

P5 NEWS

AUSGABE JANUAR 2024

Interview: Professor Tobias Just
„2024 wird ein gutes Jahr für Investoren“

CP Capital
Positive Perspektiven für Mietwohnanlagen

x.project AG
ESG-Daten für Investitionsentscheidungen

Interview: Celine Winter, W5 Group
„US-Wohnimmobilien in Aufschwungphase gestartet“

SKYLINE PLAZA

**P5 PROPERTY
KONGRESS
17.-18. JUNI
2024**

Inhalt

Editorial	2
Interview mit Professor Dr. Tobias Just – „2024 wird ein gutes Jahr für Investoren“	3
CP Capital „Positive Perspektiven für US-Mietwohnanlagen“	5
x.project AG „ESG-Daten als Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen“	7
Rückblick P5 The Property Kongress 2023	9
Pressestimmen	11
Interview mit Celine Winter – „US-Wohnimmobilien sind bereits in eine Aufschwungphase gestartet“	14
Partner und Impressum	15

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser, nach dem erfolgreichen ersten P5 Property Kongress 2023 wächst die P5 Plattform. Heute erhalten sie die erste Ausgabe der P5 News. Der neue Nachrichtenkanal wird sie zukünftig zehn Mal im Jahr mit Fachbeiträgen, Kommentaren und Interviews rund um die aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informieren. Im Fokus stehen fachliche Aspekte und Trends in unserer Branche. Das Ziel ist, sie zwischen den P5 Property Kongressen auch unterjährig auf dem Laufenden zu halten.

Der nächste P5 Property Kongress hat als Partnerland die USA und das aus gutem Grund. Nach wie vor sind die Vereinigten Staaten mit einem erwarteten BIP von fast 27 Billionen USD in 2023 mit Abstand die größte Volkswirtschaft der Welt und gleichzeitig der größte Immobilienmarkt. Hinzu kommt die meist führende Entwicklung in der Konjunkturentwicklung. Die Vereinigten Staaten gerieten als eine der ersten Länder in die auch coronabedingte Flaute und sind nun vorne dabei, wenn es um die Erholung geht. Die Inflation sinkt merklich, die Kapitalmarktentwicklung lässt sogar wieder Spekulationen über Zinssenkungen der FED im ersten Halbjahr 2024 zu und das BIP hat im dritten Quartal



Foto: DAFKO

Dietmar Müller
Chefredakteur

2023 mit 2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal zugelegt. Grund genug für viele institutionelle Anleger und Family Offices sich die Chancen für Immobilieninvestitionen in den USA genauer anzusehen. Aus diesem Grund haben wir gleich zwei Beiträge zu den USA in dieser Ausgabe der P5 News. Einen guten Überblick zu den aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes und den Aussichten für 2024 gab ein Gespräch mit Professor Dr. Just von der IREBS. Die Digitalisierung und die Zukunftsentwicklungen beim Thema ESG betrachtet ein Beitrag von Henry Fritzsche von der x.project AG.

Viel Lesefreude und ein gesundes Jahr 2024 mit bestem Erfolg wünscht

Ihr Dietmar Müller
Chefredakteur

P5
PROPERTY
KONGRESS

Der Kongress der Immobilienbranche

17. — 18. Juni 2024
Kap Europa Frankfurt

www.p5.immo
info@p5.immo

ZWEI TAGE –
WAHRE WERTE

TICKETS:

599 EUR
Regulär



p5.immo/tickets

„2024 wird ein gutes Jahr für Investoren“

Interview mit Professor Dr. Tobias Just von der IREBS

Wie sehen Sie im Nachgang das immobilienwirtschaftliche Jahr 2023?

2023 war ein belastendes Jahr für die Branche, insbesondere für die Projektentwickler und die transaktionsabhängigen Unternehmen. Dabei spielten vier Faktoren eine Rolle. Zum einen bremsen die gestiegenen Zinsen und die Rezession die Wirtschaft. Auch die Regulatorik, unter anderem mit den erhöhten Eigenkapitalanforderungen für Wohnimmobilien als Versuch, zu spät antizyklisch zu steuern, wirkte sich im Finanzierungsbereich negativ aus. Der Schlingerkurs der deutschen Politik bei den Förderprogrammen sowie für die energiepolitische Rahmensetzung sorgte für zusätzliche Unsicherheit. Die Immobilienbranche selbst hat ebenfalls noch nicht alle Hausaufgaben gemacht. Viele Unternehmen hinken in der Digitalisierung hinterher, das Thema Nachhaltigkeit ist zwar in aller Munde, aber noch nicht in allen Portfolios, und letztlich fehlen uns auch 2023 noch beruhigende Antworten, wie der stationäre Einzelhandel dem wachsenden Wettbewerb durch den Online-Handel entgegenwirken kann und wie die Büros für die kommenden zwei Jahrzehnte krisensicher gestaltet werden sollen.

Welche Möglichkeiten hat die Branche strukturelle Themen wie stationärer Einzelhandel und Online-Handel oder Büro und Homeoffice anzugehen?

Wir benötigen zunächst erstens Ehrlichkeit in der Bewertung und zweitens eine gründliche Analyse der Si-

tuation, und hiermit sind letztlich viele unterschiedliche Situationen für sehr heterogene Objekte gemeint. In der Wissenschaft fehlen uns Daten, um gründliche Auswertungen für deutsche Märkte zu fahren. Häufig ziehen sich Wissenschaftler auf angelsächsische oder skandinavische Märkte zurück, weil es dort bessere belastbarere Daten gibt. Dann können wir hierzulande nur hoffen, dass Frankfurt und Berlin irgendwie ähnlich wie Stockholm und New York ticken. Tun sie aber wahrscheinlich nicht. Immerhin, es gibt Fortschritte, und dies gilt auch für die Bewertung von Homeoffice und Büroarbeitsplätzen. Drittens gilt es nicht mehr gebrauchte Büro- und Einzelhandelsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen, beispielsweise Wohnen, Freizeit oder Gesundheit. Es geht folglich um eine neue gemischte Nutzung. Das wird definitiv auch zu einer Herausforderung für die Kommunen.

Die Immobilienbranche ist nach über 10 goldenen Jahren in ein tiefes Konjunkturloch gefallen. Wie kommen wir da wieder raus?

Die Situation war streng genommen zu schön um wahr zu sein, zumindest um endlos anzuhalten. Nullzinsen, starke Flächennachfrage und spürbares Bevölkerungswachstum haben zur angespannten Lage geführt, und jetzt erleben wir eine veritable Rezession. Die Wege zurück zu einem höheren Wachstumspfad sind steinig, aber immerhin in Sicht. Die Inflationsdaten haben sich zuletzt stärker verbessert als Mitte des Jahres noch



Mit DOREE+ wird ESG
im Datenraum sichtbar

Machen Sie Ihre Immobilien für die Zukunft bereit. Unsere Plattform verbindet Daten aus dem Datenraum mit digitalen Berichten über Technik, Umwelt, Gutachten und Bewertung.

Ein Datenraum, der einfach funktioniert. Alles drin. Ohne versteckte Kosten. Transparent. Mobil. Jederzeit.



Jetzt informieren

DOREE+
by x.project AG

zu befürchten war, die Bau- und Grundstückskosten dürften im Zuge der Konjunkturflaute zurückgehen, zumindest aber deutlich langsamer wachsen. Dies öffnet neue Handlungsfenster und könnte die Notenbanken zu einer früheren Schubumkehr bei den Zinsen motivieren. Ein stärkerer Fokus auf Nachhaltigkeit wird der Branche ebenfalls im Krisenjahr helfen, und zumindest die jüngsten wohnungspolitischen Ideen aus Berlin zeugen von mehr Verständnis für die Bedeutung der Branche. Bleibt zu hoffen, dass dies nicht wieder nur ein Verkündungsstrohfeuer war.

Welche weiteren Faktoren könnten für einen Aufwärtstrend sorgen?

In jedem Abschwung kommt es zu Ausleseprozessen und damit zu Marktberichtigungen. Sie korrigieren ungesunde Entwicklungen und vermeiden das Entstehen eines Flächenüberangebotes. Damit einher geht auch, dass Innovationen wieder deutlich wichtiger werden und im Detail auch wieder stärker an dem Thema Effizienz gearbeitet wird. Der Nutzerfokus erhält Auftrieb. Schlussendlich werden Kooperationen zwischen allen Stakeholdern der Immobilienwirtschaft intensiviert werden müssen. Das bezieht sich sowohl auf das Verhältnis Nutzer und Investoren als auch auf mögliche Kooperationen zwischen privaten und öffentlichen Akteuren.

Gibt es auch positive Aspekte in der aktuellen Situation?

Wo Schatten ist, muss es auch irgendwo Licht geben. Das ist auch jetzt der Fall. In den letzten Jahren hat sich die Branche mit großem Engagement mit den Nachhaltigkeitsthemen beschäftigt. Das ist ein wichtiger Faktor für die Zukunftsfähigkeit von Gebäuden. Dazu zählt auch das Bauen im Bestand. Dank der Digitalisierung wird die Transparenz der Branche und einzelner Investitionen erhöht, und die Effizienz gesteigert. Hilfreich ist zudem, dass wir im Vergleich zur Situation in der Finanzkrise 2008 nur mit einem sehr geringen Angebotsüberhang in die Krise geraten sind. Generell gilt, Strukturbrüche wie die Industrialisierung, die Automatisierung oder auch jetzt die Digitalisierung bringen regelmäßig positive wirtschaftliche Effekte und langfristig einen Weiterentwicklungsschub für die Menschen. Es ist immer nur eine Frage der Zeit und des Umgangs damit. Jeder dieser Schübe hat auch für die Immobilienbranche eine Erneuerung bedeutet. Damit sind große Chancen verbunden.

Wie könnte das Jahr 2024 für die Immobilienbranche werden?

Das kommende Jahr wird anstrengend bleiben. War 2023 ein Jahr des Abwartens, vielleicht sogar des Stillstandes, so wird es 2024 wieder etwas Bewegungen am Markt geben. Ob der Akzent nun eher auf „etwas“ oder auf „Bewegung“ liegt, mag regional unterschiedlich sein. Die Bewegung beginnt mit Preiskorrekturen und einer schnelleren, nicht immer wunschgemäßen

Annäherung zwischen Käufern und Verkäufern, denn die Strategie des Aussitzens wird alleine aufgrund der weiterhin hohen Zinsen immer schwerer durchzuhalten.

Das kommende Jahr wird deshalb ein besseres Jahr für eigenkapitalstarke Investoren. Auf der Risikoseite stehen allerdings gleich mehrere Faktoren: Die Nachfrage im Gewerbebereich wird aufgrund der prognostizierten, nur leicht verbesserten Wirtschaftsaussichten in Deutschland eher schwach bleiben. Von den USA kommen zwar positive Signale, die auch die Re-Industrialisierung betreffen. Ob wir eine ähnliche Entwicklung in Deutschland erleben, ist aktuell fraglich. Eine Industriepolitik à la Biden zeichnet sich hierzulande nicht ab. Man könnte insgesamt sagen, der Motor wird in 2024 wieder anspringen, aber wir bleiben wohl eher niedertourig.

Womit laden Sie privat Ihre Batterien auf?

Ich lese in meiner Freizeit (fast) alles, was mir so in die Finger fällt: Belletristik, Sachbücher, Fachbücher, Biografien, Kochrezepte, manchmal auch ein Kinderbuch. Dann meistens laut und vor in jeder Hinsicht kleinem Publikum.

Außerdem mag ich Musik und viele Formen der Kunst. Hier bin ich allerdings nur passiver Genießer und suche das Glück gerne auch auf Reisen. Apropos Genuss: Für die Familie und manchmal Freunde koche ich ganz gerne und versuche dies durch ausreichend Bewegung auszugleichen, zum Beispiel mit Spaziergängen an Rhein und Main sowie durch vereinzelt Joggen.

Über Professor Dr. Tobias Just

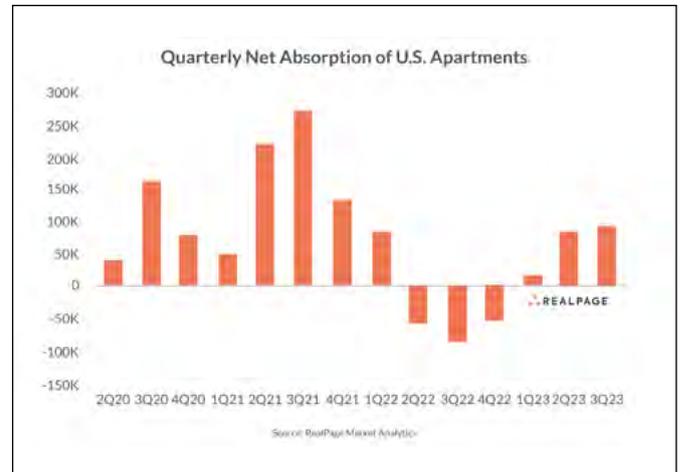


Professor Dr. Tobias Just FRICS ist seit 2011 wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Hamburg und Uppsala und seiner Promotion, arbeitete er zunächst bei Deutsche Bank Research. 2006 war Tobias Just Research Fellow am American Institute of Contemporary German Studies an der Johns Hopkins Universität Washington DC.

Positive Perspektiven für US-Mietwohnanlagen

Die Vereinigten Staaten befinden sich im konjunkturellen Zyklus deutlich vor Deutschland und haben bereits erste Schritte aus der Flaute heraus getan. So betrug das Wirtschaftswachstum im 3. Quartal 2023 rund 2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Auch die Inflation ist deutlich gesunken und die Beschäftigtenzahlen deutlich gestiegen. Doch wie wirkt sich diese Entwicklung auf die Immobilienmärkte und hier speziell die US-Mietwohnanlagen aus?

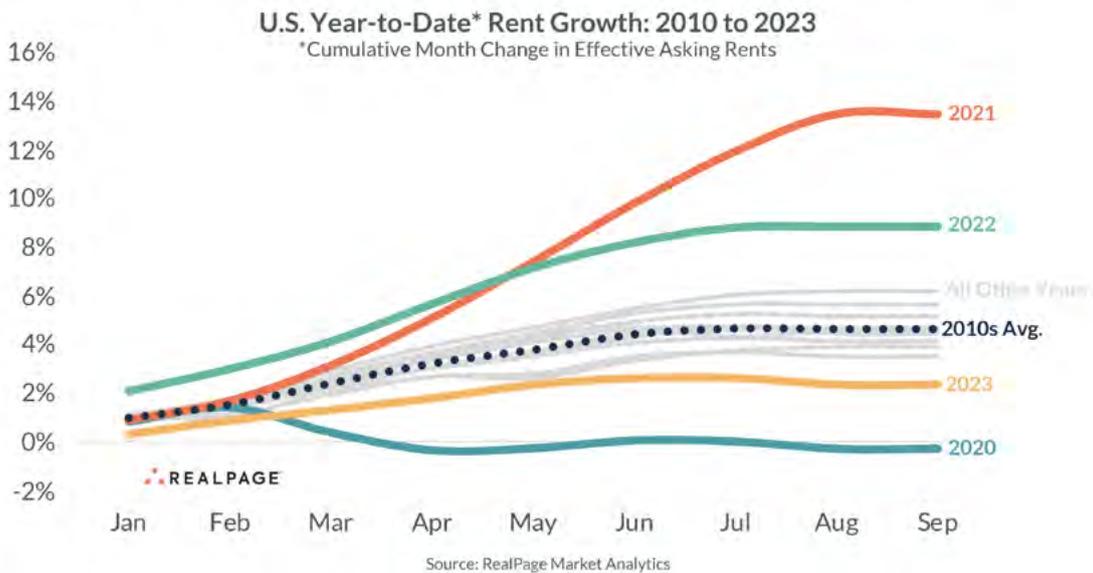
Nach den historischen Rekordzahlen bei den Vermietungsquoten, dem jährlichen Mietwachstums, den Verkaufsvolumina sowie den Neuinvestitionen in den Jahren 2021/22, hat sich der Mietwohnanlagensektor wieder auf ein normales Niveau eingependelt. Die vierteljährliche Absorption im 3. Quartal 2023 näherte sich 91.000 Einheiten, was in etwa dem langfristigen Durchschnitt entspricht. Die Vermietungsquote lag im 3. Quartal 2023 ebenfalls in der Nähe des historischen 20-Jahres-Durchschnitts (94,4 %). Dies deutet auf eine stabile Nachfrage hin, da die nachlassende Inflation und der überraschend robuste Arbeitsmarkt dazu beitragen, das Verbrauchervertrauen und die Zahl der neu gegründeten Haushalte zu erhöhen. Das nationale Einkommenswachstum übertrifft erneut das Mietwachstum, was die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte stärkt. Die Nachfrageseite bleibt damit grundsätzlich gesund, und die Aussichten für 2024 sehen weiterhin gut aus, sofern keine weiteren exogenen Schocks auftreten.



Das Mietwachstum hat sich seit den Rekordhöhen von 2021 und 2022 verlangsamt und bietet den Mietern eine gesunde Pause von den zweistelligen Mietsteigerungen, die das deutliche Ungleichgewicht von Wohnungsangebot und -nachfrage deutlich machten. Die meisten Vermieter haben sich auf die betriebliche Effizienz und die Stabilisierung der Auslastung im Jahr 2023 konzentriert, anstatt große Mieterhöhungen anzustreben. Das Mietwachstum für das laufende Jahr lag im 3. Quartal 2023 bei etwa 2 %, was leicht unter den historischen Durchschnittszahlen liegt und einen wesentlich gesünderen Wert darstellt als in den beiden Vorjahren. Insofern ist der Mietmarkt in einer Phase der angehenden Normalisierung.



In line with seasonal norms, rent growth is beginning to level off on a year-to-date basis (though 2023 has underperformed by past cycle norms)



Weit von einer Normalisierung entfernt ist hingegen der Wohneigentumsmarkt. Im August 2023 stiegen die Preise für Wohneigentum so schnell wie seit März 2021 nicht mehr und erreichten mit 403.600 US-Dollar ein neues Allzeithoch. Da die Hypothekenzinsen den höchsten Stand seit mehr als zwei Jahrzehnten erreicht haben, ist die Zahl der zum Verkauf stehenden Häuser im August um 40 % gegenüber dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre gesunken. Dieser Mangel an verfügbaren Angeboten hat zu einem erneuten Anstieg der Immobilienpreise beigetragen und die Erschwinglichkeit von Wohneigentum weiter verringert.

Gleichzeitig haben sich neben den Kaufpreisen die Finanzierungskosten für neues Wohneigentum verdoppelt. Insofern werden deutlich weniger Menschen von der Mieter- zur Eigentümerseite wechseln, wie sonst jährlich üblich, und damit das Segment der Mietwohnungen zusätzlich stärken. Auch angesichts des drastischen Rückgangs im Neubauvolumen, kann deshalb für die Jahre 2025 und 2026 mit dem Beginn einer Periode überdurchschnittlichen Mietwachstums gerechnet werden.

US-Mietwohnanlagen haben in den letzten Jahrzehnten weit überdurchschnittlich stabile und solide Renditen für Investoren erwirtschaftet. Nach einer Abkühlung

durch die Zinserhöhungen der US-Notenbank und der folgenden Wirtschaftsabschwächung, sind die Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite inzwischen wieder deutlich besser und scheinen für ein langfristiges Wachstum gerüstet zu sein. Auch die Herausforderungen, mit denen die Branche auf der Angebotsseite und an den Kapitalmärkten konfrontiert ist, sind eher überschaubar und von kurzfristiger Natur. Hinzu kommt der langfristige demografische Trend, der die Nachfrage nach Mietwohnraum in den USA immer weiter steigen lässt. Aus diesen Gründen bleiben die Aussichten für US-Mietwohnanlagen positiv.



Foto: CP Capital US

Logan King
 Director Investments, CP Capital US

ESG-Daten als Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen

Die Komplexität der Nachhaltigkeitsbewertungen nimmt kontinuierlich zu. Sowohl Investoren, Akteure der Bau-branchen als auch Fachleute des Objektmanagements drängen auf Lösungen zur Erweiterung des „digitalen Verständnisses“. Das Erheben von ESG-relevanten oder ESG-assoziierten Informationen, wird nicht allein durch den/einen Transaktionsprozess definiert, sondern erfährt auf Grund der Marktdynamik eine signifikante Beschleunigung in der Informationsverarbeitung. Um agil auf die Anforderungen zukünftiger Investitionsentscheidungen reagieren zu können, müssen ESG-Daten verfügbar, messbar und überprüfbar zur Verfügung stehen. In diesem Artikel möchte ich Einblicke in die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen im Zusammenhang mit ESG-Daten geben, die als Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen dienen.

Die Forderung nach zukunftsorientiertem und nachhaltigem Handeln wird sowohl von Investoren als auch den Immobilienbetreibern gefordert. Die Erfassung von ESG-relevanten Faktoren gestaltet sich aufgrund einer unstrukturierten Informationslage oft als herausfordernd. Strukturierte und digital verfügbare Dokumente sind selten vorhanden, und elektronische Datenformate aus bestehenden Systemen fehlen oft. Bei der „Nachhaltigkeit einer Immobilientransaktion“ muss auf eine neue Informationsökonomie gesetzt werden. Mehrere

Faktoren sind dabei zu berücksichtigen: Eine einmalige Erfassung von Informationen ohne doppelte Speicherung und zusammenhängende Informationen im Kontext des Objekts, die gleichzeitig auf das Unternehmen übertragbar sind. Hinzu kommt die Verfügbarkeit von Qualitätsinformationen mit verifizierbaren Quellen und die Verwendung standardisierter Formate für den Austausch digitaler Informationen.

Die Lenkung von Geldströmen in nachhaltige Investitionen wurde bereits durch den EU-Aktionsplan 2018 erfasst, dessen fortwährende Integration in Arbeitspapieren der EBA (European Bank Authority), der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) verankert werden. Zudem bestehen erweiterte Anforderungen aus SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), CSRD (Corporate Sustainability Directive), welche in den Berichtspflichten münden. Um genau diesen Anforderungen an zukünftige Anforderungen an die Informationsverarbeitung gerecht zu werden, besteht die Herausforderung an die Akteure frühzeitig Werkzeuge auf Objektebene zu etablieren, die es den Teilnehmern ermöglichen „Immobilien“ als Vermögensgegenstand einer nachhaltigen Informations- und Finanzierungsstruktur zuzuführen. Die Anzahl der Anbieter zur Erfassung und Verarbeitung von statischen und dynamischen Informationen nimmt fortwährend zu und

CP CAPITAL US

Über 30 Jahre Erfahrung mit Investments in U.S.-Immobilien

CP Capital schafft Werte für Investoren durch den Aufbau gut diversifizierter US-Wohnimmobilienportfolios, die sich mit dem Markt entwickeln.

\$15Mrd+
Gesamtinvestitions-
volumen

31
Gesponserte Fonds

230+
Investitionen in
Mietwohnanlagen

70.000
Wohneinheiten

T +1 212 843 6100 | E info@epcapitalus.com | Weitere Informationen finden Sie unter epcapitalus.com



Foto: Freepik

beeinflusst im Sinne der Forderung nach Qualitätsdaten eine positive Entwicklung für die Anwender.

Juristen sowie die Nutzer selbst werden ergebnisorientiert in die technischen und organisatorischen Aspekte der Immobilienwirtschaft einbezogen. Die Erfassung und Bewertung von Nachhaltigkeitsfaktoren im digitalen Format, sowohl technischer als auch nicht-technischer Natur, sind unverzichtbar und bilden die Basis für künftige Bestands- und Transaktionsbewertungen. Informationen müssen gezielt aufbereitet werden, um überzeugende Argumentationsketten für die finanzierenden Institute und Fremdkapitalgeber aufzubauen.

Angesichts der tiefgreifenden Veränderungen muss kollektives und verantwortungsbewusstes Handeln gefördert werden. Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen eines sich verändernden Klimas in Wechselwirkung mit unseren Immobilien als zentralem

Lebensraum für unsere Gesellschaft betrifft alle Teilnehmer der Wirtschaftskette. Nur wenn wir bereits heute nachhaltig handeln, schaffen wir eine Basis für die Zukunft unserer Investitionen.



Foto: x.project AG

Von: Henry Fritzsche
Chief Operations Officer, x.project AG



Dr. Dominik Benner & Peter Fischer



Fotos: Martin Joppen

CrystalSky



Dr. Stefan Söhngen, Verena Mayer & Dr. Dominik Benner



Thomas Reimann



Samir Ayoub

Pressestimmen



Foto: DCStudio, Freepik



Foto: EBS

Die EBS Universität hat ihr neues Europa Institut eingeweiht.

Start des innovativen „Empira Transition-to-Green Fund“

Zug, 1. Dezember 2023. Die Empira Group hat den „Empira Transition to Green SCSp SICAV-RAIF“ ins Leben gerufen. Dieser Spezialfonds fokussiert sich auf die nachhaltige Revitalisierung und energetische Aufwertung von Wohnimmobilien im deutschen Wohnungsmarkt. [..mehr](#)

Chancen und Risiken am deutschen Wohnungsmarkt

Berlin/Frankfurt, 4. Dezember 2023. Deutsche Wohnimmobilien versprechen bemerkenswert sichere und im Trend steigende Erträge und kommen somit nach wie vor als defensives Investment für Langfristinvestoren in Frage. So lautet ein Fazit des aktuellen Spotlights von Savills zu den Chancen und Risiken am deutschen Wohnungsmarkt. [...mehr](#)

EBS Universität eröffnet Europa Institut

Oestrich-Winkel, 30. November 2023. Auf dem Campus in Oestrich-Winkel gab EBS-Präsident Günther H. Oettinger gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der SRH, Prof. Dr. Christof Hettich, den Startschuss vor 80 geladenen Gästen. [...mehr](#)

Energieeffizient kühlen mit KI

Darmstadt, 4. Dezember 2023. Hochkarätige Forschungs- und Industriepartner arbeiten gemeinsam im Projekt EISKIG („Energy Intelligence System für smarte Kältesysteme in Industriegebäuden“) an der Betriebsoptimierung industrieller Kälteversorgungssysteme – mithilfe von Künstlicher Intelligenz. [...mehr](#)

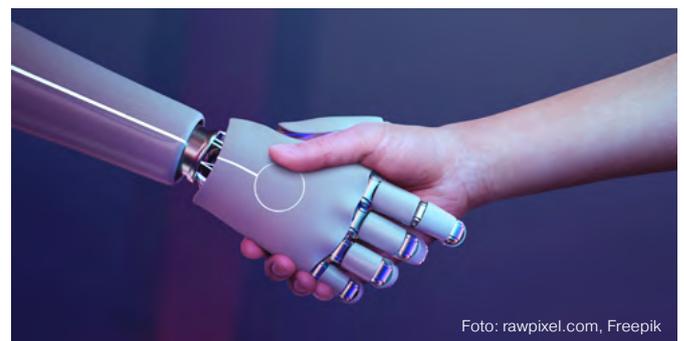


Foto: rawpixel.com, Freepik

Sophia Pertig übernimmt Gruppenleitung im Immobilienprojektmanagement bei Union Investment

Hamburg, 4. Dezember 2023. Sophia Pertig hat im Immobilienprojektmanagement von Union Investment zum 1. Dezember 2023 die Gruppenleitung für den Bereich Deutschland, Shopping-Center und Hotel übernommen. Sie folgt auf Ernst Högemann, der altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheidet. ...mehr



Foto: UIRE Pertig

Sophia Pertig leitet im Immobilienprojektmanagement bei Union Investment



Foto: Carsten Brümmermann

Die Sonnenhöfe in Schönefeld: Aus Büroflächen wird eine Kita

Neue Kita für Schönefeld: Quantum vermietet rund 1.800 m² an die Gemeinde

Berlin, 5. Dezember 2023. In Schönefeld bei Berlin warten zahlreiche Familien auf einen Kitaplatz. Jetzt gibt es einen Lichtblick: Die Gemeinde und Quantum haben einen langfristigen Mietvertrag für die Einrichtung einer Kita in den Sonnenhöfen geschlossen. ...mehr

aam2core erwirbt das Justizzentrum Magdeburg mit 32.000 m² Mietfläche

Frankfurt, 7. Dezember 2023. Die auf Immobilienanlagen für institutionelle und vermögende private Investoren spezialisierte CORESIS Management GmbH hat für einen Fonds der Fonds-Service-Plattform der Universal Investment ein Gebäudeensemble im Zentrum von Magdeburg erworben. ...mehr



Foto: dam_Magdeburg

CORESIS Management sichert sich Magdeburger Gebäudeensemble für Fonds



HERAUSSTECHEN AUS DER MASSE?

GUTE IDEE.

Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. www.dafko.de

DAFKO Deutsche Agentur für Kommunikation

Die größte Herausforderung 2024 ist die geräuschlose Verarbeitung des gestiegenen Zinsniveaus

Frankfurt am Main/Düsseldorf, 7. Dezember 2023. Hauck Aufhäuser Lampe hat den Kapitalmarkt-Ausblick 2024 mit dem Titel „Belastungsprobe“ veröffentlicht. Chefvolkswirt Dr. Alexander Krüger formuliert darin die Erwartungen an die konjunkturelle Entwicklung im kommenden Jahr. ...mehr

Hamburg Port Authority plant Zentrale in Bestandsobjekt in der Hafencity

Hamburg, 8. Dezember 2023. Die Hamburg Port Authority, plant, 2026 das Gebäude „Am Strandkai 1“ in der Hafencity zu beziehen. Dort werden verschiedene Abteilungen der HPA, die derzeit auf vier Gebäude verteilt sind, unter einem Dach in der künftigen Unternehmenszentrale zusammengeführt. ...mehr



UBM errichtet höchstes Holz-Hybrid-Gebäude in Rheinland-Pfalz

Sabine Münster neu im Vorstand der SIGNAL IDUNA Bauspar AG

Hamburg, 4. Januar 2024. Zum 1. Januar 2024 hat Sabine Münster bei der SIGNAL IDUNA Bauspar AG als neue Vorständin „Markt“ die Verantwortung übernommen für die Bereiche Vertrieb, Produktmanagement, Unternehmensentwicklung sowie Recht/ Nachhaltigkeit. ...mehr

GEA Group AG verlegt Firmenzentrale ins Quartiersprojekt maxfrei

Hamburg/Düsseldorf, 9. Januar 2024. Die Quartiersentwicklung maxfrei, die derzeit in Düsseldorf-Derendorf von den Joint- Venture-Partnern HAMBURG TEAM und INTERBODEN realisiert wird, weckt bereits weit vor der für Mitte 2025 geplanten Gesamtfertigstellung großes Interesse bei prominenten Nutzern. ...mehr

Verzerrte Theorien

Darmstadt, 12. Januar 2024. Forschende am Centre for Cognitive Science der TU Darmstadt und von hessian. AI untersuchen in einer Publikation in der renommierten Fachzeitschrift „Nature Human Behaviour“ die Eigenschaften von durch Künstliche Intelligenz automatisch gelernten verhaltensökonomischen Theorien. ...mehr

ECORE-Label für mehr Transparenz bei der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien-Portfolios

Köln, 7. Dezember 2022. Die Initiative ESG Circle of Real Estate hat ein eigenes ECORE-Label entwickelt, das den erreichten ECORE-Score einzelner Immobilien, wie auch für die Branche einmalig, gesamter Portfolios beurkundet. ...mehr

HIH vermietet 2.700 Quadratmeter an Dresdener Hochschule

Hamburg, 12. Dezember 2023. Die HIH Invest Real Estate hat einen neuen Mieter für das Gebäude „Atrium am Rosengarten“ in der Hoyerswerdaer Straße 3-5 in Dresden gewonnen. ...mehr

Baubeginn für „Timber Peak“: UBM errichtet höchstes Holz-Hybrid-Gebäude in Rheinland-Pfalz

Wien/Mainz, 12. Dezember 2023. Der von UBM Development im Zollhafen Mainz entwickelte „Timber Peak“ nimmt nun auch physisch Gestalt an. Mit dem Spatenstich wurden die Bauarbeiten symbolisch gestartet. ...mehr

Vier von fünf zufrieden mit eigener Wohnsituation

Dreilinden/Berlin, 5. Januar 2024. In den vergangenen Jahren wurde viel über steigende Wohnungsmieten, ein zu knappes Angebot und anhaltende Probleme zwischen Vermietern und Mietern berichtet. Eine repräsentative Umfrage im Auftrag von Kleinanzeigen zeigt nun: Die meisten Menschen hierzulande sind zufrieden mit ihrer Wohnsituation. ...mehr

Ernennung von RICS-Führungskräften

Birmingham, 11. Januar 2024. Nach einem umfassenden Ernennungsprozess im Jahr 2023 hat die RICS vier erfahrene Persönlichkeiten für wichtige Führungspositionen ernannt, um eine effektive Führungsstruktur der RICS zu unterstützen. ...mehr

„US-Wohnimmobilien sind bereits in eine Aufschwungphase gestartet“

Interview mit Celine Winter, Head of Business Development, W5 Group

Wie sehen die Aktivitäten der W5 Group im Immobilienbereich aus?

Wir haben als Family Office vor rund 10 Jahren die ersten Investitionen in den USA gestartet. Der Fokus liegt seitdem auf Wohnimmobilien, vor allem im Sunbelt. Dazu zählen Studentenwohnungen, Shared Living Spaces, Micro-Living und Einfamilien-Mietwohnhäusern. Insgesamt umfasst unser Bestand in den USA ein Investitionsvolumen von etwa fünf Milliarden Euro. Dabei sind wir immer vor Ort aktiv. Neben unseren europäischen Standorten, haben wir derzeit Büros in Miami, Washington D.C. und New York. Wir sind jedoch auch in Europa aktiv und haben dort aktuell etwa 2.000 Wohneinheiten, zu denen auch Objekte im Bereich Serviced Living gehören. Wichtig ist uns, dass wir alle Objekte in den USA nach unserer Idee des Innovative Living selbst konzipiert und ausgerichtet haben.

Was ist unter der Strategie des Innovative Living zu verstehen?

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung haben die Vereinigten Staaten eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Rund 44 Prozent der Einwohner gehören zur Generation Z und den Millennials. Deshalb richten wir uns genau an diesen jüngeren Menschen mit unserem Konzept des Innovative Living aus. Es beinhaltet aus Sicht der Bewohner Vorteile, wie den Community-Gedanken im Gebäude, eine perfekte technische und digitale Ausstattung, erfüllt hohe Designansprüche, bietet Wellness-Angebote wie ein Fitness-Studio im Gebäude oder auch Gastronomie. Gleichzeitig legen wir Wert auf Bezahlbarkeit. Es geht hier um die Verbindung von Leben, Remote Work und Wohnen. Für uns als Investor bedeutet das langfristig werthaltige Immobilien mit sehr gutem Ertrag.

Wie unterscheiden sich Family Offices von anderen Immobilieninvestoren?

Wie es die Bezeichnung schon sagt, sind wir vor allem familiengeführt, mit einer sehr engen vertrauensvollen Bindung zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch die einzelnen Investitionen kennen wir nicht nur selbstverständlich von Beginn an, sondern besuchen ausnahmslos alle Objekte in Abständen von wenigen Wochen. Als Family Office für die eigene Vermögens-

verwaltung haben wir außerdem einen sehr langfristig orientierten Anlagehorizont.

Was sind die Hauptunterschiede der US-Immobilienmärkte im Vergleich zu Europa?

Die Märkte in den USA haben aktuell über zwei Prozent höhere Renditen im Wohnimmobilien-Sektor. Hinzu kommt, die Vermietung an private Wohnnutzer unterliegt nur extrem geringen regulatorischen Anforderungen. Im Grunde kann man das Wohn-Mietvertragsrecht der USA weitgehend mit der Vertragsfreiheit von Gewerbemietflächen in Deutschland vergleichen. Mietpreisanpassungen auf den entsprechenden Vertragsgrundlagen sind beispielsweise in vielen US-Bundesstaaten jederzeit problemlos möglich und richten sich grundsätzlich nach dem Markt von Angebot und Nachfrage.

Über Celine Winter



Celine Winter ist als Head of Business Development der W5 Group. Sie ist seit 2020 als Vertreterin der zweiten Generation im Family Office aktiv, das von ihrem Vater Ralph Winter gegründet wurde. Im Jahr 2019 schloss sie ihr Studium in Betriebswirtschaft an der CASS Business School in London ab und absolvierte anschließend einen Master in nachhaltigem Wirtschaften an der University of Florida. Sie ist darüber hinaus seit vielen Jahren im sozialen Projekt Best Buddies, einer häuslichen Hilfe in Form von inkludierten Wohnungsgemeinschaften für Behinderte, engagiert.

Warum haben Sie so stark in Wohnimmobilien investiert?

Neben den eben genannten Vorteilen von Wohnimmobilieninvestitionen in den USA, wie der demografischen Entwicklung und den Mietvertragsfreiheiten, gibt es vor allem einen Grund: In Wohnimmobilien investieren wir als Familie Winter beruflich und privat bereits seit vielen Jahrzehnten und haben eine entsprechende Expertise aufgebaut. Zusätzlich sehen wir Wohnimmobilien als sehr zukunftsfähig an, sofern man die neuesten Trends und Entwicklungen aufnimmt und Konzepte wie unser Innovative Living realisiert.

Inwieweit hat die Erholung der US-Immobilienmärkte bereits eingesetzt?

Der US-Wohnimmobilienmarkt ist bereits in eine Aufschwungphase gestartet. Auch aus anderen Sektoren existieren positive Signale. Das hat in erster Linie mit dem Wiederanspringen der Konjunktur und der Normalisierung der Inflationsrate zu tun. Im dritten Quartal 2023 hatten die USA beispielsweise im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Wirtschaftswachstum von 2,9 Prozent.

Sie planen allerdings aktuell auch in Deutschland etwas Neues?

Ja, wir werden in Deutschland eine eigene Einheit aufbauen. Damit möchten wir vermehrt auch deutsche Family Offices und institutionelle Anleger als Co-Investoren ansprechen. Dabei legen wir viel Wert darauf, dass die Partner mit unseren Investitionszielen und unserer Anlagestrategie übereinstimmen. Denn wir werden auch in Zukunft mit mindestens 20 Prozent Eigenkapital selbst mit investieren und tragen damit einen relevanten Teil der Risiken. Das gibt letztlich allen Co-Investoren Sicherheit bei der Frage, wie gewissenhaft wir vorgehen.

Was machen Sie privat zum Auftanken der Energien?

Als Familie arbeiten sehr eng und viel beruflich zusammen. Da freue ich mich am Ende eines langen Arbeitstages meine Familie auch mal nur mit privaten Themen für mich zu haben. Ich spiele sehr gerne Tennis und gehe mit meinem Hund viel spazieren. Nicht zu vergessen, wir sind auch beim Thema Sport gut in den USA angekommen, denn wir sind als Familie große American Football-Fans der Dolphins und gehen so oft als möglich am Wochenende zu den Spielen in Miami.

Partner der P5 NEWS und des P5 Property Kongress



Impressum

Herausgeber & Chefredaktion
Dietmar Müller
+49 6106 881990
kontakt@dafko.de
DAFKO Deutsche Agentur
für Kommunikation

Im Auftrag der
P5 Property Kongress GmbH
Adolfsallee 21
65185 Wiesbaden
+49 6192 902870
info@p5.immo

P5 NEWS