen. Die darüber liegende Fläche mit dem ehemaligen Drehrestaurant soll für unterschiedlichste Veranstaltungen und Präsentationen genutzt werden - Ausstellungen, Kulturveranstaltungen, Events - und sich auch wieder drehen. Auf beiden Ebenen ist Platz für rund 400 Personen. Auch die Hamburger sollen hier ihre Familienfeiern ausrichten können, für das Catering müssen die Kunden aber nicht auf Käfer zurückgreifen.

2023 soll Wiedereröffnung gefeiert werden



Ziel ist, den Fernsehturm wieder zu einem profitablen Publikumsmagneten zu machen. Hamburg schießt für den Betrieb kein Geld zu. Die Bauarbeiten sollen 2022 starten, Ende 2023 soll die Wiedereröffnung gefeiert werden.

Aber zuerst muss das Wahrzeichen aufwändig saniert, vor allem der Brandschutz muss auf den neuesten Stand gebracht und die Aufzüge modernisiert werden. Am Fuße des Turms soll ein neues Eingangsgebäude entstehen, hier wird auch die Küche untergebracht. Oben darf wegen der Brandgefahr nicht gekocht werden.

Da das Bauwerk für Hamburg von hohem touristischen Interesse ist - Politiker sprachen von 700.000 Besuchern pro Jahr - stellen der Bund und die Stadt rund 37 Mio. Euro zur Verfügung. Den Innenausbau der öffentlichen Flächen finanzieren die Betreiber selbst. Die Planungen für die brandschutzrechtliche Sanierung der öffentlichen Bereiche übernehmen nach Angaben der Deutschen Funkturm gemeinsam die drei Hamburger Architekten- bzw. Ingenieurbüros **RMN Ingenieure**, **SMA Siebrecht Münzesheimer Architekten** und **WTM Engineers**.

Eigentlich sollte der Fernsehturm schon seit Jahren wieder für das Publikum geöffnet sein. Es gab viele verschiedene Ansätze und Vorschläge. Sie scheiterten am Denkmalschutz, der baulichen Umsetzbarkeit und den hohen Sanierungskosten. Die architektonisch spektakulärste Idee kam vom dänischen Architekten **Christian Bay-**

Deals

Kamp-Lintfort: Nuveen Real Estate hat für seine europäische Logistikplattform ein Verteilzentrum am Autobahnkreuz A57 und A52 erworben. Der Kaufpreis lag bei mehr als 60 Mio. Euro. Der Komplex umfasst fünf Mietbereiche mit insgesamt rund 63.000 qm. Die gesamte Fläche ist mit einer langfristigen Vertragslaufzeit an einen führenden Omni-Channel-Einzelhändler vermietet. Nuveen wurde durch **EY, GSK, Orange recon GmbH, Nova Ambiente** und **LCEE GmbH** beraten. Der Verkäufer wurde begleitet von **Eastdil Secured** und **Clifford Chance**.

Ottobrunn: M7 Real Estate hat im Auftrag des Fonds **M7 European Real Estate Investment Partners IV** eine Light-Industrial-Immobilie veräußert. Käufer ist eine Objektgesellschaft der **Accumulata Real Estate Group**. Die Liegenschaft in der Christa-McAuliffe-Straße 1 umfasst rund 13.650 qm Lager- und Bürofläche. Nutzer des Objekts sind die **Flugzeug-Union Süd GmbH** und **Carl Stahl Süd GmbH**. Zukünftig wird Accumulata die Immobilie langfristig als Asset Manager betreuen. **Realogis Immobilien** war als Makler für Accumulata beratend tätig.

Niederlande: Union Investment hat ein Logistikprojekt im niederländischen Almere von der Baufirma **Aan de Stegge Twello** erworben. Bis April 2021 entstehen auf dem rund 52.200 qm großen Grundstück im Industriepark „Stichtsekant“ insgesamt 34.000 qm Mietfläche. Der Ankauf erfolgt für den Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmo: Europa**. UI wurde von **3Stone Real Estate** und **Dentons** beraten, Aan de Stegge Twello von **TLF Real Estate** und **CMS**.

Jørgensen. Er plante, eine Hülle um den Turm zu bauen, der zusätzlich als Hotel dienen sollte. Die schönste stammt von dem Winzer **Heinfried Strauch**, der in Rheinland-Pfalz ein Weingut betreibt und in Hamburg mehrere Weinläden besitzt. Strauch hatte im Fernsehturm den 30. Geburtstag seiner Frau gefeiert, offensichtlich ein bleibendes Erlebnis. 2015 wurde die Stiftung „Fernsehturm – Hamburg Aufwärts“ gegründet und mit Fachleuten solide besetzt. Nach hoffnungsvollem Start - die Stiftung hatte von der Besitzerin DFMG bereits einen Pachtvertragsentwurf erhalten, das Bezirksamt der Arbeitsgemeinschaft einen positiven Bauvorbescheid erteilt - ging die Sache schief. Die DFMG widerrief die Absichtserklärung.

An einer europäischen Ausschreibung beteiligten sich dann mehrere Bewerber, auch die Betreiber des Berliner Fernsehturms sollen dabei gewesen sein. Als Favorit galt zunächst die Hamburger Supermarktkette **Edeka**, die sich mit dem Gastronomen **Patrick Rütter** und Fernsehkoch **Tim Mälzer** an der Ausschreibung beteiligt hatte. Aber dann stieg das Unternehmen aus, „aufgrund der unzumutbaren vertraglichen Rahmenbedingungen“, wie es von dem Konzern hieß. □

Deutsche bei Wohneigentum vorsichtiger

Jürgen Hoffmann

Niedrige Zinsen allein locken nicht mehr zum Kauf oder Bau von Wohnimmobilien. Die wirtschaftlichen Risiken spielen in den Zeiten von Corona eine wichtigere Rolle. Jeder vierte Deutsche neigt derzeit zur Vorsicht – trotz des billigen Baugelds. Das ist ein Ergebnis einer aktuellen repräsentativen Umfrage der Managementberatung Porsche Consulting. Ein zweites Ergebnis: Die Unternehmen der Bauwirtschaft müssen sich jetzt auf die kommende konjunkturelle Delle vorbereiten.

Wohneigentum ist eine sichere Geldanlage. Dieser Ansicht sind gut zwei Drittel (69%) aller Bundesbürger. Doch die Skepsis nimmt zu, ob das auch so bleibt: Laut der Porsche Consulting-Umfrage sind 25% unsicher, ob Häuser und Eigentumswohnungen á la longue ihren Wert behalten werden.

Was ist für die Bundesbürger die wichtigsten Voraussetzungen für den Entschluss, eine Immobilie zu kaufen oder zu bauen? Ganz oben steht ein sicherer Arbeitsplatz mit gesichertem Einkommen (92%). Es folgt mit 89% an zweiter Stelle die Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit des Baupartners oder Bauunternehmens. Eine stabile Wirtschaftslage nennen 86% der Befragten als wichtiges Kriterium für eine Entscheidung für Wohneigentum, 82% niedrige Zinsen für Immobilienkredite. Staatliche Anreize wie Baukindergeld oder Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen haben lediglich für 70% große Bedeutung.



Der aufgrund der Unsicherheiten drohende Nachfragerückgang nach neuen Wohnimmobilien erfordert nach Überzeugung von **Roland Sitzberger** (Foto), Partner bei der Managementberatung **Porsche Consulting**, dringend Gegenmaßnahmen. „Noch läuft das Geschäft am Bau in weiten Teilen gut. Doch das Bild ist trügerisch: Die Auswirkungen durch Auftragsrückgänge werden die Unternehmen in etwa neun bis zwölf Monaten richtig spüren.“ Folge: wachsender Wettbewerbsdruck. Der Bauindustrie-Experte: „Der Preis wird wieder eine größere Rolle spielen“. Er rät den Unternehmen

auf Leistungswettbewerb zu setzen und dafür jetzt die Weichen zu stellen. Strategische Instrumente dabei könnten laut Sitzberger Modularisierung, Smart Buildings, nachhaltig gebaute Immobilien und digitale Produktkonfiguratoren sein. „Um im Wettbewerb die Nase vorne zu haben, müssen Unternehmen anders denken und handeln als bisher: Kosten senken, Effizienz steigern und gleichzeitig Kundenattraktivität und Leistungsfähigkeit konsequent verbessern.“ Gerade das modulare Bauen sei eine innovative Alternative – auch im Wohnungsbau. Dabei werden komplette Raumsegmente in Werken industriell vorgefertigt, per Schwertransport just in Time zur Baustelle gebracht und dort rasch zu bezugsfertigen Gebäuden zusammengefügt. So können Anbieter und Bauherren kürzere Bauzeiten und durch die Reduzierung der Gewerke-Schnittstellen höhere Zuverlässigkeit garantieren. Außerdem bekämen sie, so Sitzberger „viel mehr Sicherheit beim Einhalten der Kosten“. □

Globale Immobilien: Zyklische & strukturelle Auswirkungen von COVID-19

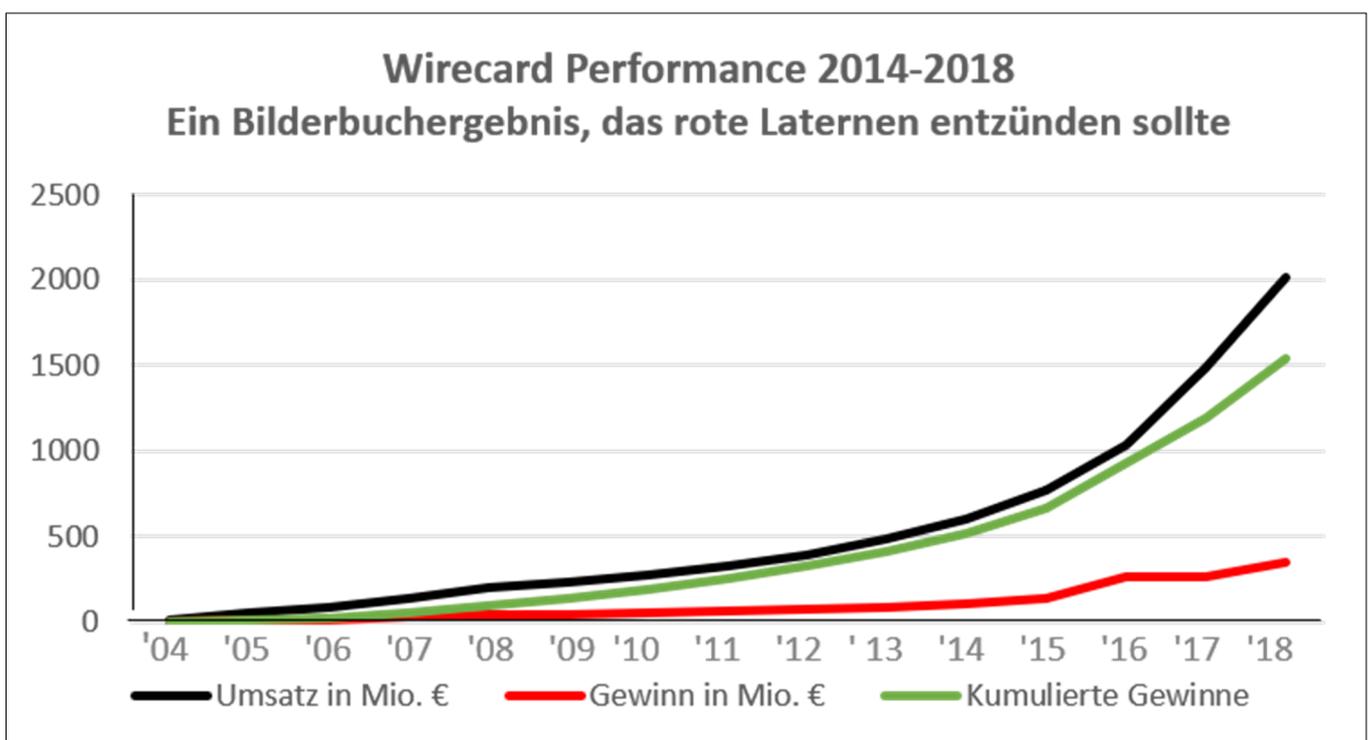
Paul Stewart, Head of European Real Estate Research, Barings, London

Die globale Pandemie beherrscht das Leben der Bevölkerungen auf der ganzen Welt. Sie verändert die Art und Weise, wie wir alle arbeiten und leben – und schafft gleichzeitig ein erhöhtes Maß an Unsicherheit unter den Investoren. Angesichts des Ausmaßes der in den meisten Volkswirtschaften selbst auferlegten Lockdowns wissen wir mit ziemlicher Sicherheit, dass die Heftigkeit der kurzfristigen wirtschaftlichen

Rezession in der heutigen Zeit beispiellos sein wird. Wir wissen auch, dass sich die kurzfristigen Aussichten für alle Immobilienmärkte erheblich verschlechtert haben. Die Auswirkungen werden jedoch nicht einheitlich sein, da einige Sektoren zweifellos stärker exponiert sind als andere, und einige in einer Position der Stärke in die Krise gegangen sind, während andere bereits auf dem Pfad des strukturellen Niedergangs waren. Das Verstehen der Wechselwirkung zwischen kurzfristiger Konjunkturschwäche und langfristigen strukturellen Trends wird entscheidend dafür sein, wie Investoren in den kommenden Monaten und Jahren durch die globalen Immobilienmärkte navigieren werden.

Eine Vielzahl von Erholungsszenarien

Die Dauer der COVID-19-Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, weshalb sich einige Immobilieninvestoren dazu entschließen dürften, mit Transaktionen noch einige Zeit zu warten – eine Entscheidung, die zwar logisch ist, aber zu hohen Opportunitätskosten führen kann, wenn man in einer Zeit der Verwerfungen nicht investiert. In der Tat ist die Bandbreite möglicher Erholungsszenarien sehr groß – von den bekannten „V“- und „U“-förmigen Verläufen bis hin zu „W“-förmigen (d.h. mehrfachen Infektionswellen) und sogar „L“-förmigen Entwicklungen in den schlimmsten Szenarien. Während eine „V“-förmige Erholung dazu führen könnte, dass die Kurse und Bewertungen schnell wieder steigen – vielleicht zu schnell, als dass Investoren sie kapitalisieren könnten –, würde ein „W“-förmiger Aufschwung massive Chancen bieten, allerdings auf die Gefahr hin, dass langfristige strukturelle Trends aus der Spur geraten könnten. ►



Quelle: Wikipedia

Es ist noch zu früh, um solchen Szenarien Wahrscheinlichkeiten zuzuordnen, wenn man bedenkt, was wir derzeit wissen. Doch abgesehen von den düstersten medizinischen Ergebnissen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Immobilienwerte für Sektoren und Strategien, die von langfristigen strukturellen Triebkräften profitieren, in den kommenden Jahren ihr Niveau von 2020 in den Schatten stellen werden – und als solche dürften Investoren ihr Augenmerk vermehrt auf die Analyse der Nachhaltigkeit dieser strukturellen Trends richten und darauf, ob COVID-19 diese Trends gefährden könnte oder nicht.

Zyklische und strukturelle Aussichten der einzelnen Sektoren

Einzelhandel

Zyklisch: Die Probleme von Einzelhändlern und die Schließung von Geschäften war bereits ein zunehmender Trend, noch bevor die Pandemie auf unserem Radar erschien – und sie könnten Anfang 2021, wenn nicht schon früher, durch den erhöhten Stress, den die Pandemie mit sich bringt, noch zunehmen. Wenn kein medizinisches Wunder geschieht, ist ein Wiederaufschwung vor Weihnachten unwahrscheinlich – was sich wiederum als Lackmustest für die Einzelhändler erweisen wird, da es eine kritische Zeit für die Rentabilität der Betreiber ist.

Strukturell: Die Verlagerung hin zum Online-Shopping wird zweifellos weitergehen, wahrscheinlich sogar in beschleunigtem Tempo. Die Online-Lebensmittellieferung ist da keine Ausnahme, dürfte aber aufgrund der Tatsache, dass die Gewinnspannen bei Lebensmitteln gering sind und die Erschwinglichkeit auf dem Massenmarkt keine kostenlose (oder sehr billige) Lieferung zulassen wird, wesentlich langsamer zunehmen. Das soll nicht heißen, dass Immobilien für den Einzelhandel überflüssig werden, aber der Trend könnte sich, wo es angebracht ist, in Richtung „Ausstellungsraum“ gehen, wo die Produkte angeschaut und angefasst werden können, auch wenn der größte Teil des Konsums digital erfolgt.

Büro

Zyklisch: Während einige Co-Working-Anbieter, die zu schnell expandiert haben, wahrscheinlich scheitern werden, könnten umgekehrt andere, die sich auf größere Nutzer mit längerfristigen Mietverträgen konzentrieren, von einem kurzfristigen Aufschwung profitieren, wenn Mietverträge von Unternehmen ausgelaufen sind und sich die Bereitstellung neuer Flächen während des COVID-19-Ausbruchs verzögert hat. Allerdings dürfte der Gesamt leerstand in den nächsten zwölf Monaten stetig steigen, während Projektentwicklungen wahrscheinlich bis irgendwann im Jahr 2021 auf Eis gelegt sind. Infolgedessen könnte der eingeschränkte Neubau ein Argument für ein stärkeres Mietwachstum im Jahr 2022 und darüber hinaus sein, insbesondere für erstklassige Flächen.

Strukturell: Es ist noch nicht ganz klar, ob das massenhafte Arbeiten von zu Hause aus und die Abhängigkeit von der Kommunikationstechnologie zu einer Zunahme oder Abnahme agiler Arbeitsplatzpraktiken wie „Hot-Desking“ führen wird – einem Bürosystem, bei dem mehrere Mitarbeiter abwechselnd einen einzigen physischen Arbeitsplatz oder Raum nutzen. Möglicherweise wird es auch zu Standortverlagerungen in kleinere Städte und Vorstädte kommen oder zu einem sinkenden Verhältnis von Arbeitnehmern zu Nutzfläche, wenn die soziale Abstandswahrung zu einer institutionalisierten Praxis wird.

Logistik

Zyklisch: Aufgrund des Aufschwungs im E-Commerce ist dies aus zyklischer Sicht vielleicht der am besten positionierte Sektor. Die Verlagerung hin zum Online-Konsum wurde durch die COVID-19-Krise eindeutig beschleunigt, was zu einer noch größeren Nachfrage nach Lagerhäusern und Lieferketten geführt hat, die für die Lieferung von Waren direkt an den Verbraucher optimiert sind. Dennoch stellen starke BIP-Rückgänge, der Einbruch des Welthandels und mögliche Insolvenzen von Einzelhändlern kurzfristige Risiken für Investoren dar, die es zu beachten gilt.

Strukturell: Die Beschleunigung der Online-Durchdringung und eine robustere Lieferkette zur Aufnahme größerer Lagerbestände könnten sich aus struktureller Sicht mittelfristig positiv auswirken. Bedenken hinsichtlich der Lieferketten und der nationalen Sicherheit könnten auch dazu führen, dass in den nächsten zehn Jahren Teile der Produktion wieder ins Inland verlagert werden. Sollte irgendeine Form der sozialen Abstandswahrung fortbestehen, könnten wir auch einen beschleunigten Anstieg der Automatisierung für große Mieter von Industrieimmobilien erleben. Und größere Logistikimmobilien könnten noch größer werden, was die Mieten vor Ort in die Höhe treiben könnte, um der größeren Nutzungsintensität Rechnung zu tragen.

Zu beobachtende Trends

Eigenkapitalstrategien

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Transaktionsmärkte in naher Zukunft illiquide sein werden, da die Investoren bei neuen Investments zurückhaltender sind und die Pandemie logistische Herausforderungen mit sich bringt, wie beispielsweise Objekte nicht persönlich in Augenschein nehmen zu können. Um dies auszugleichen, erwarten wir einen verstärkten Einsatz von Technologie, um Ferninspektionen oder virtuelle Besichtigungen zu ermöglichen, und gehen davon aus, dass Manager mit lokalen Netzwerken angesichts von Reisebeschränkungen im Vorteil sein könnten. ►

UI erwirbt Micro-Living-Immobilien

Düsseldorf/Hamburg: Union Investment hat zwei projektierte Micro-Living-Immobilien mit zusammen 250 Apartments erworben. Es handelt sich um die Ankäufe Nummer sechs und sieben für den Spezialfonds **Urban Living Nr. 1**.

Verkäufer und Entwickler des Micro-Living-Projektes in Düsseldorf ist die **Development Partner AG**. Die Immobilie mit 184 Apartments auf rund 5.200 qm Mietfläche entsteht in der Himmelgeister Straße 270. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 vorgesehen. Bei der Transaktion wurde UI rechtlich von **Hogan Lovells**, steuerlich von **Watson Farley & Williams** und technisch von **ES EnviroSustain** beraten.

Verkäufer und Entwickler des Immobilienprojektes in Hamburg ist die **GBI Unternehmensgruppe** mit ihrem Hamburger Beteiligungsunternehmen **NORD PROJECT**. Die 66 möblierten Wohnungen mit rund 3.600 qm Mietfläche werden bis zum Herbst 2022 fertiggestellt. Die durchschnittlich rund 50 qm großen Einheiten mit überwiegend zwei Zimmern entstehen am Standort Schultzweg im südlichen Stadtzentrum. Die rechtliche Beratung des Käufers lag in den Händen von **Norton Rose Fulbright** und die steuerliche Beratung hat Watson Farley & Williams übernommen. Hinzu kommt ES EnviroSustain als Berater für technische Aspekte.

Bei den Ankäufen in Düsseldorf und Hamburg wurde Union Investment von **bulwiengesa** zur Standortbewertung beraten.

Core:

- Anleger neigen dazu, in Zeiten der Unsicherheit nach „sicheren Häfen“ wie Core-Anlagen zu suchen, und heute ist das nicht anders. Aus diesem Grund erwarten wir weitere Investitionen in Core-Immobilien. Auch wenn sich die Anforderungen, die Investoren normalerweise als „Core-/Prime“ bezeichnen würden (d.h. in Bezug auf Standort, Erhaltungszustand, Mieter, Mietvertragsdauer usw.), in letzter Zeit etwas gelockert hat, könnte dies in kurzer Zeit wieder stärker in den Fokus rücken.
- Der Standort ist so wichtig wie eh und je, insbesondere in Gebieten, die von langfristigen strukturellen Trends profitieren. Immobilien an diesen Standorten werden wahrscheinlich einen dauerhaften Wert erhalten, aber Investoren müssen die Daten sorgfältig überwachen, um sicherzustellen, dass die strukturellen Triebkräfte intakt bleiben.
- Bei Standorten, die „Manage to Core“-Möglichkeiten bieten, dürften sich Primär- und Sekundärrenditen einander annähern. Die schleichende Aufweichung der Investmentstile, die wir in den vergangenen 24 Monaten erlebt haben, wird sich also wahrscheinlich umkehren.
- Investoren mit hohem Fremdkapitaleinsatz sehen sich mit potenziellen Covenant-Brüchen konfrontiert, während sich Investoren mit geringer Fremdfinanzierung weiterhin auf aktives Management und Mieterbetreuung konzentrieren können.

In Erwartung einer möglichen Erholung in 2021/2022 sehen wir darüber hinaus selektiv Gelegenheiten, in den nächsten sechs bis neun Monaten stabilisierte Core-Immobilien mit Preisabschlägen zu kaufen. Die besten Chancen könnten sich dort bieten, wo die wirtschaftliche Verwundbarkeit gegenüber dem Virus am größten zu sein scheint, sowie in dichten Städten mit schnell wachsender Bevölkerung, die über dynamische Finanz- und Technologiezentren oder touristische und kulturelle Anziehungskraft verfügen. Darüber hinaus könnten sich Chancen in Städten ergeben, in denen der grenzüberschreitende Kapitalfluss ungewöhnlich hoch war und die Renditen stark zurückgehen könnten.

Innerhalb der REITs sehen wir Value bei denjenigen, die mit Abschlägen auf den NAV gehandelt werden, wo Liquidität bereitgestellt werden könnte, einzelne Vermögenswerte mit einem Discount erworben werden könnten oder der REIT selbst möglicherweise von der Börse genommen werden könnte. Schließlich werden Unternehmen, die eine kurzfristige Finanzierung durch den Verkauf langfristiger Vermögenswerte über Sale-and-Leasebacks anstreben, im Jahr 2020 wahrscheinlich sehr günstige Bedingungen bieten. Besondere Chancen sehen wir in der Bereitstellung von Lösungen für solide Unternehmen, die mit einer vorübergehenden Liquiditätsschwäche (d.h. geringen Barreserven) konfrontiert sind.

Value-add:

- Die Rendite-Spreads für zweitrangige Prime-Immobilien werden sich in den Core-Standorten wahrscheinlich ausweiten und dadurch „Manage-to-Core“-Sanierungen fördern. Ein Mangel an Projektentwicklungsfinanzierungen und eine Verlangsamung der Bautätigkeit werden die Überalterung der Bestände wahrscheinlich beschleunigen.
- Wir sollten in nächster Zeit größere sich bietende Chancen über Sektoren und Märkte hinweg sehen. Während nicht zum Core-Segment gehörende, und nur teilweise Cash-produzierende Immobilien vorübergehend in Ungnade fallen könnten, glauben wir, dass Verkäufe von eigengenutzten Immobilien und Sale-and-Leasebacks aufgrund der kurzfristigen Finanzierungslücke der Unternehmen Value bringen werden. Wir glauben auch, dass im Hotelsektor beträchtliche Chancen liegen.
- Speziell in der Logistik erwarten wir ab 2021 einen Anstieg der Nachfrage nach

erstklassigen Flächen. Daher könnten Investoren von einem geringeren Wettbewerb, niedrigeren Baukosten und einer geringeren Verfügbarkeit von Finanzmitteln in der nahen Zukunft profitieren – und wir könnten die Bereitstellung von Forward Purchasing oder Forward Funding sehen, um das Entwicklungsrisiko zu mindern. Wir erwarten weiterhin einen Anstieg der E-Commerce-Nachfrage und einen erheblichen Bedarf an Lagerflächen bei Unternehmen in den Jahren 2021 und 2022.

- Kurz- bis mittelfristig könnte durch das Ausweichen auf Sekundärstandorte und die Zunahme an Nicht-Core-Mietverträge die Gefahr bestehen, dass sich die Bedeutung von Core verringert.
- Längerfristig könnte es eine weitere Polarisierung zwischen Prime- und Sekundärflächen für Büro- und Wohnimmobilien geben – und wir könnten bei letzteren Konzeptverschiebungen hin zu eher größeren Objekten in Stadtrandlagen beobachten. Die Büronachfrage wird sich wahrscheinlich mehr denn je auf erstklassige Flächen konzentrieren; die Umsatzstrukturen im Einzelhandel könnten sich in Richtung flexiblerer Umsatzmieten entwickeln, und zweifellos wird der Schwerpunkt künftig noch stärker auf ESG-konforme Flächen gelegt werden.

Immobilien mit langfristigen Einnahmen:

- Obwohl die Inflation als Folge des wirtschaftlichen Nachfrageschocks gedämpft wird, bedeuten niedrige Zinssätze sinkende Mindestrenditen, was die Attraktivität der meist anleiheähnlichen Immobilienanlagen erhöhen dürfte.
- Wir gehen davon aus, dass die Indexierung weiterhin stark von Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften, die ihre Aktiva und Passiva in Balance bringen, nachgefragt wird, während sich die Vermögensbewahrer im Jahr 2020 wahrscheinlich im vollen Verteidigungsmodus befinden werden. Des Weiteren glauben wir, dass Unternehmen, die eine kurzfristige Finanzierung über Sale-and-Leaseback, Erbbauzinsen oder Income-Strip-Transaktionen, die durch ihr Betriebsvermögen abgesichert sind, anstreben, im Jahr 2020 sehr günstige Bedingungen vorfinden werden.
- Angesichts des oben Gesagten sehen wir Chancen für Manager, Schwächen bei den Unternehmen (d.h. niedrige Barreserven) zu erkennen, deren Vermögensbasis zu analysieren und Optionen/Exklusivität in der nahen Zukunft zu sichern.

Kreditstrategien

Die Finanzierung von Immobilien wird bis weit in das Jahr 2021 hinein schwierig sein und sich verteuern, weil sie mit der Nachfrage nach Bankkapital aus allgemeinen Unternehmenskrediten konkurriert.

Core:

- Wir gehen davon aus, dass Core weiterhin als Investment-Grade-Äquivalent mit geringerem Risiko und relativ geringer Rendite – wenn auch mit einem sehr attraktiven, risikobereinigten Profil – nur vollständig stabilisierte Assets bezeichnen wird.
- Die Preisfestsetzung für erstrangige Kredite wird wahrscheinlich durch den relativen Wert des Spreads zu Unternehmensanleihen bestimmt werden. Wir glauben, dass Manager, die sich auf Segmente konzentrieren, in die „alternative“ Kreditgeber noch nicht vorgedrungen sind, davon profitieren werden.
- Der Druck auf die Kreditbücher wird sich wahrscheinlich auf die Einkommensstabilität und nicht auf das Kapital konzentrieren.
- Wir glauben, dass Manager gut daran tun werden, Geschäfte zu strukturieren, die vorübergehende Störungen des Cashflows ausgleichen, wobei sie sich auf die zugrunde liegende Mieterbonität konzentrieren, insbesondere auf ihre Barreserven und die strukturellen Merkmale von Krediten wie Zahlungsausfall und Mietreserven.

Value Add/High Yield:

- Wir gehen davon aus, dass eine positive Kreditmigration und Wertschöpfung während der Laufzeit eines Kredits zur Norm wird, abgestimmt mit den Investitionen (Capex) und der Ausführung von Geschäftsplänen.
- Es könnte schwieriger werden, Bankkredite für Objekte zu erhalten, die nicht zu 100 % Einnahmen generieren, und aus diesem Grund könnte die Kreditvergabe an Eigenkapitalinvestoren, die typischerweise „Manage-to-Core“-Strategien verfolgen, zunehmen. Wir sind auch der Meinung, dass die enge Definition von „Core“ dem Standort größere Bedeutung beimessen wird.
- Kreditfonds könnten Mühe haben, neue Fremdkapital aufzunehmen, und daher möglicherweise nicht in der Lage sein, die angestrebten Renditen zu erreichen. Stattdessen kann es sein, dass sie schuldenfreie Renditen von 4-5% für Core Plus/Value Add Deals anstreben.

Opportunistic/High Yield:

- Wir gehen davon aus, dass der Appetit der Banken, Kredite für Projektentwicklungen zu vergeben, für den Rest des Jahres 2020 nahe Null liegen wird, sodass Fondsprojekte vor Ort im nächsten Jahr beginnen dürften.
- Verbriefungen und Syndizierungen der Investmentbanken werden wahrscheinlich ausbleiben, aber es könnten Gelegenheiten bestehen, Darlehen zu at-

traktiven Preisen von Banken zu kaufen, die Risiken abwälzen wollen.

- REITs, die mit großen Abschlägen gehandelt werden, werden wahrscheinlich an Geldmangel leiden und Schwierigkeiten haben, ihre Kapitalstrukturen zu refinanzieren, was zu potenziellen Möglichkeiten der Refinanzierung mit hohen einstelligen Renditen führen wird.

Fazit

Die Weltwirtschaft und die Märkte für Gewerbeimmobilien erleben – regional durchaus unterschiedlich in der Dimension – derzeit einen beispiellosen Schock, der die Nachfrage gestört und zu Volatilität auf den Finanzmärkten geführt hat. Je länger die Wirtschaft und die Immobilienmärkte zyklisch schwach bleiben, desto größer und umfassender werden die sich bietenden Chancen sein. Diejenigen Immobilien, die weiterhin von dem demografischen und technologischen langfristigen strukturellen Rückenwind profitieren, dürften ihr Preisniveau von 2020 noch in der Zukunft steigern. Investoren sollten sich daher darauf konzentrieren, sicherzustellen, dass diese wichtigen Anlagetrends derzeit nicht durch COVID-19 aus dem Ruder laufen. Wie immer, aber vor allem unter den gegenwärtigen Umständen, erfordert die Ermittlung und die Akquisition der besten Opportunitäten lokale Teams, die sich auf die Tiefe und Breite einer globalen Plattform stützen und über Fachkenntnisse sowohl im Eigen- als auch im Fremdkapitalbereich verfügen. □

Re-Strukturierung ist das Gebot der Stunde.

Winfried D.E. Völcker

Einfach mal alles vergessen, was man bislang für richtig gehalten hat, denn das meiste davon ist inzwischen richtig falsch. Hier ein paar alte Gebote für erfolgreiches Management in Betreiberimmobilien wie Hotels und Restaurants. Doch sind die noch zeitgemäß?

- Betreiber-Bonität hat mit des Betreibers Vermögen zu tun...
- Hände weg von Vermögen in unvermögenden Händen.
- Der Betreiber vermag bei jedem Wetter Kurs zu halten.
- Der Betreiber ist kompetent, transparent, partnerschaftlich.
- Management Qualität statt Qualitätsmanagement.
- Betreiber verfügen über Management-, Marketing- und Führungskompetenz, sind kreativ, statt kontroll-

gesteuert.

- Betreiber verfügen über Lotsenkompetenz im Controlling.
- Betreiber mit Kreativität und innovativem Denken, statt armseligem Handeln, schaffen Erfolge.
- Betreiber mit Konzept und Nähe zum Menschen, schaffen Wertschöpfung durch Wertschätzung.

Was haben wir heute den alten, unverändert mächtigen Trends in unserer Gesellschaft entgegensetzen? Zum Beispiel den Auswirkungen der Alterung der Gesellschaft? Was gegen unzureichende Wirtschaftlichkeit durch schwaches Wachstum der Produktivität, Effektivität und Effizienz? Was unternehmen wir gegen aktive Innovationsbremsen? Wie lösen wir den Mangel an hoch qualifizierten Fachkräften und motiviertem Nachwuchs?

Die wichtigste Management-Aufgabe jetzt ist, unsere Unternehmen neu zu erfinden. Einfach alles zu vergessen, was man bislang für richtig gehalten hat. Sie werden erleben: Das meiste davon ist inzwischen richtig falsch. Re-Engineering ist das Gebot der Stunde. Re-imagine! Die Branche braucht radikales Re-Design der Produkte, Angebote, des Sortiments, der Service-Leistungen, der Abläufe, der mentalen Einstellung. Auch beim Hotel-Bau.

Wen wundert's, dass sich seit Jahrzehnten meist nur bei den kreativen Seiteneinsteigern was veränderte. Es gibt bis heute im Geburtsland des Bauhauses keinen Lehrstuhl für Hotelarchitektur. Keine „Ivory“ Universität für Hotel & Restaurant Management, Marketing & Administration. Kein weltweit anerkanntes „Institute of Culinary Art“ und dabei lechzt die Hospitality Industry weltweit nach Qualität & Professionalität. Die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts braucht geistige Führer mit Visionen, eisernem Willen und Umsetzungsstärke. Die meisten Visionen reichen gerade mal zum Umstellen der Liegestühle auf dem Deck der Titanic...

Die Frage ist, was bestenfalls, auf jedem Quadratmeter der „Verkaufsflächen“ erwirtschaftet werden kann. Was geben die baulichen Kapazitäten her? Was der Standort? Was die Öffnungszeiten? Was die Qualität der Ausstattung? Was die Kundensegmente? Sind die Erlöse von der Qualität, die die Kategorie verspricht? Werden Kauf- und Investitionskosten langfristig verdient? Werden Reserven für Dach und Fach, und für Krisenjahre mit „Corona“ verdient und zurückgestellt? Sind vierzig, fünfzig Prozent höhere Umsätze drin? Warum denn nicht? Es geht um Added Value. Im Wertschöpfungsvermögen liegt das wahre Vermögen des „Betreibers mit Commitment“. Entweder er ist committed oder nicht. Entweder er kann, oder will nicht. Geht nicht gibt's nicht. Basta. ►

Das Hotel der Zukunft wird es nie geben. Es gibt nur den Gast der Zukunft und entsprechende Konzepte für ihn. Die Bedürfnisse, Geschmäcker, Wünsche und Gelüste der Kundschaft haben sich nicht verändert und dennoch um 180° gedreht. Wir müssen jetzt eine brandneue Vorstellung davon entwickeln, was die Menschen wirklich wollen, wie künftig organisiert und gemanagt werden muss, damit

die Branche der Gastlichkeit erfolgreicher und sozial empathischer wird, und Deutschland in Europa von Platz 10 auf Platz 3 der beliebtesten Destinationen kommt. □



Winfried D. E. Völcker hat rund ein Dutzend internationale Business & Leisure Hotels, teils mit großen Veranstaltungs-Centren und mehr als 60 Restaurants & Bars auf drei Kontinenten eröffnet, geführt oder modernisiert.

VÖLCKER HOSPITALITY

konzipiert, betreibt und entwickelt Hotels - von der Idee bis zur Eröffnung.

Member Cornell Hotel Society, USA; AK-Arbeitskreis Hotel-immobilien; Deutscher Fach-journalisten Verband; Rotary Club Wiesbaden-Kochbrunnen; Kaufmannschaft zu Lübeck.

www.voelcker-hospitality.de

Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmert-medien.de



Deals

Die **Skjerven Group** hat im Mai zwei Wohnhäuser mit 70 Wohnungen erworben. Die beiden Gründerzeithäuser befinden sich im Ortsteil Prenzlauer Berg, nahe der Schönhauser Allee. Der Ankauf erfolgte für die **Heimstaden Bostad AB**, einem der größten schwedischen Wohnungsunternehmen. Die Investitionssumme lag bei ca. 15 Mio. Euro. Das entspricht einem Kaufpreis von rund 2.600 Euro je Quadratmeter. Die Skjerven Group war bei der Transaktion als Investment Manager tätig und wird das Asset Management des Portfolios übernehmen. Für Heimstaden Bostad AB ist die Skjerven Group der lokale Partner in Deutschland. Die juristische Beratung der Käuferseite wurde von **BottermannKhorrmil LPP** übernommen.

In der Silbersteinstraße 16 im Berliner Stadtteil Neukölln im aufstrebenden Areal rings um die beiden Verkehrsknotenpunkte S-Bahn Neukölln und S-Bahnhof Herrmannstraße entwickelt **PROJECT Immobilien Gewerbe AG** den Büro- und Gewerbeneubau „**SILBER workspace**“. Der Gewerbekomplex verfügt über ca. 2.500 qm Gesamtmietfläche, die flexibel und mieterspezifisch hinsichtlich der Grundrisse sowie Aufteilung der Mieteinheiten gestaltbar sind. Voraussichtlich Ende 2020 beginnen die Abbrucharbeiten. Voraussichtlich ist das Gebäude im dritten Quartal 2022 bezugsfertig.

Neues aus der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Liebe Leser:* Ohne Zweifel – die bevorstehende Eröffnung des Hauptstadtflughafens BER am 31. Oktober 2020 bringt die Immobilienwirtschaft nicht nur deutschlandweit auf Trab. Investoren müssen sich sputen, Bauland wird knapp. Und finanzklamm sind viele der Gemeinden wie öfter in manchen Medien kolportiert bei weitem nicht, das Brandenburger Finanzausgleichsgesetz (BbgFAG) aus dem Jahr 2003 macht's möglich. Die Redaktion hat die jüngsten markantesten Entwicklungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für Sie zusammengefasst. Bitte lesen Sie die Texte interessiert und mit Vergnügen – Der Immobilienbrief Berlin

Wirtschaftsförderung Brandenburg weiter optimistisch für Investition und Innovation

Brandenburgs Wirtschaftsminister Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach und die Geschäftsführung der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) blicken trotz der Corona-Pandemie zuversichtlich auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Brandenburg. „Wir bearbeiten derzeit mehrere höchst spannende Investorenanfragen und Innovationsprojekte“, sagen die WFBB-Geschäftsführer Dr. Steffen Kamradt und Sebastian Saule.



Brandenburgs Ministerpräsident Dr. Dietmar Woidke besucht Mercedes-Benz Ludwigsfelde. Im Bild, v.l.n.r.: Dr. Dietmar Woidke, Ministerpräsident des Landes Brandenburg; Dr. Markus Keicher, Standortverantwortlicher Mercedes-Benz Werk Ludwigsfelde.

„Die WFBB hat 2019 ein Rekordergebnis erreicht. Jetzt leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Folgen der Corona-Krise. Und sie wird auch gefordert sein, wenn es darum geht, den Konjunkturmotor mit aller Kraft wieder in Fahrt zu bringen“, erklärt der Minister für Wirtschaft, Arbeit und Energie, Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach. Er dankt der WFBB für die aktive Unterstützung der Hilfsmaßnahmen des Landes in der Corona-Krise: „Die Wirtschaftsförderung Brandenburg ist immer eingesprungen, wo es nötig war.“ ☺



Aktuelle Investitionsentscheidungen von Unternehmen für den Standort Brandenburg stimmten ihn zuversichtlich, betont Steinbach. Dazu zählten der Aufbau einer Produktionsstätte für Batteriekomponenten von **BASF** in Schwarzheide oder die Ansiedlung des Bahnherstellers **Stadler** in Perwenitz (Kreis Havelland), die beide von der WFBB unterstützt wurden. „Unternehmen glauben an den Erfolg am Standort Brandenburg. Das gilt auch für **Tesla** - das größte Ansiedlungsvorhaben in der Geschichte Brandenburgs“, sagt der Minister. „Dass Tesla nach Brandenburg gekommen ist, daran hat die WFBB erheblichen Anteil. Als Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender der WFBB sage ich mit Stolz: Die WFBB leistet eine hochprofessionelle Arbeit. Tesla ist ein Meisterstück für die Brandenburger Wirtschaftsförderung!“

„Ich habe in fast 20 Jahren Brandenburger Wirtschaftsförderung viel erlebt, aber einen solch rasanten Wechsel noch nie“, sagt WFBB-Geschäftsführer **Dr. Steffen Kammradt**. „2019 ein Rekordergebnis, wie wir es seit unserer Gründung in 2001 noch nicht hatten, getoppt von der Standortentscheidung von Tesla für Brandenburg. Und jetzt ein Jahr, das von der Corona-Pandemie gezeichnet ist. Tesla hat Brandenburg international ins Rampenlicht gebracht. Davon kann Brandenburg über lange Jahre profitieren – und es wird uns helfen, schneller aus der Krise zu kommen! Die ersten Ansiedlungsinteressenten im Tesla-Umfeld sind mit uns schon im Gespräch. Auch über Tesla hinaus läuft das Ansiedlungsgeschäft trotz Corona weiter und ist sehr erfolgversprechend. Wir bearbeiten derzeit mehrere höchst spannende Investorenanfragen.“

Im Jahr 2019 hat die WFBB die Schaffung und Stabilisierung von insgesamt 4.362 Arbeitsplätzen unterstützt. Das entspricht fast 12 Arbeitsplätzen pro Tag. Tesla ist darin noch nicht berücksichtigt. Hinter den Arbeitsplätzen stehen 426 Investitions- und Innovationsprojekte. Hinzu kommen 3.674 Beratungen zum Thema Arbeit, 695 Dienstleistungen zur Außenwirtschaft und 533 Beratungen zum Thema Energie. „Motor der erfolgreichen Entwicklung ist weiter die Industrie. Von ihr profitieren Branchen wie die Logistik. Brandenburg ist 2019 zusammen mit Berlin erstmals zum Spitzenreiter unter den deutschen Logistikregionen aufgestiegen“, sagt Dr. Kammradt.

2020 ist ebenso gut gestartet – und dann zum Jahr der Corona-Pandemie geworden. Die Mehrzahl der festen WFBB-Mitarbeiter war zwischenzeitlich in Sonderaufgaben wie der telefonischen Hotline für betroffene Unternehmen oder der Unterstützung der **ILB** bei der Antragsbearbeitung für das Soforthilfeprogramm eingebunden. „Das ist gut und

richtig so, denn hier leisten wir einen wichtigen Beitrag an der Stelle, an der es für die Brandenburger Wirtschaft derzeit besonders wichtig ist“, so Dr. Kammradt weiter. „Aber auch in der Corona-Krise ist die klassische Arbeit der Wirtschaftsförderung unverändert gefragt. Das wird uns helfen, schneller aus der Krise zu kommen. Die Wirtschaftsförderung Brandenburg bleibt deshalb auch in Corona-Zeiten wie sie ist: Optimistisch und anpackend!“

WFBB-Geschäftsführer **Sebastian Saule** streicht heraus: „Ein gutes Rezept, um gut aus der Krise zu kommen, sind Innovationen. Und da zeigt sich: Das Innovationsgeschäft läuft gut. Wir konnten in diesem Jahr schon 90 erfolgreiche Innovationsprojekte quer durch alle Regionen des Landes begleiten, knapp 200 weitere sind in der Pipeline. Unternehmen nutzen die Krise als Chance, mit verbesserten Produkten und Dienstleistungen ihre Wettbewerbsposition zu stärken. Um diese Entwicklung zu unterstützen, haben wir mit unseren Clustern die Kooperationsplattform www.cluster-helfen-unternehmen.de aufgebaut, über die sich Firmen untereinander und mit Forschungs- oder Wissenschaftseinrichtungen vernetzen können.“

Auch angesichts dieser Resonanz sei die WFBB zuversichtlich, im laufenden Jahr trotz Corona-Krise an das gute Ergebnis 2019 beim Thema Innovationen mit 316 Projekten anknüpfen zu können, so Saule weiter. Besonders Projekte rund um intelligente, umweltschonende Mobilität standen im letzten Jahr im Fokus: das Verbundprojekt Hybrid-Elektrisches Fliegen von **Rolls-Royce Deutschland Ltd. & Co KG**, der **BTU Cottbus-Senftenberg** und der **APUS-Aeronautical Engineering GmbH** in Strausberg zur Entwicklung umweltschonender Antriebstechnologien für die Luftfahrt oder die Entwicklung einer netzunabhängigen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität durch das Potsdamer Unternehmen **ME Energy – Liquid Electricity GmbH**. Auch der Aufbau der Lade-säuleninfrastruktur im Land habe sich mit hoher Dynamik entwickelt. Mehr als 200 Ladesäulen kamen 2019 hinzu, und 2020 wurden bereits fast 100 Ladesäulen errichtet, so dass Brandenburg inzwischen auf 495 öffentlich zugängliche Ladepunkte kommt. „Diesen Schub unterstützen wir mit WFBB Energie und unserer Anlauf- und Koordinierungsstelle Elektromobilität (AK EMO) nach Kräften, um so auch die Position Brandenburgs als Nummer 1 beim Pro-Kopf-Ausbaustand der Erneuerbaren Energien und als Vorzeigeland moderner Mobilität weiter zu festigen. Gute Gründe für die Wirtschaftsförderung Brandenburg, zuversichtlich bei Ansiedlungen und Innovationen für 2020 zu sein.“ ■

AIV: Eröffnung des BER führt langfristig zur spürbaren Verschiebung der Gewichte in der Stadtregion

Die für den 31. Oktober dieses Jahres geplante Inbetriebnahme des BER und die damit verbundene Stilllegung des Flughafens in Tegel zum 8. November führt laut Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin (AIV) zu einer langfristig spürbaren Verschiebung der Gewichte in der Stadtregion Berlin-Brandenburg.

Dipl.-Ing. Tobias Nöfer, AIV-Vorsitzender: „Zu einer radikalen Veränderung durch Großprojekte dieser Art wird es allerdings nicht kommen – kann es auch in Metropolen gar nicht geben, auch nicht mit dem BER. Denn wir haben uns bereits seit rund 20 Jahren darauf eingestellt, dass er kommt und mit dem jetzigen Flughafen Schönefeld auch schon einen Airport vor Ort.“

Der AIV geht daher von zukünftigen Gewichtsverlagerungen aus. **Prof. Dr. Harald Bodenschatz**, Professor am **Center for Metropolitan Studies** der **TU Berlin** und AIV-Vorstandsmitglied: „Der Südosten wird weiter und deutlich gewinnen. Dabei nimmt die Südspange Potsdam-Schönfeld eine wichtige Rolle ein, die ausstrahlt und den Großraum verändern wird.“ Laut AIV wird sich in Tegel zugleich erweisen, ob es gelingt, dort ein alternatives Gewicht auszubauen – zusammen mit der Siemensstadt.

„Unser Internationaler Städtebaulicher Ideenwettbewerb für Berlin-Brandenburg 2070 wird derzeit durchgeführt und im Juli entschieden. Die Wettbewerbsbeiträge sollen Lösungen aufzeigen, wie die Stadtregion in eine lebenswerte Zukunft geführt werden kann. Wir sind bereits jetzt sehr gespannt, welche Ergebnisse gerade auch in Punkto BER aus dem Wettbewerb hervorgehen, um diese in der breiten Öffentlichkeit zu diskutieren“, so Nöfer.

In der Jubiläumsausstellung „Unvollendete Metropole: 100 Jahre Städtebau für Groß-Berlin“ werden die Wettbewerbsergebnisse von Oktober bis Dezember in Berlin im Kronprinzenpalais, Unter den Linden, öffentlich präsentiert. ■

IGP Completing Projects maßgeblich an BER-Fertigstellung beteiligt

Am 31. Oktober 2020 wird der BER eröffnet. Damit wird Deutschlands zweitteuerstes Bauprojekt 14 Jahre nach Baubeginn endlich fertiggestellt. „Entscheidenden Anteil an der Behebung der Mängel und an der Fertigstellung des BER hatte unsere Tochterfirma **IGP Completing Projects**, die ihrem Firmennamen damit alle Ehre erweist“, sagt **Stefan Gräf**, Vorstand der **IGP Advantag AG**. Das Team rund um die IGP-Vorstände **Christian Werner** und **Mario Iliades** und ist 2013 infolge des Weggangs der Architekten gmp engagiert worden und hat sich zunächst um die Behebung der damals noch vielen offenen Mängel am BER gekümmert. „Seit der Übernahme der Bauleitung und der Objektüberwachung am BER konnten wir alle Mängel korrigieren und lagen auch beim Baufortschritt voll im Zeitplan“, erklärt Iliades.



Aber auch nach der für Ende Oktober 2020 geplanten Inbetriebnahme hört das Engagement der IGP Gruppe am Hauptstadtflyhafen noch lange nicht auf: Iliades und sein Team kümmern sich dann weiter um den Ausbau der Kapazitäten von derzeit 22 bis 25 Mio. Passagiere auf bis zu 55 Mio. Fluggäste im Jahr 2040. Zudem werden aufgrund der Corona-Pandemie auch nach der Eröffnung am 31. Oktober noch weitere Funktionstests erfolgen, die vom Team der IGP Gruppe mit überwacht werden. „Die Eröffnung des BER bietet dem Wirtschaftsstandort Berlin und Brandenburg nach Corona hervorragende Wachstumschancen und endlich auch die Möglichkeit, mit internationalen Direktflügen neue Investoren in die Stadt zu ziehen“, so Stefan Gräf. ■



Deals

Die **LIP Ludger Inholte Projektentwicklung** vermietet 7.100 qm im "Südkreuz" an das **Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR)**. Der Mietvertrag beginnt nach Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen "Südkreuz Offices" im Sommer 2021 und läuft langfristig. **BNPPRE** war beratend tätig. Insgesamt entstehen ca. 19.700 qm Büromietfläche. Auch **Edeka** wird weiterer Mieter.

Takeda Pharma Vertrieb hat einen langfristigen Mietvertrag über 6.000 qm Bürofläche im "Forum" an der Potsdamer Straße abgeschlossen. Das Gebäude gehört zum Büro- und Gewerbeensemble "Im Wirtschaftswunder" auf dem ehemaligen Commerzbank-Areal, das derzeit modernisiert wird. Projektentwickler **Pecan Development** hat den Mietvertrag im Auftrag des "**PW Real Estate Fund III**" abgeschlossen. Die Vermittlung erfolgte durch **JLL**, als juristischer Berater auf Vermieterseite war die Kanzlei **Sammle- rUsinger** tätig, Takeda wurde durch **Lambsdorff Rechtsanwälte** beraten. Der Einzug von Takeda ist für Sommer 2021 geplant. Mit der Vermietung sind die Büroflächen im "Forum" zur Hälfte belegt. Insgesamt wird das "Wirtschaftswunder" nach Fertigstellung 27.000 qm Büro- und 3.000 qm Handels- und Gastrofläche bieten.

Büroflächen am neuen Flughafen BER nehmen Form an: PROJECT Immobilien Gewerbe AG stellt Rohbau fertig

Die Arbeiten am Büroneubau „B3.OFFICES“ im Business Park Berlin in direkter Nähe des neuen Hauptstadtflughafens BER gehen wie geplant voran. Der Projektentwickler **PROJECT Immobilien Gewerbe AG** hat den Rohbau für das Büro- und Gewerbegebäude in der Alexander-Meißner-Straße 6 erfolgreich fertiggestellt. Voraussichtlich zu Beginn des vierten Quartals 2021 sind die Büro- und Gewerbemietflächen bezugsfertig.

Das sich aktuell im Bau befindliche Gebäude umfasst ca. 6.700 qm Gesamtmietfläche verteilt auf sieben Geschosse. Die Mietflächen sind mieterspezifisch flexibel hinsichtlich der Grundrisse sowie Aufteilung gestaltbar und es können Mieteinheiten ab ca. 220 qm angemietet werden. Zwei weitere geplante Bürogebäude komplettieren das Objekt „B3.OFFICES“. Die künftigen Mieter profitieren auch von einem Boardinghouse sowie zwei Design Hotels, die der Projektentwickler direkt nebenan am Standort in der Alexander-Meißner-Straße 2 und 4 entwickelt. Hier können unter anderem Unternehmen Mitarbeiter projektbezogen unterbringen. Die Hotels sowie das Boardinghouse sind bereits langfristig verpachtet.

Der Business Park Berlin ist Berlins größter zusammenhängender Gewerbepark. Aufgrund des neuen Flughafens BER, einer S-Bahnstation in direkter Umgebung und der bequemen Anbindung an die B96 und die A113 bietet der Bürostandort mit „B3.OFFICES“ kurze Wege für innovative Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen. ■

Immobilienexperten: Investments in Brandenburg attraktiv

Karin Krentz

Brandenburg – oft wird das fünfgrößte Bundesland Deutschlands unterschätzt und in den Schatten der Hauptstadt gestellt. Selbst die Landeshauptstadt Potsdam wurde oft als kleine, unscheinbare Schwester Berlins belächelt. Das ist die Meinung des Immobilienunternehmens **Verimag**, das vor allem Wohnraum in attraktiven und zentralen Lagen im Großraum Berlin / Brandenburg vermarktet. Dabei ist diese Einschätzung nicht zutreffend und ein Trugschluss.

Denn die Kulturlandschaft um Potsdam, durchzogen von Seen, Flüssen, Wäldern und Auen, eingebettet in lieblich anmutende Höhenzüge, bietet ein Idyll zum Wohnen und Leben. Diesen Wert wussten schon unsere Altvordenen zu schätzen. „Das ganze „Eyland Potsdam muß ein Paradies werden“, hatte bereits **Johann Moritz von Nassau-Siegen**, Statthalter von Kleve und Berater des Großen Kurfürsten, im Jahr 1644 als Vision seinem Landesherrn empfohlen. Stadt und Umgebung bilden seit Jahrhunderten ein architektonisch-landschaftliches Gesamtkunstwerk. Als ein bedeutendes Ensemble historischer Landschaftsarchitektur ist es seit der Ära Friedrich II. geprägt von Schlössern, Parks sowie Parkbauten. Im Jahr 1990 wurde dieses Kleinod mit der Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO geehrt. „Preußisches Arkadien“ wird die Parklandschaft zwischen Potsdam und Glienicke wegen ihrer zahlreichen Bezüge zur Antike gerne genannt – eine Reminiszenz an die idealtypische Landschaft Arkadien der



Deals

Die **Berlin Hyp** stellt der **Portico Investments Netherlands II B.V.** einen Kreditbetrag von 39,5 Mio. Euro für einen langfristigen Zeitraum zur Verfügung. Finanziert wird ein niederländisches Einzelhandelsportfolio bestehend aus Supermärkten und Nahversorgungszentren. Diese befinden sich in Amsterdam und Rotterdam, in der Großstadtperipherie von Zoetermeer (Den Haag) und Zeist als auch in den Mittel- und Kleinstädten Doorn/Utrecht, Deventer und Laren. Die Beleihungsobjekte wurden zwischen 1961 und 2020 errichtet und haben eine Gesamt-mietfläche von rund 20.000 qm. Zu den größten Mietern zählen die Supermarktketten **Albert Heijn** und **Jumbo**.

Der **Hines Pan-European Core Fund** vermietet knapp 4.700 qm Fläche Einzelhandels- und Bürofläche in der Schloßstraße 20 an **Globetrotter**. Die bisher von Sport Scheck gemietete Einzelhandelsfläche erstreckt sich vom Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss. Globetrotter wird hier seinen neu definierten Erlebnis-Store realisieren, mit Werkstatt, Café und Innovation Lab. Die Eröffnung ist für Ende September 2020 geplant. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahre. Beratend tätig war **Comfort**.

Greenman OPEN hat einen

griechischen Sage. Heute ist diese Landschaft weitgehend wieder neu entstanden nach schweren Zerstörungen durch Krieg, sowjetische Besetzung und Verelendung zu DDR-Zeiten, insbesondere nach dem Bau der Berliner Mauer.

Und: In das Stammbuch der Verimag-Leute geschrieben sollen diese Worte sein: Gerne wird Potsdam auch als die schöne, kleine Schwester Berlins bezeichnet. Bis heute erleben die fünf Villenvorstädte der Landeshauptstadt von Brandenburg eine wahre Renaissance. Um die Schlösser herum war im 19. Jahrhundert eine Villen- oder Landhausarchitektur in großer architektonischer Vielfalt und Üppigkeit entstanden. Damals ließen sich in der Jäger-, der Nauener, der Berliner und der Brandenburger Vorstadt sowie in Neubabelsberg nicht nur Bedienstete am Hohenzollern-Hof, sondern auch gut betuchte Berliner Bürger herrliche Landhäuser und Stadtvillen von damals anerkannten und wohlgeleiteten Architekten sowie Baumeistern in den märkischen Sand setzen.



© pure-life-pictures - stock.adobe.com

Heute genießen diese Baudenkmale unsere ungeteilte Bewunderung.

Und seit einiger Zeit wendet sich das Blatt und der märkische Immobilienmarkt erfreut sich steigender Aufmerksamkeit, konstatieren die Immobilienexperten von Verimag folgerichtig. Dabei verteilt sich die Immobiliennachfrage sehr ungleich, denn der Berliner Speckgürtel und Potsdam vereinten 2018 etwa 65% des gesamten Brandenburger Immobilienumsatzes auf sich. „Die Gemeinden rund um Berlin entwickeln sich stark, wobei vor allem Familien mit Kindern das Wohnen im Grünen bevorzugen. Zudem sind aus dem Umland die Wege zur Arbeit in der Hauptstadt nicht weit“, resümiert **Christian Neumann**, Verimag-Geschäftsführer. Er und sein Geschäftsführungspartner **Heiko Türp** beobachten die Veränderungen des Marktes in und um die Hauptstadt bereits seit über 30 Jahren. „Da Miet- und Wohnraum in Berlin bekanntermaßen rar ist und die Preise immer weiter steigen, erleben Städte und Gemeinden an den Hauptverkehrsachsen des ÖPNV nach Berlin wie Potsdam, Schönefeld, Hohen Neuendorf oder Oranienburg einen unheimlichen Aufschwung, die Einwohnerzahlen werden sich in einigen märkischen Gemeinden bald verdoppelt haben“, so Neumann weiter. Hinzu kommen positive Wirtschaftsfaktoren wie der Flughafen BER, der 2020 endlich eröffnen soll, oder auch der Neubau der Tesla-Fabrik, in deren Umfeld sich zahlreiche Mitarbeiter nach einem neuen Zuhause umsehen werden. ☺

Dabei ist auch in Brandenburg der Faktor Lage das wichtigste Kriterium beim Kauf einer Immobilie, weiß Heiko Türp: „Die optimale Infrastruktur der Umlandgemeinden ist ein absoluter Vorteil des Speckgürtels. Hervorragende Verkehrsanbindungen nach Berlin, gute Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztehäuser – das ist in diesen Lagen größtenteils gegeben und macht sich aber auch im Preis und in der Nachfrage bemerkbar.“

Dass viele Berlin sich in Richtung Umland orientieren, beweist die Entwicklung der Preise: Lagen diese im Jahr 2018 noch im Schnitt bei ca. 2.690 Euro/qm Wohnfläche, liegen sie in Brandenburg aktuell bereits bei 3.340 Euro/qm und in Potsdam noch deutlich darüber. Trotzdem empfehlen die Immobilienexperten jetzt den Erwerb einer Immobilie in Brandenburg. „Wer Interesse daran hat, sich eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, sollte sich zeitnah

im Land Brandenburg umsehen. Denn noch sind die Preise relativ moderat. Aber sie werden voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter anziehen“, so Neumann. Ein wichtiger Punkt dabei ist aber nicht nur das starke Wachstum der Gemeinden, sondern auch der Einfluss des Berliner Mietendeckels. Das neue Gesetz, gegen das bereits Klage eingereicht wurde, führt derzeit zu einer großen Verunsicherung auf dem Berliner Immobilienmarkt, die sich mittelfristig wahrscheinlich auch auf den Neubau auswirken kann. So geht der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmer davon aus, dass durch die Einnahmeverluste von rund einer Milliarde Euro auch 12.000 Wohnungen weniger in Berlin entstehen werden. „Das führt zu einer weiteren Verknappung des Angebots in Berlin und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach passendem Wohnraum auch im Umfeld der Hauptstadt“, erklärt Türp. ■

Berliner Speckgürtel - Perspektiven im Südosten

Gastbeitrag Marcus Buder, Leiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung, Berliner Sparkasse



Marcus Buder © Berliner Sparkasse

Die Hauptstadt Berlin hat eine Strahlkraft, von der auch ihr Umland weiterhin profitieren wird. Doch auch im Speckgürtel selbst gibt es eine erhebliche Dynamik und eigene Impulse. Zwei gute Beispiele dafür finden sich im Südosten der Hauptstadt.

Grünheide – „Rising Star“ in Brandenburg

Von der Gemeinde Grünheide (Mark) im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree wird sicher noch viel zu reden und hören sein. Ein Landkreis, der zunächst wenig auffällig erscheint: So liegt beispielsweise die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem deutlich unterhalb des deut-

lichen Durchschnitts. Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise hoch. Bei den Büromieten liegt man innerhalb Brandenburgs nur im Mittelfeld. Aber: In den kommenden Jahren könnte der Landkreis und gerade die Gemeinde Grünheide einen Entwicklungssprung machen. So profitiert der Ort nicht nur durch seinen Anschluss an die A 10, die eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptstadtflughafens BER oder des Nachbarlands Polen ermöglicht.

Darüber hinaus wird die Ansiedlung von **Tesla** einen Schub für die Region bedeuten – die weltweit vierte Gigafactory des US-Autobauers soll in Grünheide errichtet werden, die Arbeiten daran haben bereits begonnen. Insgesamt sollen bis zu vier Milliarden Euro am deutschen Standort investiert werden und voraussichtlich 12.000 Arbeitsplätze entstehen. Für den Produktions- und Logistikstandort werden zudem Synergien in Form von weiteren Ansiedlungen erwartet, etwa von Zulieferfirmen. Auch der Wohnungsmarkt der Region profitiert – der Bedarf, der allein durch die 12.000 neuen Arbeitsplätze entsteht, kann derzeit lokal nicht gedeckt werden.

BER-Impuls für Königs Wusterhausen und Schönefeld

Königs Wusterhausen ist ein weiteres Beispiel. Mit rund 38.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Sie weist positive Entwicklungsperspektiven in den Sektoren Büro, Produktion und



Deals

Rahmenvertrag über 95 Millionen Euro mit **Schoofs Immobilien Frankfurt** abgeschlossen. Der Rahmenvertrag sieht unter anderem vor, dass der Fonds Greenman OPEN drei neue, lebensmitteldominierte Einzelhandelsimmobilien in Deutschland von Schoofs Immobilien erwirbt. Die drei Projektentwicklungen werden aus einer Kombination aus Fachmarktzentrum und Hybridcenter bestehen, bei denen eine der großen deutschen Supermarktketten **REWE, Aldi** und **Lidl** Ankermieter sein werden. Die neuen Objekte befinden sich in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz in starken Regionalstädten mit ausgezeichneten Einzugsgebieten und hoher Kaufkraft. Nach ihrer Fertigstellung werden die Immobilien über eine Gesamtmietfläche von 29.691 qm und eine gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit von 14,60 Jahren verfügen.

Das „Hohenschönhauser Tor“ am Weißenseer Weg 35-37/ Konrad-Wolf-Str. 60-61 hat einen neuen Eigentümer – **Commodus**, Private Equity Investor mit Schwerpunkt Büroimmobilien, hat das markante Eckgebäude von einem Hamburger Family Office erworben. Das nahezu voll vermietete Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine Fläche von rund 19.000 qm. **LÜHRMANN** hat bei der Transaktion beraten.

Drohnenfoto des Waldes von Grünheide, Berlin Brandenburg, Tesla Giga-Fabrik
© iStock.com



Logistik sowie Wohnen auf Königs Wusterhausen kommt etwa als Büroausweichstandort für das nahe Wildau infrage – denn Wildau verzeichnet aktuell einen Nachfrageanstieg im Bürosegment, vor allem im dortigen SMB-Wissenschafts- und Technologiepark, dessen Flächenpotenziale nahezu erschöpft sind. In den Park ist die Technische Hochschule eingebettet, zudem ist dort unter anderem das Fraunhofer Institut ansässig. Ganz besonders aber wird Königs Wusterhausen vom Start des neuen Hauptstadtflughafens BER profitieren: Die Stadt dürfte zum einen durch ihre multimodale Anbindung als Logistikstandort weiter an Bedeutung gewinnen. Doch der Wachstumskern rund um den BER und den Standort Schönefeld ist auch für Büronutzer interessant wie Beratungsunternehmen, die eine hohe Konnektivität benötigen. Auch Firmen, die eng mit der Luftfahrt oder der Logistik-Branche verflochten sind, werden hier Flächen nachfragen. Die geplanten Bauvolumina der kommenden Jahre unterstreichen diese Erwartungen. Im Zuge dieser Entwicklungen wird Schönefeld zudem als Wohnstandort immer attraktiver. Und: In nur 30 Minuten ist man mit der S-Bahn mitten im Stadtzentrum. ■

Berliner Büromarkt startet verhalten in das neue Jahrzehnt – Aber Wachstum im Speckgürtel in Sicht

Im ersten Quartal 2020 sind in Berlin etwa 135.000 qm Büroflächen neu vermietet worden. Das entspricht einem Minus von gut 50% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1/2019). Die Leerstandsquote verharrt bei 1,3%, womit auf dem Berliner Büromarkt praktisch weiterhin Vollvermietung herrscht. Der Anstieg der Büro-Spitzenmiete setzte sich auf inzwischen 39,50 Euro pro Quadratmeter erneut fort. Im Jahresvergleich liegt der Wert damit nun um 15% beziehungsweise um fünf Euro höher. Die Netto-Anfangsrendite wiederum bleibt auf dem niedrigen Niveau von 2,6%. Das geht aus dem neuen Bericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Büromarkt der Hauptstadt hervor.

„Weil der Bestand so gut wie vollvermietet ist und freie Bauflächen fehlen, hat der Berliner Büromarkt den schwächsten Jahresauftakt seit 2016 hingelegt“, sagt **Marcus**



Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der **Berliner Sparkasse**. „Die Covid-19-Pandemie hatte keinen entscheidenden Einfluss auf den niedrigen Flächenumsatz. Wir rechnen mit deren Auswirkungen auf den Berliner Bürovermietungsmarkt im dritten und vierten Quartal 2020.“

Berliner Umland bietet großes Entwicklungspotenzial

Der derzeitige Mangel an Büroflächen in Berlin und die steigenden Mieten rücken das Umland weiter in den Fokus. Der aktuelle Marktbericht konzentriert sich daher auf die Bewegungen im Berliner Umland. Zentral sind dabei Großprojekte wie die Eröffnung des Hauptstadtflughafens Berlin-Brandenburg und die Inbetriebnahme der Tesla Giga-Factory in Grünheide. Dabei handelt es sich um großvolumige Bauvorhaben, die zu neuen Arbeitsplätzen

und weiterem Wachstum etwa am Büro- und Wohnmarkt im Berliner Speckgürtel führen werden.

So wird im Umfeld des Flughafens BER bis 2024 mit einem Baugeschehen von rund 80.000 Quadratmetern Bürofläche pro Jahr gerechnet. Beispiele sind die Bauvorhaben „Green Gates“ mit 35.000 Quadratmetern oder „Mizar – Office Gate“ mit 18.000 Quadratmetern. Zum Vergleich: In den vergangenen fünf Jahren wurden in dem Gebiet gerade einmal 6.000 Quadratmeter Bürofläche realisiert. Auf den neuen Flächen soll es einen breiten Mix aus Wohnen und Arbeiten geben. Die rund um den Flughafen geplanten Quartiere werden überwiegend aus Büro- und Hotelimmobilien bestehen, gleichzeitig wird nirgends in Berlin bis 2024 mit so viel Wohnungsneubau gerechnet wie in Schönfeld. Außerdem wird der neue Hauptstadtflughafen ein Zentrum des Warenumschlags werden – dafür werden Logistikflächen benötigt. ■

Alcaro reicht Bauantrag ein: 24/7-Großprojekt für Logistik, Automotive und E-Commerce am Grenzstandort Frankfurt (Oder)

Log Plaza Frankfurt (Oder) © Alcaro



Für das nächstes Leuchtturmprojekt in Frankfurt (Oder) hat der Projektentwickler **Alcaro Invest GmbH**, ein Tochterunternehmen der **OSMAB Unternehmensgruppe**, nach umfangreiche Vorarbeiten auf dem Areal den Bauantrag für den ersten Bauabschnitt eingereicht. Der Log Plaza Frankfurt (Oder) wird zukünftig mit den systemrelevanten Branchen Logistik und E-Commerce als Zentral- und Distributionslager dienen und – durch die nahe Ansiedlung von **Tesla** – auch für die Automotive-Zulieferer relevant werden. Im Rahmen des Projektfortschritts und aufgrund der langfristigen Entwicklungen der Industrie und Wirtschaft hat die OSMAB am Standort ein weiteres angrenzendes Areal erworben und erhöht damit ihre Bauflächen um 24.500 qm auf insgesamt 37 ha.

„Mit dem Bauantrag geben wir, nach unserem hohem Engagement im GVZ Großbeeren, das Startsignal für das nächste Großprojekt von Alcaro in der Metropolregion Berlin/Brandenburg“, kommentiert **Anton Mertens**, Geschäftsführer der Alcaro Invest GmbH. „Zudem haben wir vorausschauend die Möglichkeit genutzt, mit unserem weiteren Grundstücksankauf vor Ort bereits zu diesem Zeitpunkt unsere Landbank zu erweitern. Industrie-, Produktions- und Logistikunternehmen werden ihre Prozesse zukünftig wieder verstärkter innereuropäisch abbilden und verzahnen. Ihnen wollen wir an diesem Standort die Möglichkeit hierfür geben.“

In den vergangenen Jahren hat Alcaro allein in der



Metropolregion Berlin/Brandenburg mehr als 200.000 qm moderne Logistikflächen im eigenen Log Plaza Konzept geplant und realisiert. Die hochwertigen Produktions- und Logistikflächen sind im GVZ Berlin Süd/Großbeeren angesiedelt und dienen beispielsweise internationalen, erfolgreichen E-Commerce-Unternehmen wie **Asos** oder **Zalando** und Spezial-Logistiker wie **nox NachtExpress**.

Bei Komplettausbau werden der stark wachsenden Metropolregion Berlin-Brandenburg mit unmittelbarem Zugang zur Autobahn A12/E30 bis zu 160.000 qm Logistikflächen zugeführt. Der Standort Frankfurt (Oder) liegt mitten im Industriegebiet GVZ-Süd und verfügt über eine 24/7-Genehmigung. Während die deutschlandweit etablierten Logistik-Hotspots zumeist voll ausgelastet sind, verzeichnet der Grenzstandort Frankfurt (Oder) eine Aufbruchstimmung und eine Verfügbarkeit sowohl von Arbeitskräften als auch von Logistikfläche.

„Die Baugenehmigung der Verantwortlichen der Stadt Frankfurt (Oder) erwarten wir im dritten Quartal 2020“, berichtet **Peter Bergmann**, Projektleiter der Alcaro Invest GmbH. „Damit wird jetzt die Möglichkeit geschaffen, noch in diesem Jahr mit dem Bau beginnen zu können.“

Der erste Bauabschnitt umfasst 41.000 qm Hallenfläche, die sich auf vier Einheiten verteilen, 1.900 qm Bürofläche sowie 2.800 qm Mezzanineflächen. Die Hallenhöhe bemisst 12 m UKB und die Bodenlast 7,5 t/qm. Es sind 307 Pkw-Stellplätze sowie 80 Fahrrad-Stellplätze für die Mitarbeiter geplant und 10 Lkw-Stellplätze. Pkw und Lkw erhalten jeweils eigene Zufahrten. ■

DRIVEN begrüßt SimpliOffice als ersten Mieter im Potsdamer Think Campus

Das Coworking-Unternehmen **SimpliOffice** wird sich als erster Mieter im Potsdamer Think Campus niederlassen und ca. 1.400 qm im Erdgeschoss des Gebäudes Work-Hub1 mieten.

Mietbeginn ist der 01. November 2020. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 10 Jahre, mit Verlängerungsoptionen. In einem zweiten Schritt plant SimpliOffice, weitere rund 400 Quadratmeter Gastronomiefläche im Erdgeschoss anzumieten. Damit erhält das Erdgeschoss eine vielfältige und lebendige Nutzung, von der auch die gemeinschaftliche Arenafläche profitieren wird, die von SimpliOffice sowie von allen anderen Mietern bespielt werden kann.

Das Konzept des jungen, innovativen Unternehmens SimpliOffice sieht nicht nur Workplaces für unterschiedliche Teamgrößen und Arbeitsformen vor, sondern auch Raum für Meetings, Veranstaltungen und große Events. Die Arbeitsplätze sind mit modernster Technik versehen und vor Ort gibt es Services wie zum Beispiel Catering & integrierter Reinigungs- und Wäscheservice, Concierge, Gesundheitsmanagement, Inhouse Physio- und Osteopathie, Sport- und Fitnessbereich sowie Duschen und Entspannungszonen. Mit Integrationsdiensten und einem „Incubation-Manager“ umfasst das Angebot auch Beratung für eine internationale Klientel und für junge Unternehmen, die schnell wachsen wollen.

Eine Besonderheit in der Coworkingszene ist ein eigener HR und Recruitingmanager, der vor Ort Unternehmen in allen Belangen unterstützt, dieser Service ist bereits in der Miete integriert. ■

DIE AG bringt Zeitkapsel im Projekt „Mizar Gate Office“ in Neu-Schönefeld planmäßig ein

Die **DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG** hat in ihrem neu entwickelten Büroensemble „Mizar Gate Office“ in Schönefeld bei Berlin am 19. Mai 2020 feierlich eine Zeitkapsel in die Bodenplatte im Hof C eingebracht. Damit wurde ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Projektentwicklung an der Mizarstraße fristgerecht und planmäßig erreicht. Befüllt wurde die Zeitkapsel mit einer aktuellen Tageszeitung und weiteren Zeitzugnissen und befindet sich nun im Schönefelder Boden als Fund für die Archäologen der Zukunft. Aufgrund der aktuellen Corona-Problematik und der damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen fand die Zeremonie im kleinen Rahmen statt.

Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das erste Quartal 2021 geplant. Dass der Termin selbst in diesen außergewöhnlichen Zeiten gehalten werden kann, hält der Geschäftsführer der DIEAG Investmentmanagement GmbH Felix Gold für ein positives Signal. „Der aktuelle Baufortschritt ist ein Zeichen für unsere reibungslose Zusammenarbeit mit dem Bauunternehmen **Ed. Züblin AG**. Die Herausforderung, in dieser aktuell sehr schwierigen Zeit fristgerecht einen hochmodernen Neubau fertigzustellen, kann nur durch solide Planung und eng aufeinander abgestimmte Kooperation gemeistert werden“, so **Felix Gold**. ►



Die drei geplanten Gebäude des Büroensembles, eines mit vier Vollgeschossen und zwei mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss, bieten eine Gesamtmietfläche von rund 20.250 Quadratmetern. Durch die hohe Multi-Tenant-Fähigkeit der Objekte sind variable Flächenaufteilungen zwischen 200 und 1.900 Quadratmetern auf einer Etage möglich. Den zukünftigen Mietern werden so individuelle Grundrissgestaltungen ermöglicht. Mit der Vermietung der Büroflächen wurden **Cushman & Wakefield** (Lead) und **Angermann Real Estate** beauftragt.

Das Projekt liegt im Norden der Gemeinde Schönefeld. Durch die Nähe zum demnächst eröffnenden Hauptstadtflughafen BER gewinnt der Standort zunehmend an Attraktivität. Dank der modernen Infrastruktur und der guten Anbindung an die S- und Regionalbahn ist er bereits ein Geheimtipp fernab steigender Wohn- und Büroraumieten Berlins und entwickelt sich zu einem spannenden Wirtschaftsstandort mit Zukunft. ■

DHL-Ansiedlung in Ludwigsfelde: Rohbau ist fertiggestellt

Wirtschaftsminister **Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach** und **Dr. Steffen Kammradt**, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB), freuen sich über die Fortschritte beim Bau des neuen **DHL-Paketzentrums** in Ludwigsfelde (Teltow-Fläming). Beide betonen, die jetzige Fertigstellung des Rohbaus sei ein „wichtiger Meilenstein für die Umsetzung dieser Schlüsselinvestition“.

„Das neue DHL-Paketzentrum ist ein Leuchtturm der Logistikregion Brandenburg“, sagt Minister Steinbach weiter. „Die Logistikbranche beschäftigt insgesamt mehr als 200.000 Menschen in der Hauptstadtregion. Sie zählt zu den Branchen, die sich in den letzten Jahren besonders positiv entwickelt haben. Mit DHL entstehen nun mehr als 600 neue tarifgebundene Arbeitsplätze.“

„Brandenburg und Berlin sind 2019 zur Logistikregion Nummer 1 in Deutschland aufgestiegen. Dazu trägt auch das Mega-Paketzentrum von DHL bei. Es ist ein Aushängeschild für den Standort“, unterstreicht WFBB-Geschäftsführer Kammradt. „Die Wirtschaftsförderung Brandenburg begleitet die Ansiedlung von DHL in Ludwigsfelde bereits seit 2014. Wir werden DHL mit unserem Angebot der Wirtschafts- und Arbeitsförderung in seiner Entwicklung weiter unterstützen.“ ►

Das Unternehmen feiert heute die Fertigstellung des Rohbaus für ihr neues Paketzentrum. Der erste Spatenstich für das Zentrum auf einer Fläche von rund 165.000 qm war im Februar 2019 erfolgt. ■

Wohnungsbestand im Land Brandenburg steigt 2019 weiter

Zum Jahresende 2019 gab es im Land Brandenburg 1.339.605 Wohnungen. Das sind 9.596 Wohnungen bzw. 0,7% mehr als Ende 2018. Mit dem Bau neuer Gebäude erhöhte sich der Bestand um 9.815 Wohnungen. 219 Wohnungen gingen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie durch Nutzungsänderungen, Zusammenlegungen und Abbrüche verloren.

49,1% aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 47,7% in Mehrfamilienhäusern, 0,9% in Wohnheimen und 2,3% in Nichtwohngebäuden. 87,1% der 677.505 Wohngebäude einschließlich Wohnheime sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Seit 2010 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 66.971 Wohnungen (+5,3%) erhöht. Die höchsten Wohnungsbestände verzeichnen die Landkreise Oberhavel, Potsdam-Mittelmark sowie Märkisch-Oderland, die geringsten die Landkreise Prignitz und Ostprignitz-Ruppin. Unter den kreisfreien Städten weist Potsdam die mit Abstand meisten Wohnungen auf, Frankfurt (Oder) die wenigsten. Die höchsten Bestandszuwächse an Wohnungen gab es im Landkreis Dahme-Spreewald (+1.617) und in Potsdam (+1.544). ■

„Berliner Immobiliengespräche“ gestartet

Black Label Immobilien bietet jetzt alle zwei Wochen online die „**Berliner Immobiliengespräche**“ an. In einer einstündigen, interaktiven Zoom-Konferenz können alle Interessierten Fragen zu bestimmten Themen rund um den Immobilienmarkt stellen. Zu jedem Gespräch lädt **Achim Amann**, Geschäftsführer von Black Label Immobilien, einen anderen Experten ein. Die Teilnahme ist kostenlos.

Amann moderiert die Gespräche. In den ersten 30 Minuten interviewt er einen Experten, die Fragen stammen von



Teilnehmern, die diese zuvor eingereicht haben. Im Anschluss werden Fragen aus dem Chat beantwortet. Hierfür sind 2x15 Minuten für Fragen auf Deutsch und Englisch eingeplant, da die Immobilienthemen auch für Zuschauer aus dem Ausland interessant sind. Die Teilnehmer bleiben dabei komplett anonym. Kamera und Mikrofone bleiben für diese ausgeschaltet.

Bei den bisherigen Berliner Immobiliengesprächen ging es um den Mietendeckel, Finanzierungsmöglichkeiten und

Immobilienkäufe auf Rentenbasis. Am 07.07.2020 geht es um das Gewerbemietrecht. Rechtsanwalt **Stefan Czink** wird hier Rede und Antwort stehen. Alle anstehenden Termine und Themen sowie ein Anmelde-Formular gibt es auf der Homepage von Black Label Immobilien. □

Die Gespräche sind im Nachgang auch auf YouTube verfügbar.

Weitere Informationen: blacklabelimmobilien.de.

www.drk.de



#füreinander

**Wir danken dir von Herzen für
deine Unterstützung des Corona-Nothilfefonds**

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:

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner,
Köln; Dr. Philipp Härle -
Tiip RA, Berlin;

Redakt. Beirat: Klaus Ansmann

(Deutsche Post Immobilien),
Dr. Kurt E. Becker (BSK),
Christopher Garbe (Garbe Unterneh-
mensgruppe/Garbe Industrial Real
Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger
(Ernst & Young), Prof. Dr. Jens
Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni
Leipzig), Fritz Salditt (Stb.),
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:

3Stone Real Estate (23), Aan de Stegge Twello (23), ABB (4), Accumulata Real Estate (23), Aen-
gevelt (10), AIV (32), Albert Heijn (34), Alcaro Invest GmbH (37), Aldi (36), Allianz Healthcare (10),
Angermann Real Estate (39), Anteon (18), AOK Rheinland (10), APUS-Aeronautical Engineering
GmbH (31), Architekten Max Dudler (5), Architekturbüro Ferdinand Heide (4), Asos (38), Aspen
Group (10), Bank im Bistum Essen (8), BNP, BASF (31), Berlin Hyp (34), Berliner Sparkasse (35,37),
Black Label Immobilien (39), BNPPRE (33), BottermannKhorrm LPP (30), BTU Cottbus-
Senftenberg (31), bulwiengesa (26), BVT (12,13), Carl Stahl Süd (23), Catella Property (10), Cate-
la Real Estate (8), CBRE (10,17), Clifford Chance (23), CMS (23), Consense (10), Creabis (17),
Cushman & Wakefield (10,39), Deka (7), Dentons (23), Deutsche Architekturmuseum (4), Deut-
sche Bahn (10), Deutsche Bank Bauspar (9), Deutsche Bundesbank (3,4,5), Deutsche Funkturm
(22), Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (33), Development Partner (26), DHL (39),
DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG (38), DKM Darlehenskasse Münster (8), Eastdil
Secured (23), Ed. Züblin AG (39), Edeka (23,33), Empira (6), Engel & Völkers (16), ES Enviro
Sustain (26), EY (23), Fahrländer Partner (12,13,14), Falk (10), Feinkost Käfer (22), Flugzeug-
Union Süd (23), Franz und Sue Architekten ZT (5), Garbe Industrial (10), Gazit Immobilien (17),
GBI Unternehmensgruppe (26), German Property Partners (18), gif (14), Globetrotter (34), Green-
man OPEN (36), Greif & Contzen (18), GSK (23), Habona Invest (13), Hamburg Messe und Con-
gress (22), Hansinvest Real Assets (17), Heimstaden Bostad AB (30), Hines (34), Hogan Lovells
(26), Home United (22), HSE Immobilien (13), HTB Gruppe (5), HypZert (4), IBO (17), IGP Advan-
tag AG (32), ILB (31), Immofinanz (3), Irebs (14), IW Köln (8,21), JLL (3,5,10,11,13,17,33), Jumbo
(34), KanAm (10), Kingstone IM (13), Kriton Immobilien (13), KSP Jürgen Engel Architekten (5),
Lafosan (17), Lambsdorff Rechtsanwälte (33), Langen Immobiliengruppe (10), LCEE (23), Loeff
(10), Lidl (36), LIP Ludger Inholte Projektentwicklung (33), Litos Immobilien (13), M7 Real Estate
(23), ME Energy - Liquid Electricity GmbH (31), Morger Partner Architekten (4,5), Neimcke (17),
Nova Ambiente (23), nox NachtExpress (38), Nuveen Real Estate (23), Orange recon (23), Ortner
& Ortner Baukunst (5), OSMAB Unternehmensgruppe (37), Pecam Development (33), Porsche
Consulting (23), Project Gruppe (3), PROJECT Immobilien Gewerbe AG (30,33), Property Market
Anaysis (8), Protico Investments Netherlands II B.V. (34), Provinzial Rheinland Versicherungen
(13), publiy (8,15), RAG Montan Immobilien (16), Ramp106 (22), Raumweltenheiss (17), Realogis
(23), redos institutional (10), REWE (36), Richert Group (10), RKW Architektur + Rhode Keller-
mann Wawrowsky (5), RMN Ingenieure (22), Rock Capital Group (17), Rolls-Royce Deutschland
Ltd. & Co. KG (31), Ruhr Real (13), S&P Commercial Development (13), SammlerUsinger (33),
Schenker Salvi Weber Architekten ZT (5), Schoofs Immobilien Frankfurt (36), SIL/BER workspace
(30), SimpliOffice (38), Skjerven Group (16), Skjerven Group (30), SMA Siebrecht Münzesheimer
Architekten (22), Sontowski & Partner (13), Stadler (31), Stölting Sales & Service (13), Takeda
Phama Vertrieb (33), Telekom (22), Tesla (31,35,37), Thomas Daily (11), Thomas Müller Ivan Rei-
mann Architekten (5), TLF Real Estate (23), TU Berlin (32), UBS AM (13), Union Investment
(23,26), Verimag (33), Wärtsilä (17), Watson Farley & Williams (26), WFBB (30), Wittfoht Architek-
ten bda (5), WTM Engineers (22), Yamazaki Mazak (17), Youmex (20), Zalando (38), ZEW (5,6),
ZIEGERT – Bank- und Immo-bilienconsulting (21).

Albers, Benedikt (22); Aman, Achim (39); Apel, Otto (4); AufderHeide, Bernd (22); Bay-Jørgensen,
Christian (22); Becker, Gilbert (4); Beckert, Hannsgeorg (4); Beermann, Dr., Johannes (5); Berg-
man, Peter (38); Bodenschatz, Prof. Dr. Harald (32); Buder, Marcus (35); Buder, Marcus (6); Czink,
Stefan (40); El Mallouki, Jamal (13); Fahrländer, Dr., Stefan (12); Fischer, Prof. Dr., Jens-Uwe (5);
Gold, Felix (38); Graf, Stefan (32); Gutierrez Marquez, Prof. José (5); Henkes, Sven (21); Herz,
Anke (6); Hoffmann, Günther (5); Holz, Brigitte (5); Iliades, Mario (32); Jacobfeuerborn, Bruno (22);
Josef, Mike (5); Kammeradt Dr., Steffen (30); Kammrad Dr., Steffen (39); Karajica, Tomislav (22);
Koch, Christian (17); Küther, Guido (13); Lauber, Prof., Ulrike (5); Lederer, Prof. Arno (5); Mälzer,
Tim (23); Mertens, Anton (37); Moers, Sonja (5); Müller, Guido (5); Nassau-Siegen von, Johann
Moritz (33); Neumann, Christian (34); Nöfer Dipl.-Ing., Tobias (32); Olek, Thomas (8); Pecik, Ronny
(3); Reindl, Dietmar (3); Rüter, Patrick (23); Rutzka-Hascher, Diana (5); Saule, Sebastian (30);
Scheunemann, Helge (11); Schmidt, Carolin (6); Schönauer, Stefan (3); Schröder, Rackham F.
(16); Sebastian, Steffen (14); Sitzberger, Roland (23); Steimle, Christine (5); Steinbach Prof. Dr.-
Ing., Jörg (39); Steinbach, Prof. Dr.-Ing. Jörg (30); Strauch, Heinfried (23); Türp, Heiko (34); Voigt-
länder, Prof. Michael (8); von Wiedebach-Nostitz, Tibor (13); Werner, Christian (32); Westermeyer,
Philipp (22); Woidke Dr., Dietmar (30); Wolfrum, Prof. Sopia (5).

Autoren der heutigen Ausgaben sind: Marion Götza, „Der Immobilienbrief“; **Jürgen Hoffmann**; **Karin Krentz**, Korrespondentin Berlin; **Sabine Richter**, Korrespondentin Ham-
burg; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Paul Stewart**, Barings; **Winfried D.E. Völcker**; **Prof. Dr. Günter Vornholz**, EBZ Businessschool; **Constanze Wrede**, „Der Immobilienbrief“.

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate, Barings Real Estate Advi-
sers, BVT Unternehmensgruppe, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, Empira
AG, Fahrländer Partner AG; Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Pro-
ject Gruppe, publiy AG, Real I.S. AG, RAG Montan Immobilien sowie die vdp Research GmbH.