

Stadtwandel und Immobilienwirtschaft: Multifunktional und Kapital - Was rechnet sich?

cima.

urbanicom meets stadtimpulse



44. urbanicom Studientagung
6. | 7. Mai 2024 in Hamburg

Spannungsfeld Innenstadt: Öffentlicher Raum und Immobilienwirtschaft –
Mit Zuckerbrot und Peitsche zur Transformation



Anmeldung unter:
einzelhandel.de/urbanicom

Olaf Petersen, Leiter cima.immobilien

100
Mitarbeiter*innen

5.000
Realisierte
Projekte

35 Jahre
Marktpräsenz

10
Standorte





Diplom Volkswirt

Über 30 Jahre Expertise in den Bereichen Einzelhandel, Handelsimmobilien- und Innenstadtentwicklung mit den Stationen BAG, GfK und COMFORT

cima.immobilien Schwerpunkte

- Machbarkeitsstudien
- Wertermittlung und Mietbewertungen
- Konzeptentwicklung und Umnutzungskonzepte
- Due Diligence



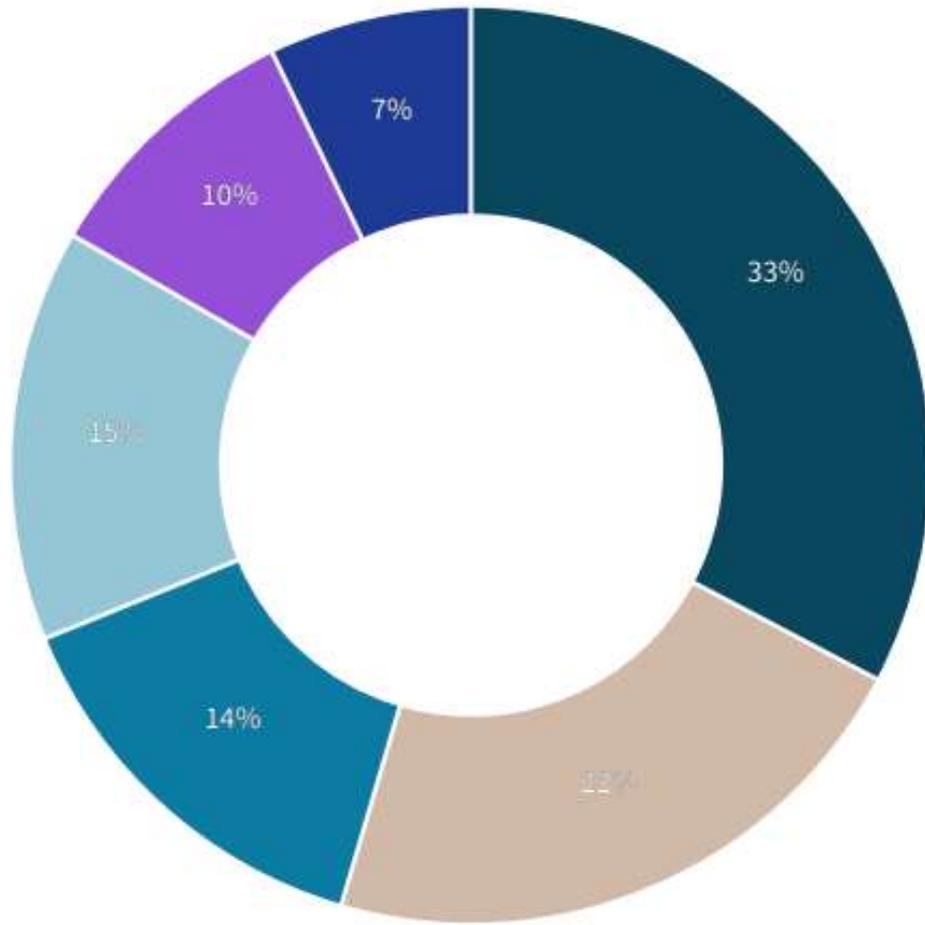
Agenda

- ➔ Allgemeine Immobilien-Markttrends
- ➔ Gezeitenwende in Richtung Mixed-Use
- ➔ Quartiere
- ➔ Fallbeispiele
- ➔ Ausblick

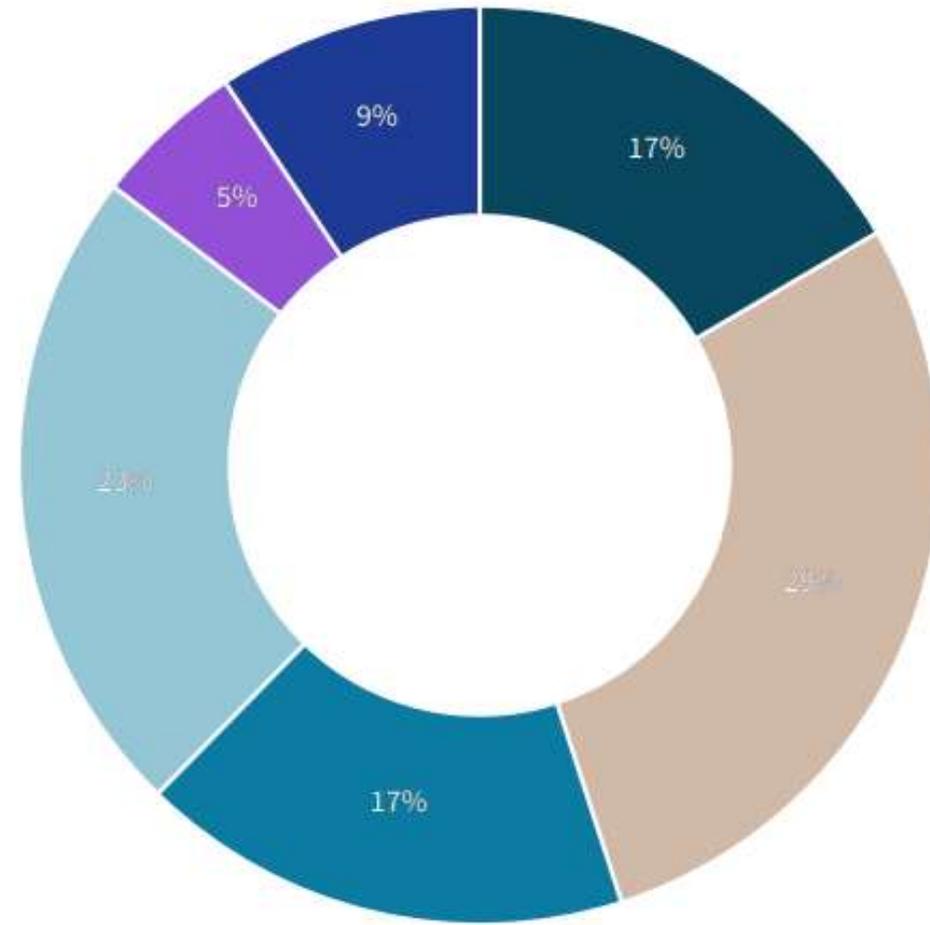
Der gewerbliche Immobilienmarkt 2022 und 2023

Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart
Deutschland

2022: 66,0 Mrd. €



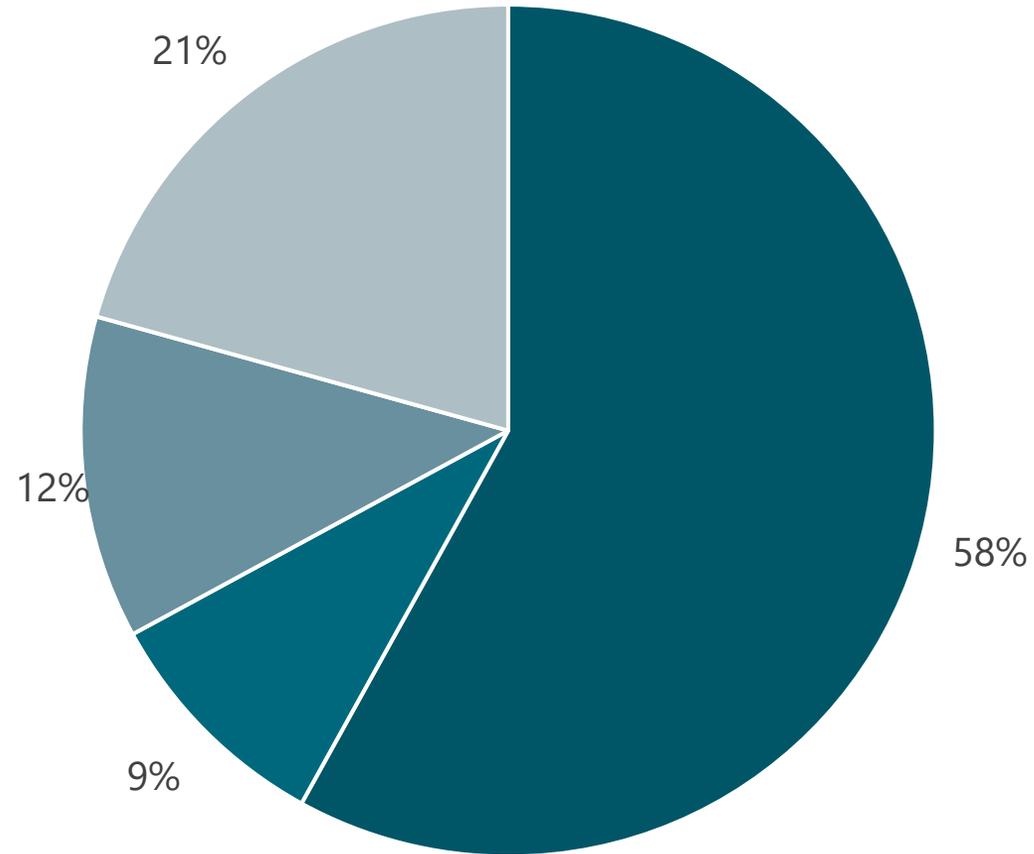
2023: 31,7 Mrd. €



■ Büro ■ Living ■ Einzelhandel ■ Logistik-Industrie ■ Mischnutzung ■ andere*

* Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien
Stand: Januar 2024; Quelle: JLL

Der Handelsimmobilienmarkt 2023



Transaktionen: 5,7 Mrd.€
- 40 % ggü. Vorjahr

- LM/Fachmarkt/Fachmarktzentren
- Shopping - Center
- Geschäftshäuser
- Kaufhäuser

Quelle: BNP

Vergleich 1. Quartal 2023 und 2024

Investitionsvolumen

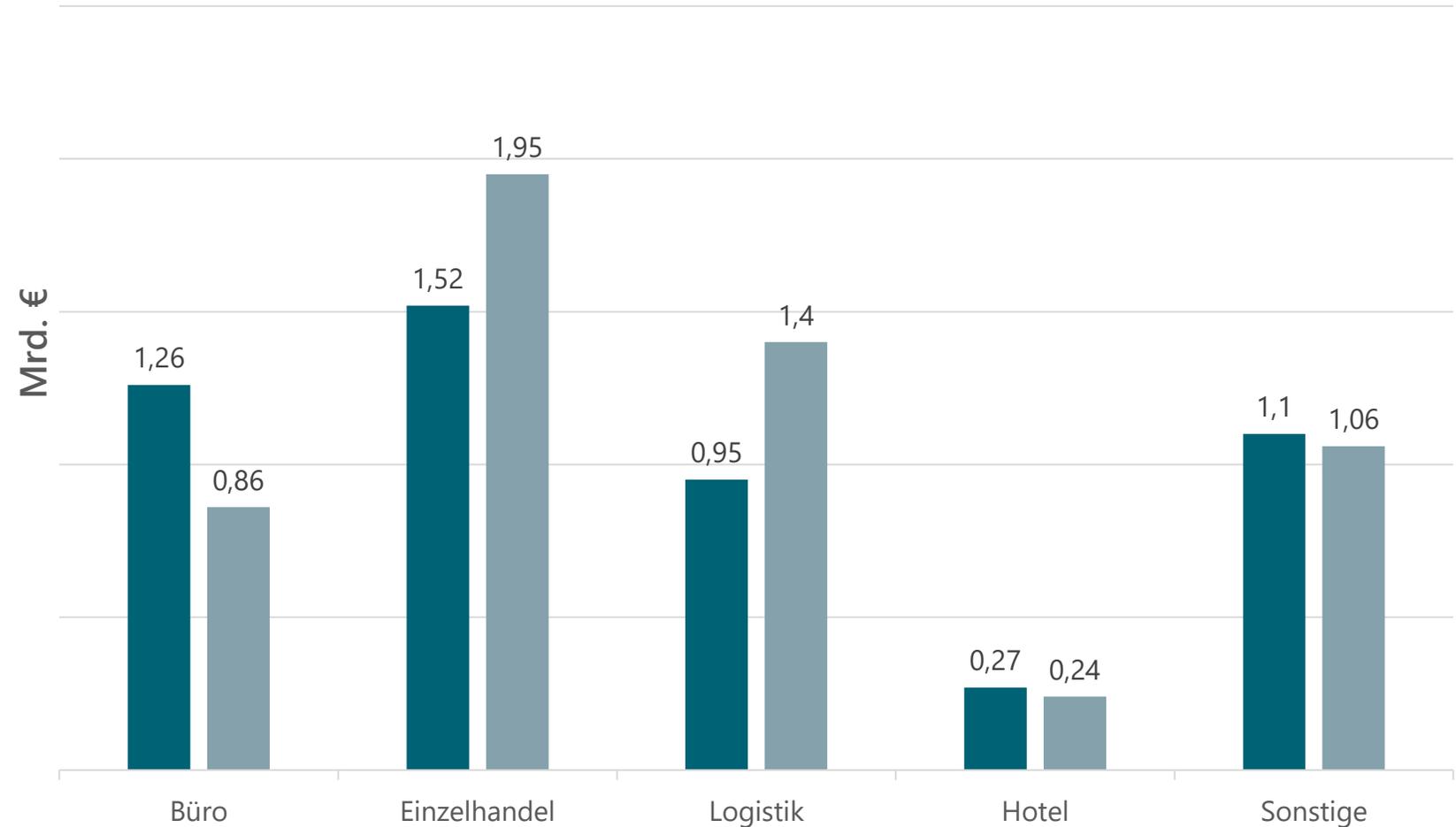
Q1 2023 5,1 Mrd. €

Q1 2024 5,5 Mrd. €

+ 8 % ggü. Vorjahr

Investments nach Objektart in Deutschland

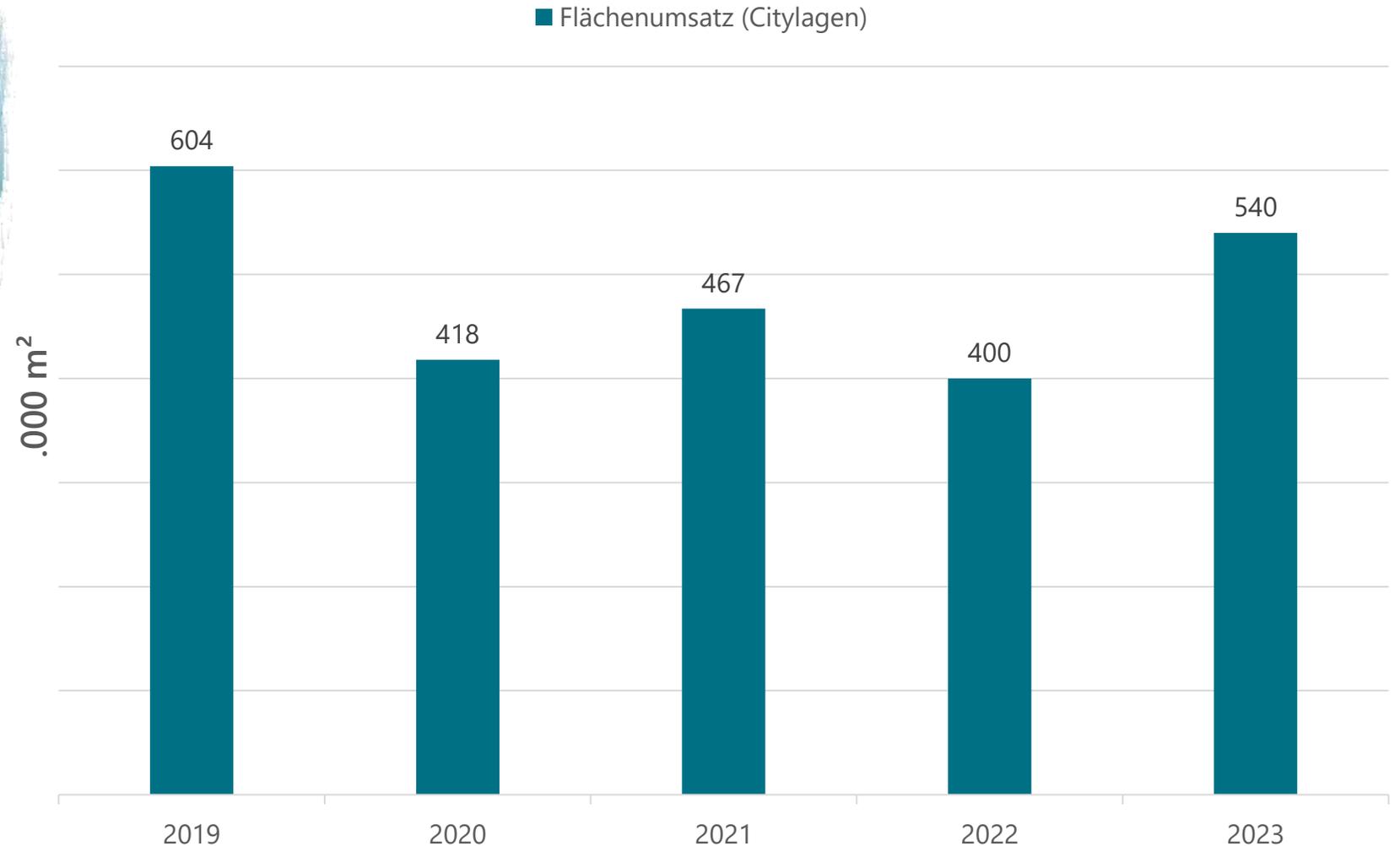
■ Q1 2023 ■ Q1 2024



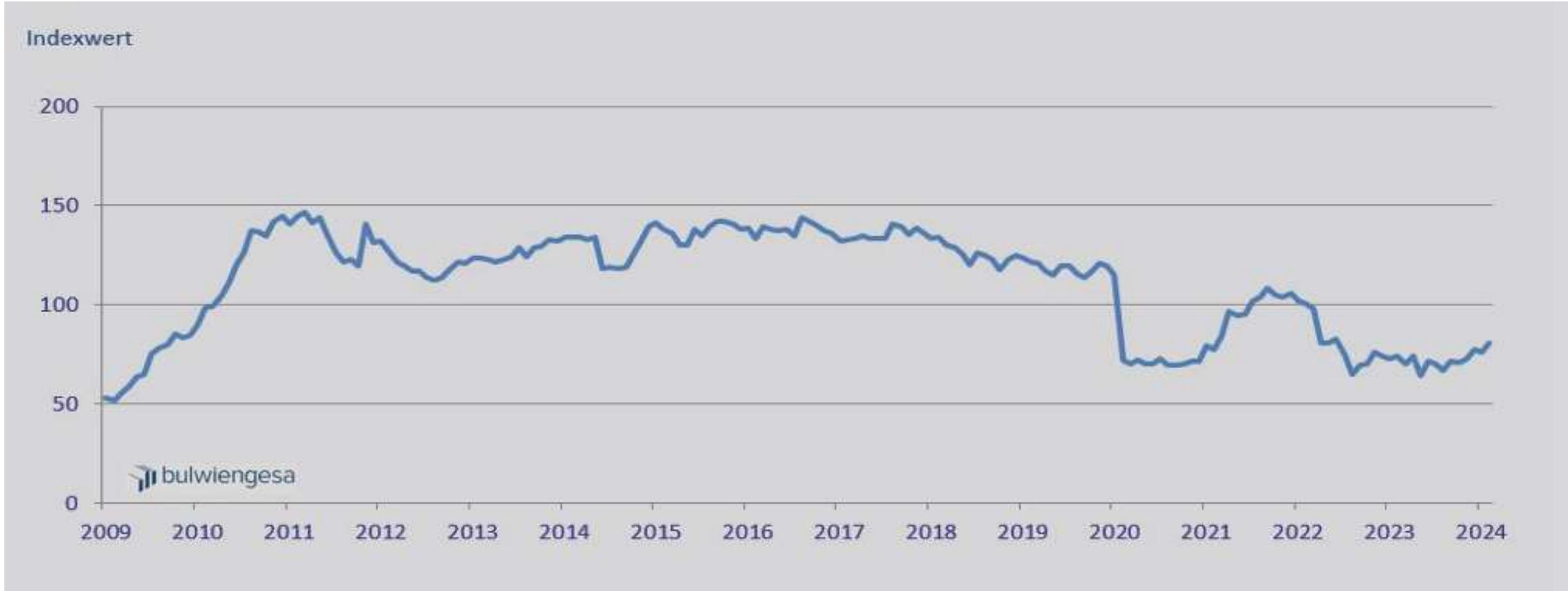
Retail-Vermietungsmarkt

Durchschnittliche Flächenumsätze
Ø 2013-2019: 750.000 m²
Ø 2020-2023: 454.000 m²

Flächenumsatz im Retail-Vermietungsmarkt in Deutschland



IMMOBILIENKLIMA BIS APRIL 2024

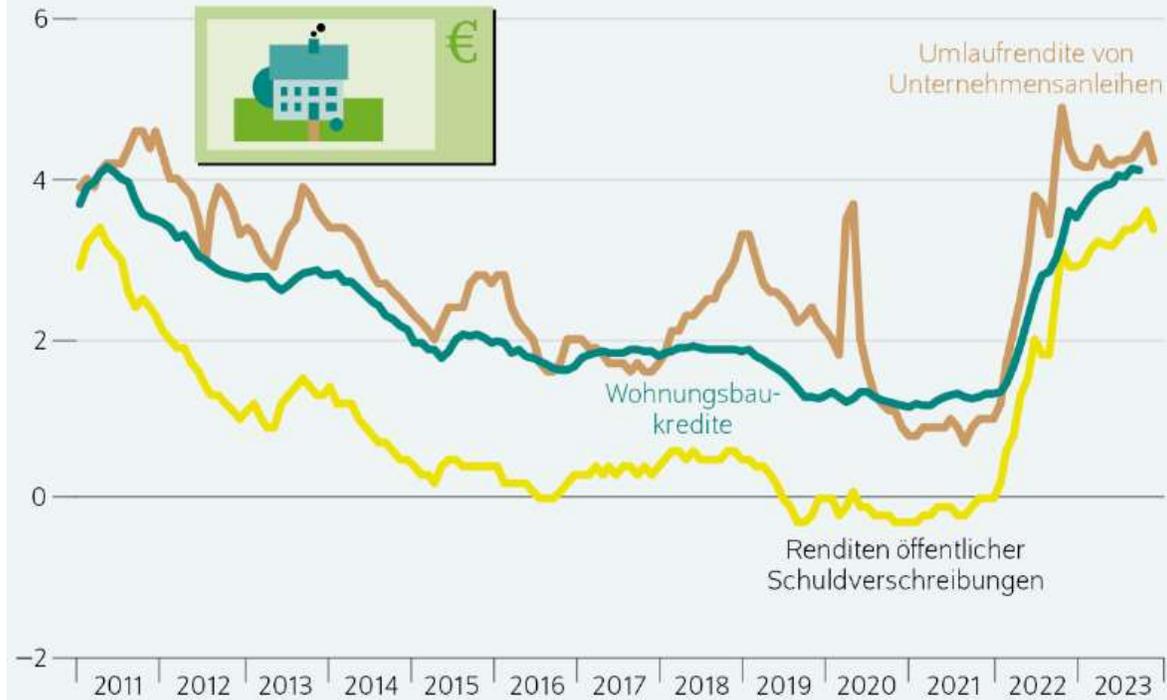


Quelle: Deutsche Hypo Immobilienklima

Entwicklung der Zinsen und Baukosten

Zinsen und Renditen

In Prozent, Monatsdurchschnitte



Quelle: Deutsche Bundesbank.

Baukosten

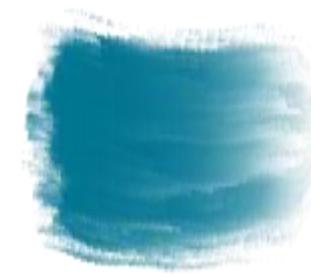
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Index 2015= 100							
110,8	115,6	117,7	127,3	146,5	156,9	153,9	152,4

Quelle: DIW

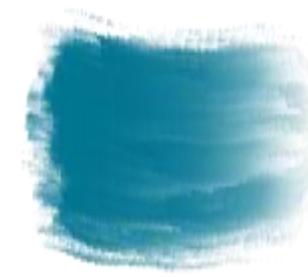
IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS APRIL 2024



Quelle: Deutsche Hypo Immobilienklima

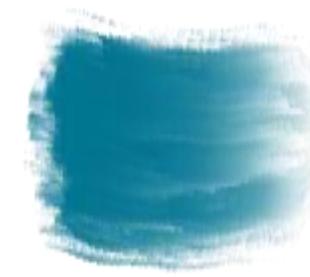


- » Die Erfolgskonzepte der Vergangenheit wurden durch eine Nutzungsart dominiert, was in den aktuellen Märkten zunehmend als Risiko bewertet wird.
- » Enormer Druck auf die Werte von Gewerbemmo-bilien, die in den Jahren der Immobilienhausse gerade nach 2015 gekauft worden sind. Diese sind heute ihren einstigen Kaufpreis nicht mehr wert. Der Druck auf die Werte geht dabei sowohl von den Mieten als auch Kaufpreisfaktoren (beide rückläufig zumindest für Retail und Büros).
- » Langfristige Bestandshalter können dagegen die Entwicklung viel entspannter sehen und angehen als Projektentwickler.



- » Geringere Werte ermöglichen Refurbishment-/Repurposing weg von nicht mehr marktgängigen Nutzungen bzw. völlige Neuentwicklungen - sehr gerne mit verschiedenen, sich gegenseitig verstärkenden Nutzungen (Stichwort: Risikostreuung).
- » Gerade für Geschäftshäuser mit Einzelhandel gilt: in der Vergangenheit haben viele Eigentümer wg. der außerordentlichen Erträge im EG den Besitz der OGs vernachlässigt. Da sich die EG-Mieten deutlich nach unten entwickelt haben, müssen sich die Eigentümer verstärkt gesamthaft um ihre Immobilien und hier die Obergeschosse kümmern.
- » Diese aktuellen Marktentwicklungen ermöglichen wieder mehr Vielfalt in unseren Städten, sei es nun in den Zentren oder in den Stadtteilen.
- » Kommunen sind gut beraten, Schlüsselimmobilien für ihre innerstädtische / Stadtteil-Entwicklung zu definieren und sich (pro)aktiv, um deren nachhaltige Entwicklung zu kümmern.

Gezeitenwende in der Immobilienwirtschaft III



- » Allerdings egal, ob man einen Neubau plant oder im Bestand umbaut: in der Regel wird mit Fremdkapital finanziert.
- » Finanzierende Banken haben heute jenseits des gestiegenen Zinssatzes auch erheblich gewachsene Anforderungen an den Bauherrn für die Genehmigung des Kredits:



In puncto Eigenkapital: die Zeiten von nur 10 oder 20 % sind b.a.w. eindeutig vorbei!



In puncto Vorvermietungsquoten und namhafte / solvente Mieter



In puncto Erklärungsbedürftigkeit des Nutzungskonzepts



Quartierstypen gemäß Corestate-Bulwiengesa-Untersuchung

Klassisches Quartier

- » Quartiere mit einer Gesamtfläche von 20.000 m² bis 400.000 m² BGF, die nicht in eine Spezialkategorie fallen und sich durch eine hohe Nutzungsmischung (Durchschnitt rd. 57.000 m²)

Mega-Quartier

- » Großflächige Stadtentwicklungs- und Quartiersmaßnahmen mit einer Gesamtgröße von > 400.000 m². In der Regel werden diese in mehreren Bauabschnitten und in einem Zeitraum > 10 Jahren realisiert. Häufig hoher kommerzieller Anteil.



Quartierstypen gemäß Corestate-Bulwiengesa-Untersuchung

Kleinquartier

- » Klassische Quartiere im kleineren Maßstab bis 20.000 m² BGF mit einer quartierstypischen Nutzungsmischung. Durchschnitt (rd. 17.000 m²)

Kommerzielles Quartier

- » Der überwiegende Teil der Nutzungen (> 90 %) ist kommerzieller Natur. Meistens ist Büro dominant, aber auch hier muss Nutzungsmischung, z.B. durch Hotel und Einzelhandel gegeben sein (Durchschnitt rd. 50.000 m²).



Quartierstypen gemäß Corestate-Bulwiengesa-Untersuchung

Wohnquartier

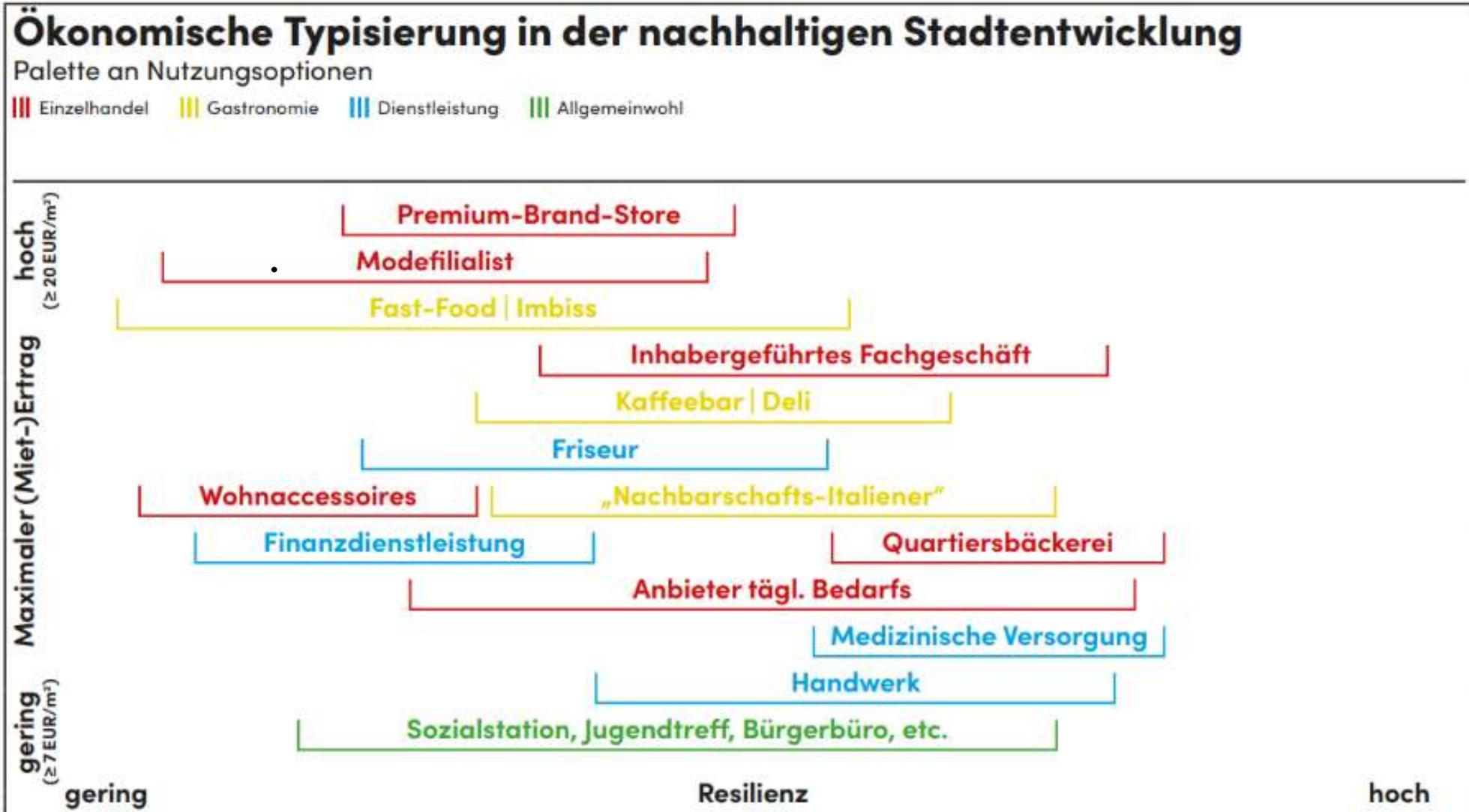
- » Dieses wird durch Wohnnutzungen geprägt (> 90 %). Aber auch hier ist eine Nutzungsmischung gegeben: vor allem mit Einzelhandel und kleineren Büroeinheiten (Durchschnitt rd. 56.000 m²)

Vertikales Quartier

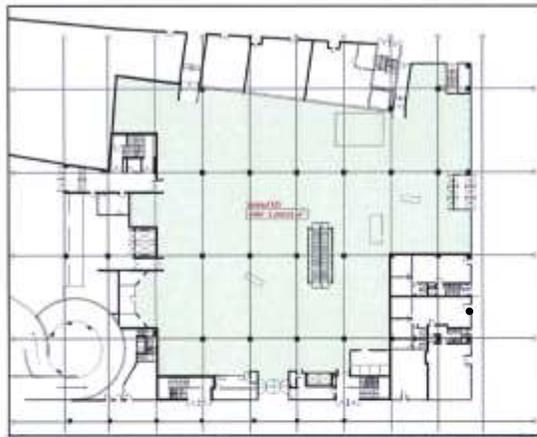
- » Diese großen gemischten genutzten Türme. Ausschließlich in Metropolen. Beispiel FOUR Frankfurt/Main (rd. 265.000 m² BGF)



Spannungsverhältnis Miete - Resilienz

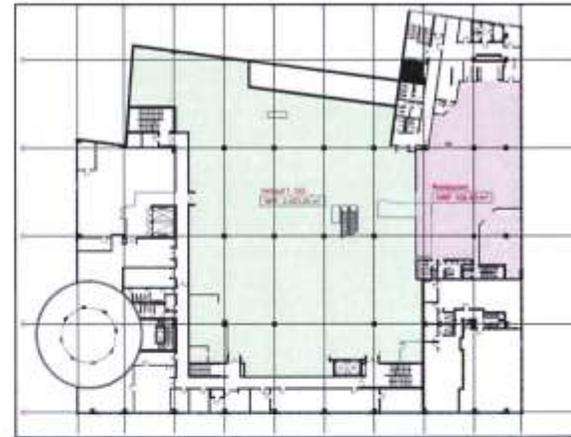


Fallbeispiel 1: Nachnutzung Warenhaus



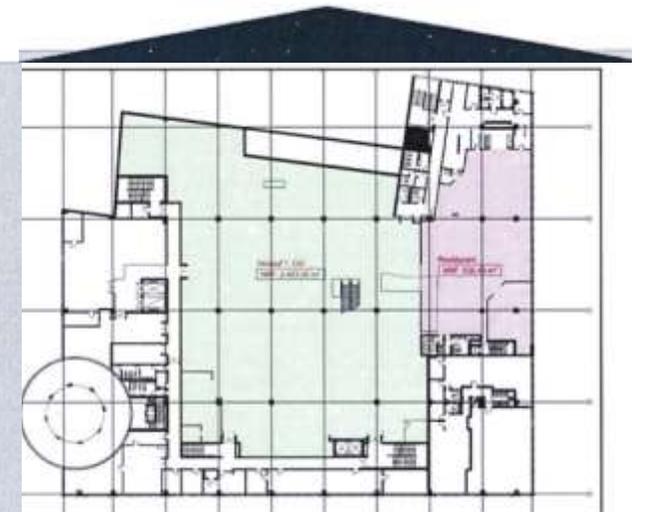
ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



Fallbeispiel 1: Nachnutzung Warenhaus

Beispielrechnung

Mietwert Alt-Warenhaus

Miete	Mietfläche in qm	Nutzung	qm-Miete in €	Gesamt- miete in €
EG *	3.500	Retail	5	17.500
1. OG	3.200	Retail	5	16.000
2. OG	2.800	Retail	5	14.000
UG	3.100	Retail	5	15.500
Insgesamt	12.600		5	63.000

Mietwert Warenhaus nach Umstrukturierung

Miete	Mietfläche in qm	Nutzung	qm-Miete in €	Gesamt- miete in €
EG	3.500	Retail	8	28.000
1. OG	2.400	Büro	10	24.000
2. OG	2.000	Büro	10	20.000
UG	3.100	Retail	8	24.800
Insgesamt	11.000		8,8	96.800

Immobilienwert Alt-Warenhaus*

Wert	Kaufpreis- faktor	Gesamtwert in €
Retail	15	9,8 Mio.

Immobilienwert nach Umstrukturierung**

Wert	Kaufpreis- faktor	Gesamtwert in €
Mixed-Use	15	15,6 Mio.

*Unter Herausrechnung von nicht umlegbaren Fixkosten

**Unter Herausrechnung von nicht umlegbaren Fixkosten

Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Ausgangslage

- Eingeschossige Lagerhalle in massiver Ziegelbauweise vermutlich mit Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts
- Ursprünglich als Veranstaltungshalle genutzt
- Rückwärtiger Bau mit eingeschränkter Erschließung
- Stark sanierungsbedürftiges Gebäude von Innen und Außen
- Denkmalschutz



Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Bestands- und Standortbewertung

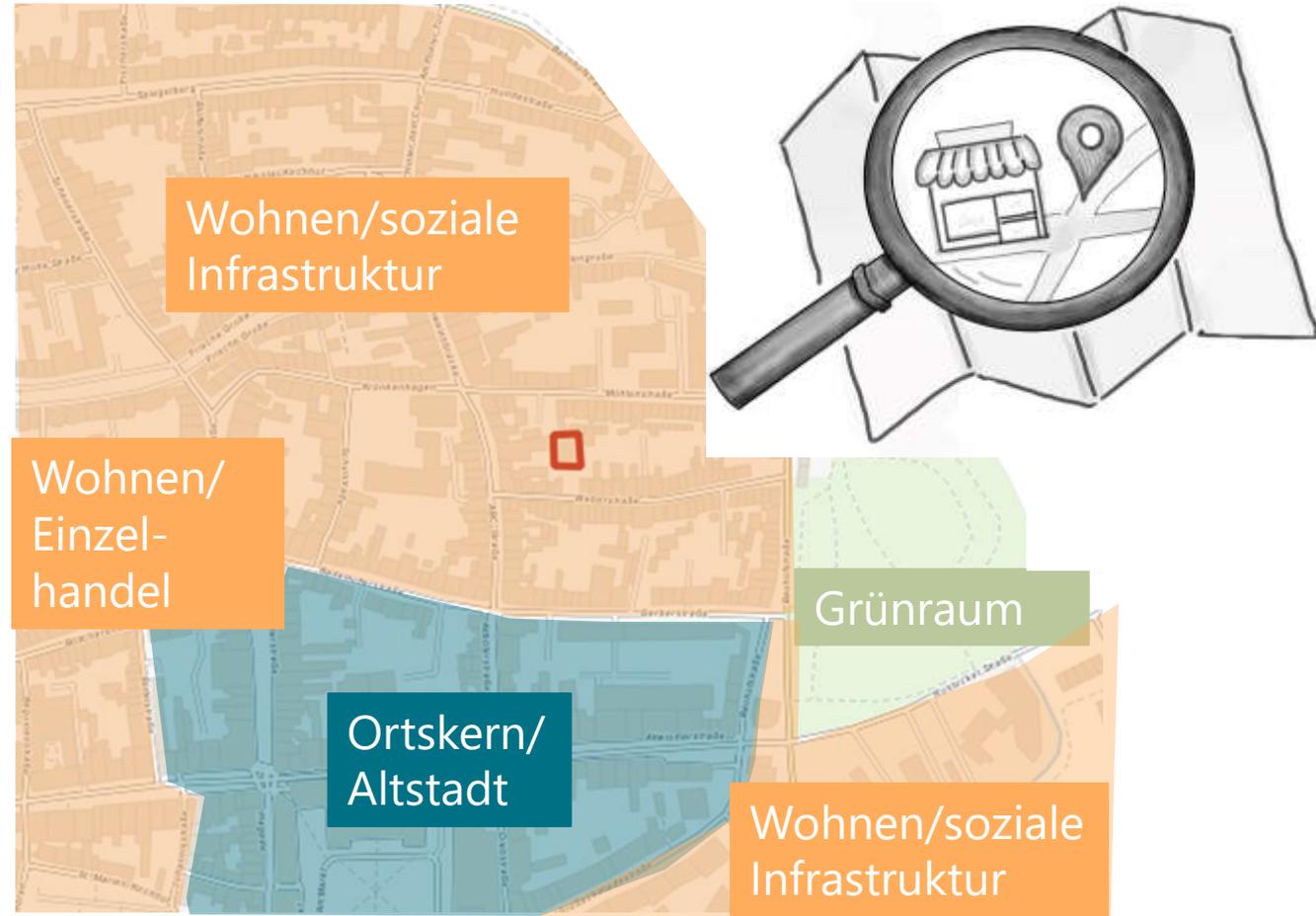


Einordnung im städtischen Kontext

- Nördlich Wohnen und soziale Infrastruktur (Schule, Kirche)
- Östlich überwiegend Wohnen sowie Parkanlagen
- Westlich überwiegend Wohnnutzungen
- Haupteinkaufslage der Stadt im Süden

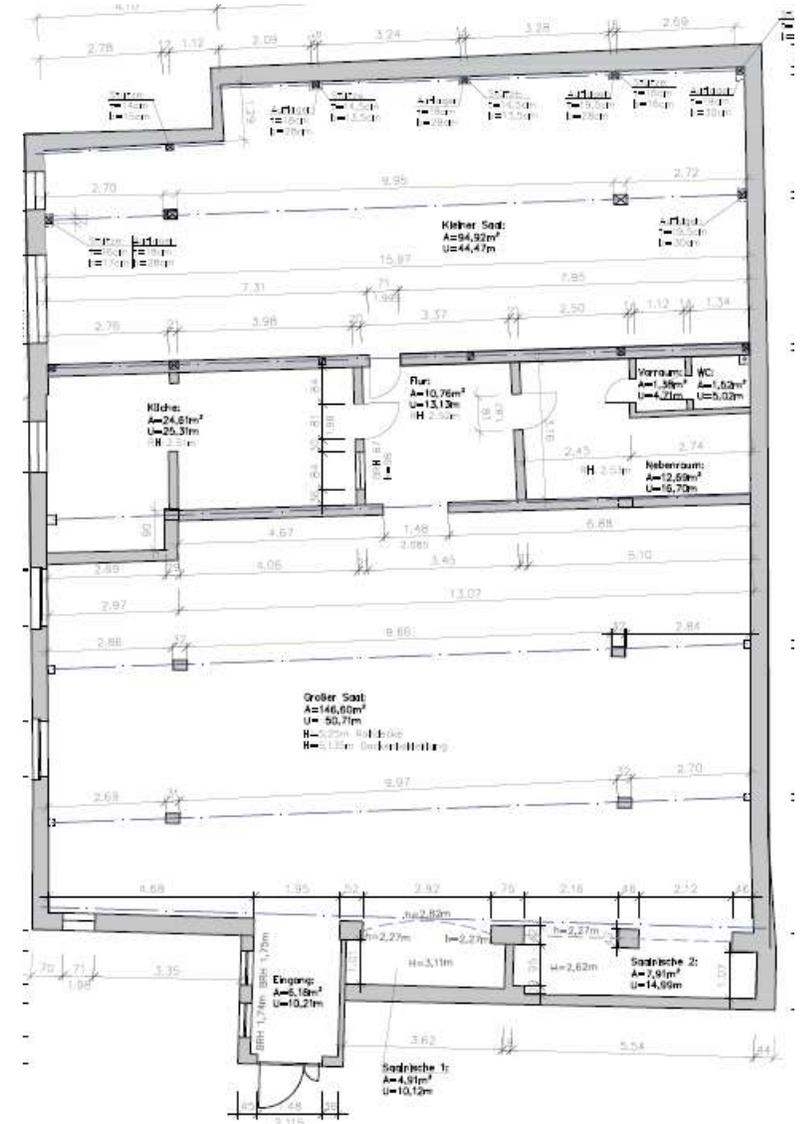
Bebauungsplan

- Kein gültiger Bebauungsplan vorhanden
- Beurteilung gemäß § 34 BauGB



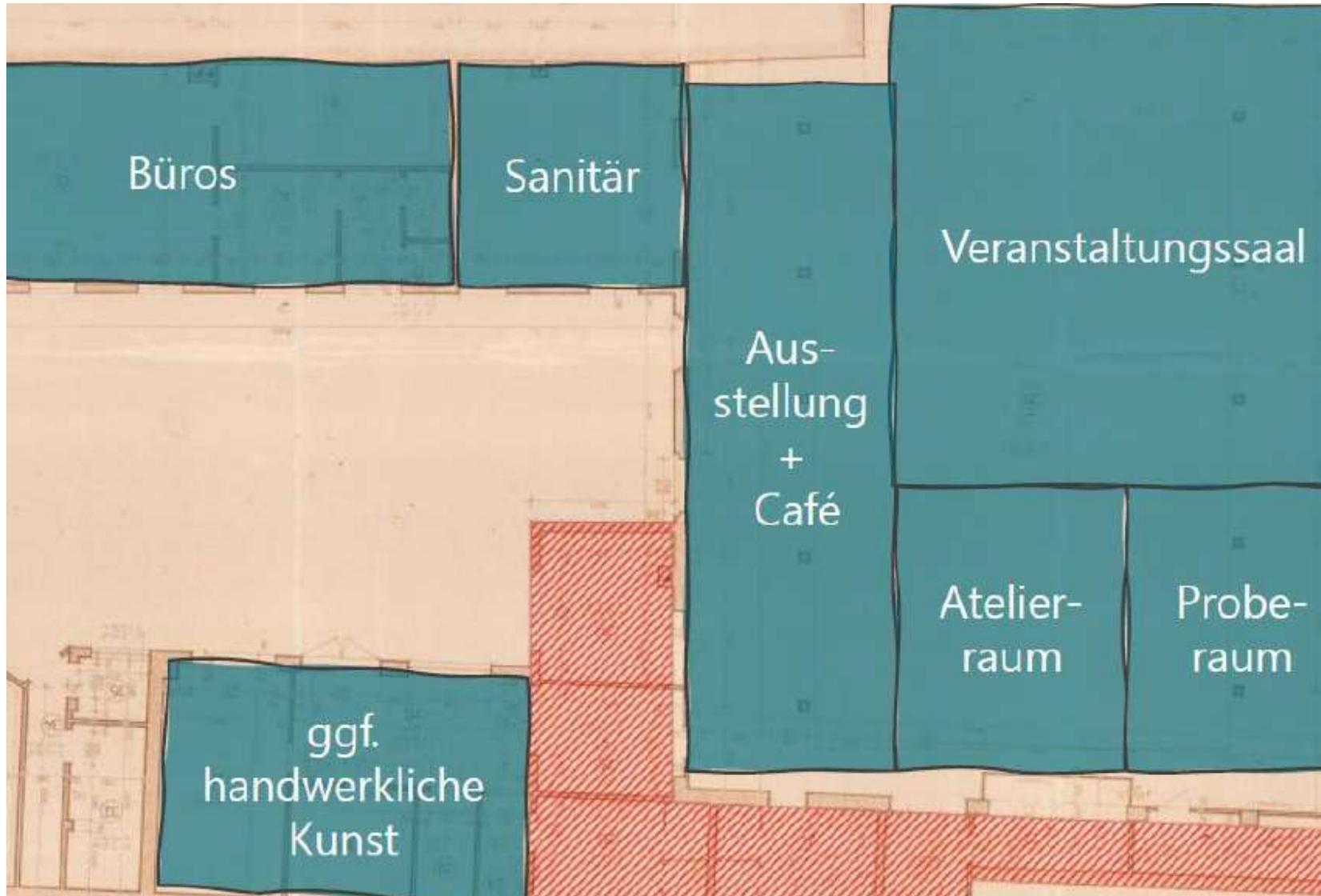
Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie Gebäude

- Gebäudequalität: Die Außenwände bestehen aus Ziegelmateriale und weisen in gleichmäßigem Abstand massive Pfeiler auf
- Zustand: sanierungsbedürftig, es wurden biotische und statische Schäden durch einen Gutachter festgestellt
- Flächenzuschnitt: ursprünglich zwei Säle (150 m² + 90 m²),.....u.a.)
- Gesamtfläche: rd. 300 m²
- Raumhöhe: Im Hauptsaal gut 5 m bis zur Deckenbekleidung (5,25 m bis zur Rohdecke), Nebenräume mit rd. 2,5 m



Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Nutzungskonzept



Fallbeispiel 2

Mietprognose



Mietprognose nach Nutzungstyp

Nutzungstyp	Einschätzung	Miete in €/qm
Büro	mittlerer Wert der Mietpreisübersicht "Büroflächen" realistisch, Werte ImmobilienScout24 zu hoch	7,75
Veranstaltungssaal	Wert aus Recherche ImmobilienScout24 für "Spezialgewerbe" und oberes Ende der "Lagerräumieten" der Mietpreisübersicht	4,00
Café	leicht abgeschwächter Wert aus "Gastronomie/Hotels" von Recherche ImmobilienScout24	11,00
Atelierraum	aus Werten von Büro (stärker) und Veranstaltungssaal (schwächer)	6,50
Proberaum	vergleichbar mit Veranstaltungssaal	4,00
Ausstellung	vergleichbar mit Veranstaltungssaal	4,00
Sanitär	benötigt, aber keine eigenständigen Nutzräume und ohne zusätzlichen Wert für spezifische Nutzergruppen	2,00
Bereich handwerkliche Kunst	vergleichbar mit Veranstaltungssaal	4,00

Nutzungstyp	Miete in je qm	Fläche, in qm	Miete, p.a.
Büro	7,75 €	100	9.300 €
Veranstaltungssaal	4,00 €	150	7.200 €
Café	11,00 €	50	6.600 €
Atelierraum	6,50 €	40	3.120 €
Proberaum	4,00 €	40	1.920 €
Ausstellungsbereich	4,00 €	30	1.440 €
Sanitär	2,00 €	40	960 €
Bereich handwerkliche Kunst	4,00 €	70	3.360 €
Summe (inkl. Bereich handwerkliche Kunst)		520	33.900 €
Summe (ohne Bereich handwerkliche Kunst)		450	30.540 €

Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Kosten für Sanierung und Umbau



			BKI 2023 Preisstand 1. Quartal 2023	
Bezeichnung	Menge	Einheit	Kosten [€/m²] brutto	Kosten [€] brutto Gesamt
Grundstück				
Herrichten und Erschließen	40	m²GF	213,00 €	8.520,00 €
Bauwerk / Baukonstruktionen	720	m²BGF	2.420,00 €	1.742.400,00 €
Bauwerk / Technische Anlagen	720	m²BGF	719,00 €	517.680,00 €
Bauwerkskosten [KG 300 + 400]	720	m²BGF	3.139,00 €	2.260.080,00 €



Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Kostenverteilung



- Das Objekt befindet sich im **Sanierungsgebiet der Altstadt**.
- **Flächen des Gemeinbedarfs in privatem Eigentum** können **bis zu 75 % öffentlich gefördert** werden. Die übrigen 25 % sind über 12 Jahre steuerlich absetzbar.
- Gemeinbedarfsflächen dienen öffentlichen und sozialen Zwecken sowie der Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Schulen, Kindergärten/KiTas, Krankenhäusern/ Pflegeeinrichtungen, Kultureinrichtungen,....
- Diese Flächen dürfen i.d.R. nicht für private Zwecke genutzt oder bebaut werden, sondern ermöglichen den Zugang – in diesem Fall zu Kultur/Freizeiteinrichtungen

- Unter der Maßgabe, dass 75 % der Kosten gefördert werden, ergibt sich folgendes Bild:

Kostenverteilung	Summe (gerundet)
Gesamtkosten	2.350.000 €
75 % Förderung	-1.762.500 €
privatwirtschaftliches Engagement	587.500 €

Fallbeispiel 2: Neunutzung Innenstadt-Immobilie

Wirtschaftlichkeitsberechnung



Jährliches Ergebnis

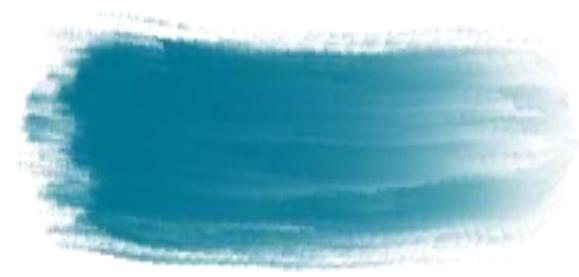
- Rd. 30.500 € Einnahmen stehen Kosten in Höhe von rd. 18.000 € gegenüber.
- Im Ergebnis übersteigen die Einnahme die Kosten zzgl. der entgangenen Einnahmen im Status Quo um rd. 8.800 €.

Anmerkungen

- Die Einnahmen (Mieten) werden im Zeitverlauf zunehmen. Allerdings damit auch die Verwaltungskosten (abhängig von Mieteinnahmen) sowie die Instandhaltungskosten (steigender Verbraucherindex).
- Tilgung hat zwar Einfluss auf den Cashflow, dem gegenüber steht der höhere Grundstückswert sowie die Möglichkeit die Investitionssumme von der Steuer abzusetzen.

Jährliches Ergebnis

Einnahmen	
Miete	+30.500 €
Kosten	
Zinsen aus Kredit (jährlicher Durchschnitt)	-12.600 €
Instandhaltungskosten	-4.430 €
Verwaltungskosten	-1.100 €
Entgangene Einnahmen	
Miete	-3.600 €
Ergebnis	+8.770 €



Änderungen GEG u.a.

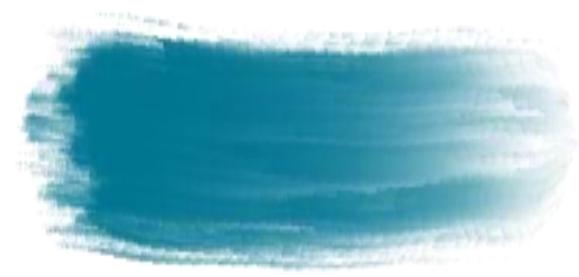
- 65 % erneuerbare Energie Fristen, Grenzen und Ausnahmen
- Neubau in Neubaugebiet 01.01.2024 / maßgebend ist der Zeitpunkt der Bauantragsstellung
- § 47 Nachrüstung bestehender Gebäude - oberste Geschossdecken

Nachrüstpflichten - EnSimiMaV

- § 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung
- § 3 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Umsetzung bzw. Überprüfungen im Laufe von 2024

Quelle: tb17Sturm GmbH

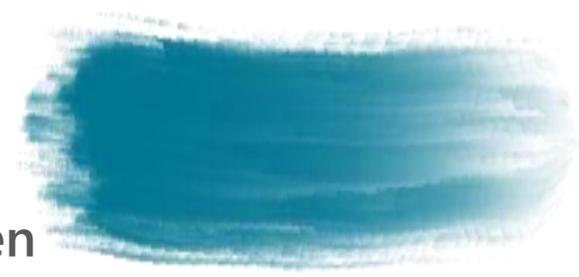


Grundsatzfrage Fördersysteme

- KfW Darlehen mit Tilgungszuschuss stellen das Geld vorab zu einem vergünstigten Zins zur Verfügung mit einem Tilgungszuschuss zwischen 10 % und 30 % der Darlehenssumme
- Einzelmaßnahmen werden nach Durchführung mittels Auszahlung bezuschusst 15 % bis 30 % der förderfähigen Kosten

Fördermittel des Bundes

Fördermittel der Länder



- » Der Bedarf an neuen Nutzungskonzeptionen für Immobilien bzw. ganze Quartiere in unseren Innenstädten nimmt erheblich zu und dafür gibt es auch einen Markt!
- » Es gibt keine Patentlösung, eine individuelle Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten ist zwingend!
- » In puncto:

Standort, Objekt, Eigentümerstruktur, öffentliche Förderung
Einzelhandel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Öffentliches Angebot: Verwaltung, öffentliche Dienstleistungen,
(Hoch-) Schulen, Kultur, soziale Einrichtungen u.a

Andere Dienstleistungsnutzungen: private Büros, Coworking,
Gesundheit, Hotel, Entertainment u.a.

Wohnen in den vielfältigsten Formen, auch Spezialformen
Senioren, Pflege, Studenten, Boarding-Houses

Let's mix it!!!

Facing the challenges

Zur Gestaltung attraktiver Innenstädte und Immobilien ist für die Zukunft der Blick über den eigenen Tellerrand essentiell.

Wir benötigen eine neue Dimension an Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Unternehmen Stadt und Bürger*innen.



CIMA Beratung + Management GmbH
Beratungskompetenz seit 1988.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Immobilientransformation in unseren Innenstädten

Herausforderungen und Chancen in sich verändernden Märkten

08.05.2024, 10:00-11:30 Uhr

Kaufhäuser, Quartiere & Co. - Neue Chancen für nachhaltige innerstädtische Immobilienentwicklungen

cima: Olaf Petersen
Leiter cima.immobilien

Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen in der Innenstadt und Tendenzen des Gesetzgebers

Lenz und Johlen: RA Nima Rast
Fachanwalt Verwaltungsrecht

Kreisstadt Bergheim: Aktivierung von Innenstadtlagen – vom Bahnhof zum Einkaufszentrum

Michael Robens
Geschäftsführer Stadtwerke und Mitglied des erweiterten Verwaltungsvorstandes

**Verkaufswelten im Umbruch – Transformation von Innenstadtimmobilien
Fallbeispiel Wandsbeker Markt Hamburg**

ppp architekten + stadtplaner GmbH: Nils Dethlefs
Geschäftsführer

Service Development - Neue Wege zur Entwicklung ganzer Quartiere und komplexer Immobilien; Beispiel Quartier an den Stadtmauern Bamberg

S&P Commercial Development GmbH: Johannes Pohl
Geschäftsführer

cima.



*„Verlässlicher Begleiter
bei der Gestaltung des
Wandels der Lebens- und
Wirtschaftsräume.“*

**FOKUSSIERT AUF DIE ZUKUNFT
VON STÄDTEN, GEMEINDEN UND
REGIONEN**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Ansprechpartner

Dipl.-Volkswirt Olaf Petersen

Leiter cima.immobilien

T +49 173-205 40 99

Email petersen@cima.de

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter §2, Abs. 1 sowie §31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.