

PB3C News (45. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 15.11.2021

KOMMENTAR

City-Logistik braucht Flächenstandards



Kuno Neumeier

Loginvest

Seit 30 Jahren debattieren wir über City-Logistik, und seit 30 Jahren gibt es weder einheitliche Last-Mile-Strategien noch einen Immobilienstandard. Die Flächen, welche mit diesem Label versehen werden, sind in der Regel entweder klein und unpraktisch oder aber am Stadtrand gelegen und somit nicht im engeren Sinne urban. Gleiches gilt für die Belieferung mit Sprintern, die 20 km oder 30 km bis zum Stadtkern fahren müssen. Pilotprojekte mit autonomen Fahrzeugen verliefen erfolglos.

Ein weiterer Ansatz, der von den alteingesessenen Logistikspezialisten jahrelang debattiert, aber nicht in die Praxis umgesetzt wurde, ist die Same-Hour-Delivery. Hierbei haben junge E-Commerce-Unternehmen wie Flink, Gorillas und Getir nun schlicht und einfach Fakten geschaffen. Sie beliefern die deutschen Innenstädte aus alten, umgenutzten Handelsflächen heraus innerhalb von wenigen Minuten. Diese jungen Firmen nehmen Probleme und Konfrontationen durchaus in Kauf, beispielsweise in Form von zugeparkten Straßen während der Be- und Entladung.

Heißt das nun, dass diese Start-ups unbedingt zum Vorbild für die Logistik von morgen werden müssen? Keinesfalls, schließlich muss die Wirtschaftlichkeit ihrer Modelle kritisch hinterfragt werden und auch die flächenbezogenen Probleme sind langfristig zu groß. Dennoch erinnert mich die aktuelle Situation an die Konfrontation zwischen „New Economy“ und „Old Economy“ zur Jahrtausendwende: auf der einen Seite Unternehmen, welche zweifellos ein wenig gehypt werden und deren langfristige Wettbewerbsfähigkeit aktuell noch nicht feststeht – auf der anderen Seite etablierte Firmen, die nun aber mit der Zeit gehen müssen, um sich zu behaupten.

Die alteingesessenen Logistikdienstleister und Verlager sollten die aktuelle Konkurrenzsituation als Handlungsimpuls wahrnehmen und die Versäumnisse nachholen. Dies funktioniert aber nur, wenn sie zuerst strategisch denken und nicht überstürzt auf Standortsuche gehen. Wird hingegen weiterhin aufgrund der Flächenknappheit jedes verfügbare und halbwegs akzeptable Grundstück gesichert, nehmen die Insellösungen noch weiter zu. Stattdessen sollte endlich einmal die Lieferkette vom Produktionsstandort über das Zentrallager im Hinterland bis hin zur Endkundenbelieferung im Mittelpunkt stehen. Ein funktionierender Prozess kann zum Vorbild für weitere Standortsuchen und Expansionen werden. Denn über diesen Umweg könnte sich letztlich auch ein Standard für die Last-Mile-Immobilie herausbilden.

Dieser Artikel erschien am 10.11. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion [Dr. Josef Girshovich](#).

MARKTNEWS

Vorkaufsrecht für Berliner Bezirke gekippt

Wie die **FAZ**, die **IMMOBILIEN ZEITUNG** und der **TAGESSPEGEL** am 11.11. schreiben, hat nun das Bundesverwaltungsgericht, sieben Monate nach Beendigung des Mietendeckels, mit einem Urteil die Praxis vieler Berliner Bezirke untersagt, in sogenannten Milieuschutzgebieten das Vorkaufsrecht geltend zu machen und Wohnimmobilien zu kaufen, um die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu verhindern. Konkret sei es um einen Fall im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gegangen, wo die Verwaltung 2017 das Vorkaufsrecht für ein Wohnhaus mit 20 Einheiten zugunsten einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft mit der Begründung ausgeübt habe, das Gebäude

liege in einem Milieuschutzgebiet. Das Bundesverwaltungsgericht habe geurteilt, dass die bloße Annahme, der künftige Eigentümer wolle „erhaltungswidrige Nutzungsabsichten“ verfolgen, nicht ausreiche, um ein solches Eingreifen zu rechtfertigen. Dem Urteil nach sei das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn ein Grundstück entsprechend den städtebaulichen Maßnahmen bebaut und genutzt werde und keine sonstigen Missstände bestünden, und dies treffe auf die in Frage stehende Liegenschaft in Friedrichshain-Kreuzberg zu. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes habe auch über Berliner Grenzen hinaus Bedeutung, denn Städte wie Hamburg und München setzten ebenfalls auf das Vorkaufsrecht. Der Immobilienverband IVD habe einmal mehr gefordert, einen Wohngipfel für Berlin mit dem Ziel, den Neubau anzukurbeln zu veranstalten, anstatt auf Gesetze wie das Vorkaufsrecht zu setzen, sei das doch, wie Dirk Wohltorf sage, „das Einzige, was den Berliner Mietern wirklich hilft“.

Preisanstieg bei Immobilien könnte 2024 eine Pause einlegen

Wie das **HANDELSBLATT** am 12.11. berichtet, erwarten die Deutsche Bank und F+B, dass der stetige Anstieg der Preise für Wohnimmobilien 2024 ein vorläufiges Ende nehmen wird. Grund für diese Prognose seien drei Faktoren: die sinkenden Zuwanderungszahlen und ein damit einhergehender abnehmender Nachfrageüberhang, die steigende Inflationsrate sowie die Zunahme staatlicher Regulierungen im Immobilienbereich. Allerdings gebe es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Standorten. So wiesen Expertenmeinungen zufolge Hamburg und Frankfurt am Main die größten Blasenrisiken auf. In anderen Metropolen wie Berlin und Leipzig seien hingegen positivere Entwicklungen in Form eines späteren Zyklusendes zu erwarten. Allgemein seien aber kein starker Einbruch, sondern lediglich ein Ende des Preisanstieges oder leicht sinkende Preise zu erwarten. Die Deutsche Bank spreche deshalb von einer Korrekturphase, nach der wieder ein jährliches Wachstum von 2,5 % zu erwarten sei.

Neuer Rekord bei Preisentwicklung von Wohnimmobilien

Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge sind die Preise für Wohnimmobilien innerhalb eines Jahres um 11,4 % gestiegen und befänden sich damit auf einem neuen Rekordhoch, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 10.11. Ein wesentlicher Grund dafür sei der Anstieg der Neuvertragsmieten. Während der Wohnimmobilienmarkt in Metropolen seit Beginn der Corona-Pandemie mit einem durchschnittlichen jährlichen

Preisanstieg von 9,9 % eine positive Entwicklung erfahren habe, zeigten sich bei Einzelhandelsimmobilien weiterhin die negativen Auswirkungen in einem Preisrückgang von - 3,6 %. Auch auf das Bürosegment habe sich die Pandemie zunächst negativ ausgewirkt, allerdings sei hierbei ein Preisanstieg von 1 % gegenüber dem Q2 2021 zu verzeichnen.

Steigende Nachfrage nach Büroimmobilien

Ergebnissen des aktuellen Gewerbe-Preisspiegels 2021/2022 des Immobilienverbands Deutschland (IVD) zufolge hat sich die Corona-Pandemie nur geringfügig auf den Büroimmobilienmarkt ausgewirkt, berichten das **DEAL-MAGAZIN** und **PORTFOLIO INSTITUTIONELL** am 10.11. In den Top-7-Städten Deutschlands seien zwar leichte Rückgänge bei den Mietpreisen zu beobachten, leichte Preissteigerungen jedoch in Klein- und Mittelstädten, wobei sie in letzteren je nach Nutzungswert zwischen 1,2 % und 1,6 % betragen. Allgemein sei die Nachfrage nach Büroflächen das erste Mal seit Beginn der Pandemie wieder gestiegen. „Insgesamt gesehen bleiben die Aussichten für den deutschen Büroimmobilienmarkt angesichts der Konjunktorentwicklung positiv. Die Nachfrage nach Büroflächen wird in Zukunft tendenziell wieder wachsen“, sage Jürgen Michael Schick vom IVD.

Logistiksegment so stark wie noch nie

CBRE zufolge könnte der deutschlandweit größte Markt für Logistikimmobilien Nordrhein-Westfalen 2021 ein Rekordhoch beim Flächenumsatz erreichen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.11. Insgesamt seien dort in den ersten drei Quartalen dieses Jahres 1,37 Mio. qm Flächenumsatz zu verzeichnen gewesen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum handelt es sich hierbei um ein Wachstum von 30 %. Den größten Teil davon nahmen mit einer Gesamtfläche von 892.000 qm Neubaufächen ein, was einer Steigerung um 28 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspreche. „Mit dem aktuellen Ergebnis hat der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalen bereits das Niveau der Gesamtjahre 2019 und 2020 erreicht“, erkläre Rainer Koepke von CBRE. Einer Analyse von BNP Paribas Real Estate zufolge liege der Flächenumsatz im größten Teilmarkt des Bundeslandes, im Ruhrgebiet, 13 % über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Zudem sei dort im Q3 2021 erstmals der Mietpreis über 5 Euro/qm gestiegen. Besonders umsatzstark sei aber auch die Region Köln mit einer Fläche von 276.000 qm gewesen. In der Region Düsseldorf sei der Flächenumsatz nach einer schwächeren Phase nun wieder gestiegen, die Spitzenmieten lägen derweil bei 6,30 Euro/qm.

Neue Förderkonditionen beschäftigen Branche

Nachdem der Bund die Förderung von Neubauten nach dem KfW-Standard Effizienzhaus/-gebäude 55 gestrichen habe, müsse sich die Branche nun neu ausrichten, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.11. Vonseiten der Bauträger, Fondsanbieter und Wohnungsbaugesellschaften habe es viel Lob für die KfW-55-Förderung zum Bauen nach Effizienzhausstandard gegeben. Jetzt könne man Anträge für diese Förderung nur noch bis zum 31. Januar 2022 einreichen. Viele Branchenakteure seien daher bestrebt, zügig alle Voraussetzungen zu erfüllen, um noch rechtzeitig die Förderanträge zu stellen. Um den Anforderungen eines taxonomiekonformen Gebäudes gerecht zu werden, müsse der Primärenergiebedarf eines Neubaus 10 % unter den national definierten Standards für Niedrigstenergiegebäude liegen. Nahe diesem Bereich liege auch die Effizienzhaus-Klasse KfW-55, die als attraktiv gelte, da der geforderte Bauaufwand nicht sonderlich hoch sei. Nach Ende der Förderung sei mit etwa 0,25 % weniger Rendite pro Jahr für Gebäude dieser Art zu rechnen. Eine Alternative biete die höhere Energieeffizienzklasse KfW-40. In dieser gebe es höhere Fördergelder, sie sei aber auch mit einem weitaus höheren Bauaufwand verbunden. Auch müsse mit weiteren Eingriffen der Politik in Neubauverordnungen gerechnet werden. Kritik am Wegfall der KfW-55-Förderung äußerten auch Thomas Meyer von Wertgrund und Axel Gedaschko vom GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Erster Immobilien-Impactfonds in Planung

Assiduous Development habe Pläne, einen Büroimmobilienfonds nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung aufzulegen. Darüber schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.11. Bei dem ‚Assiduous ESG Urban Office I‘, der als offener Spezialfonds konzipiert werde, würde es sich um den ersten von der BaFin genehmigten Immobilien-Impactfonds handeln. Investiert werde in Büroneubauprojekte und in Bestandsobjekte zur Revitalisierung. Das akquirierte Entwicklungsvolumen der ersten drei Projekte in Berlin, Frankfurt am Main und Potsdam belaufe sich laut Assiduous auf 280 Mio. Euro. Als Zielfondsvolumen habe man eine Höhe von circa 400 Mio. Euro ausgeschrieben. Hansainvest sei als Service-KVG ebenfalls an der Konzeption beteiligt. Mit allen drei Projekten wolle man nach Fertigstellung der Revitalisierung eine CO2-Neutralität erreichen und sich bei der Vermietung an sozialen Kriterien orientieren.

LEG Immobilien will mehr bauen

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 10.11. berichtet, hat sich Deutschlands zweitgrößter Wohnungsvermieter LEG Immobilien dazu verpflichtet, in Zukunft mehr Wohnungen zu bauen. Das Unternehmen habe angekündigt, sein Portfolio ab 2026 um 1.000 Einheiten pro Jahr zu erweitern. Für das Erreichen dieses Zieles kaufe LEG Grundstücke mit und ohne Baurecht und kooperiere, um sie zu bebauen, mit Goldbeck, die auf serielles und modulares Bauen spezialisiert seien. Das Portfoliowachstum des Wohnungs Vermieters liege bisher durch Nachverdichtungen und Projektankäufe bei etwa 500 neuen Einheiten pro Jahr. Damit setze LEG den Wachstumstrend des Unternehmens fort. In den ersten Monaten sei der für die Ausschüttung operative Mittelzufluss FFO1 um 12 % auf 334 Mio. Euro gestiegen. Dieser Wert solle im kommenden Jahr auf bis zu 460 Mio. Euro steigen.

VERSCHIEDENES

Die Vorteile des Direct Listing

In den vergangenen Jahren hat das sogenannte Direct Listing als Alternative zum klassischen Initial Public Offering (IPO) an Aufmerksamkeit gewonnen, nicht zuletzt durch erfolgreiche Beispiele schnell wachsender Technologieunternehmen, schreiben Frederic Olbert und Christopher Danwerth von Linus Digital in der **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 13.11. Das Direct Listing, also der Börsengang ohne öffentliches Angebot neuer Aktien, könne insbesondere mit Blick auf Flexibilität und Prozessgeschwindigkeit eines Börsengangs von Vorteil sein. Seitdem Spotify und das US-Software-Unternehmen Slack in den zurückliegenden Jahren durch Direct Listings an der New Yorker Börse für Aufsehen gesorgt hätten, sei auch hierzulande das Interesse für diesen Weg der Handelsaufnahme gewachsen. Zwar gebe es bislang keine ähnlich prominenten Beispiele in Deutschland, dafür aber habe eine Reihe kleinerer Wachstumsunternehmen Direct Listings durchgeführt. Olbert und Danwerth gehen ausführlich darauf ein, welche Vorteile das hat.

Positive Aussichten für Investoren am Büroimmobilienmarkt

Wieso sich derzeit Chancen im Büroimmobiliensegment ergeben und was es dabei zu beachten gilt, beleuchtet Tomasz Dukala von European Property Holdings am 9.11. im

PRIVATE BANKING MAGAZIN. Vor allem die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien im Core- und Core-Plus-Segment sei weiterhin hoch und bewirke zusammen mit geringen Leerstandsquoten in einem anhaltenden Niedrigzinsumfeld steigende Spitzenmieten in Deutschland und Österreich. Dennoch gelte es für Investoren, einige Aspekte zu beachten, um auch in Zukunft weiterhin erfolgreich zu sein. Diesbezüglich seien vor allem Veränderungen der Mieterbedürfnisse und der Mietvertragsausgestaltung zu nennen. Immer gefragter seien unter anderem flexible Flächennutzungen, eine Erhöhung der Qualität des Arbeitsumfeldes und hybride Verträge mit variablen Komponenten.

Zahl der Haushalte entscheidend für Wohnraumentwicklung

John Bothe von der Silberlake Real Estate Group erläutert am 10.11. auf **FINANZWELT**, warum bei der Entwicklung neuen Wohnraumes vor allem die steigende Zahl der Haushalte berücksichtigt werden sollte. Bothe halte die Grundregel, der zufolge mit wachsender Bevölkerungszahl die Nachfrage nach Wohnraum steige, für zu ungenau. Deutlich entscheidender als die absolute Bevölkerungszahl sei vielmehr die Anzahl der Haushalte. Diese habe in den vergangenen Jahren stark zugenommen und werde bis 2040 auf 42,6 Mio. ansteigen. Sie steige zudem stärker als die Bevölkerungszahl, da immer mehr jüngere ebenso wie ältere Menschen allein lebten. Setze sich dieser Trend wie bisher fort, würden so bereits in naher Zukunft 25 % der Deutschen in Einpersonenhaushalten leben. Um den Haushaltsbedarf zu decken, müsse folglich die durchschnittliche Wohnungsgröße verringert werden. Kleinere Wohnungen und effizientere Grundrisse seien daher unumgänglich und sollten Bothe zufolge von staatlicher Seite gefördert werden.

New Work – moderne Arbeitswelten, alte Regulatorik



Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS

CBRE

Der klassische Arbeitsplatz mit den Maßen 160 cm x 180 cm im Einzelbüro hat endgültig ausgedient. Schon allein, weil sich die Arbeitsweisen geändert haben: Der Schreibtisch ist nicht mehr 8 Stunden besetzt. Vielmehr liegt die Auslastung bei 50 % gibt

Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS von CBRE zu bedenken. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

How To: Projekt- und Grundstücksakquise mit System



Christian Möhrke

Cureus

Es ist die Gretchenfrage aller Bestandshalter, Projektentwickler und Investoren: Wie komme ich an die richtigen Grundstücke und Projekte, worin unterscheiden sich die guten von den weniger attraktiven Opportunitäten? Die einfachste Antwort ist so einleuchtend wie unzureichend: durch gute Arbeit. Aber wenn es doch nur so simpel wäre ... Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Gewerbeimmobilien als Mittel im Kampf gegen den Klimawandel



Dr. Pamela Hoerr

Real I.S.

Gewerbeimmobilien können einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten, sagt Dr. Pamela Hoerr von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Mülheim an der Ruhr – moderne Wirtschaft, marode Flächen



Stefan Spilker

SORAVIA

Wenn es nach der klassischen (und etwas in die Jahre gekommenen) ABCD-Definition von bulwiengesa geht, fällt Mülheim an der Ruhr in die wenig schmeichelhafte Rubrik „C-Stadt“. Doch diese Kategorie gibt nicht den Strukturwandel wieder, der im südlichen Ruhrgebiet herrscht und zum „Hidden Champion“ macht, sagt Stefan Spilker von SORAVIA. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Danke an die Jury des ‚Nest des Flamingos‘!



Florian Färber

The Base

Ja, richtig gehört! Wir sind sehr stolz, dass die Jury des ‚Nest des Flamingos‘ von unserem theBASE-Konzept und unserer Co-Living SaaS Solution genauso überzeugt ist wie wir selbst: Einsamkeit in den Städten sollte dank Co-Living der Vergangenheit angehören. Dieses Thema trifft auf viel Zustimmung – Florian Färber von The Base bedankt sich für all die aufschlussreichen Gespräche vor Ort. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

PODCAST

Zinsen, Zuwanderung und Jahresendrally

Der deutsche Immobilienmarkt schaut auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Trotz der Pandemie wächst der deutsche Wohnungsmarkt – nach den Metropolen und B-Städten nun auch zunehmend in den mittelgroßen Städten. Das wirft die berechtigte Frage auf, ob die Preise für Wohninvestments auch weiterhin so rasant steigen werden wie in den letzten acht Jahren. Gleichzeitig steigt der Druck im Bestand. Erste Stimmen werden laut, die von ausgeschöpften Mietsteigerungen und neuerlichen Blasenbildungen sprechen. Wie also sucht man heute rechts und links der Nischen? Und welche Bedeutung werden die innereuropäischen Migrationswellen haben, die es auch nach der Krise 2008/2009 gab? Konstantin Lüttger von CBRE, Christian Paul von Fundamenta Group und Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen darüber, was die Wohninvestmentbranche im ‚Safe Haven‘ Deutschland erwartet. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Live #5](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.