

KOLUMNE

E-Mobilität wird immer wichtiger



Eine häufige Frage vieler E-Mobilisten lautet: „Wo kann man das Auto aufladen?“ Das Angebot öffentlicher Ladesäulen wird in Düsseldorf zwar zunehmend besser, wirklich komfortabel wird der Betrieb eines Elektroautos allerdings erst mit einem Ladeanschluss am Stellplatz zu Hause oder zumindest am Büro. Die Zulassungszahlen elektrischer Fahrzeuge werden weiter in die Höhe schnellen. Hierfür sprechen die Vorteile der Technik, aber auch die Förderung beim Kauf eines Fahrzeugs, die Befreiung von der Kfz-Steuer (für zehn Jahre!) und die hochattraktive 0,25-Prozent-Regelung für Dienstwagen. Dies lässt Verbrennerfahrzeuge im wahrsten Sinne des Wortes „alt“ aussehen. Die angestrebte Zahl von sechs Millionen Elektroautos bis 2030 wird sich auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken. So wird sich die Attraktivität von Wohnimmobilien zukünftig an einem neuen Merkmal messen lassen müssen: Lademöglichkeit, ja oder nein? Eine Anforderung, die die Entwickler moderner Neubauten berücksichtigen sollten und eine Herausforderung für die Eigentümer von Bestandsimmobilien. Glücklicherweise haben wir in Düsseldorf mit den Stadtwerken einen starken Partner, der in beiden Fällen praxisnahe Lösungen aufzeigt. Aktuell bieten wir mit dem Projekt „Hinz&Kunz“ 76 Eigentumswohnungen in Fliegern an. Hier sind alle Stellplätze mit einem Ladeanschluss ausgestattet, zusätzlich gibt es eine öffentliche Ladesäule direkt vor dem Haus. Wir merken deutlich, dass dies ein wichtiges Argument für die Erwerber ist.

Matthias Spormann

Der Autor ist Geschäftsführer der Spormann Real Estate GmbH.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ, KRYPTOWÄHRUNG, WELTRAUM UND CO.

Geld verdienen mit Zukunftsthemen

Das 21. Jahrhundert ist digital und könnte unter anderem die Raumfahrt revolutionieren. Für Investoren liegen große Chancen darin, von solchen innovativen Themen zu profitieren.

VON PATRICK PETERS

Maschinen werden immer mehr miteinander vernetzt, die Datenflut steigt zunehmend, und Milliardäre wie Elon Musk, Jeff Bezos und Richard Branson fliegen mit Touristen ins All: Man kann kaum behaupten, dass der technische Fortschritt derzeit nicht rasant verläuft. Für den Stuttgarter Vermögensverwalter Christian Hintz beispielsweise ist klar: „Wir stehen an der Schwelle zur vierten industriellen Revolution. Und diese wird von der Künstlichen Intelligenz als vierte industrielle Revolution angetrieben, die die mikroelektronische Revolution seit Mitte der 1970er-Jahre schnell hinter sich lassen wird.“

Vor allem nennt Christian Hintz, der den auf Künstliche Intelligenz (KI) spezialisierten Aktienfonds „AI Leaders“ verwaltet, den Umgang mit digitalen Daten als wesentliches Feld für den Einsatz der KI. „Daten sind das neue Gold, und im Jahr 2025 sollen weltweit rund 175 Zettabyte an Daten generiert werden, weit mehr als das Vierfache im Vergleich zu 2020. Dieses rasant steigende Volumen ist ohne Künstliche Intelligenz gar nicht zu bewältigen.“

Für den Fondsmanager gilt: „Den Anschluss an diese Zukunftstechnologie zu verpassen, wäre unverzeihlich und



Private Unternehmen wie SpaceX oder Virgin Galactic machen es vor: Der neue Wettlauf ins All hat längst begonnen. Experten sehen in solchen Trendthemen interessante Chancen für Investoren.

FOTO: GETTY IMAGES

könnte am Ende den Verlust der Wettbewerbsfähigkeit für Unternehmen und ganze Volkswirtschaften bedeuten. Immerhin erwarten Experten bis 2030 für die Künstliche Intelligenz einen Wertschöpfungsbeitrag zum weltweiten Bruttoerzeugnis in Höhe von 1,2 Prozent pro Jahr.“ Daher sei der Einstieg für Anleger, die sich mit KI befassen wollten, sehr günstig. Der Markt

stehe noch am Anfang, aber die Technologie komme in so gut wie allen Bereichen der Wirtschaft zum Tragen, ob in der Industrie 4.0, in der Medizintechnik, in der Mobilität oder auch in der Energieversorgung. Der Hamburger Dachfondsmanager Thorsten Mohr (Argentum Asset Management) hat KI ebenfalls als Megatrend des 21. Jahrhunderts identifiziert und sieht darin langfristige

Chancen für Investoren, die Geduld mitbringen und sich auch vor zwischenzeitlichen Kursrückgängen nicht fürchten. „Solche dynamischen Wachstumsbranchen können immer wieder Rücksetzer erleben. Auf die nächsten Jahre hinweg können Anleger damit aber nur gewinnen.“

Neben der KI spielen für Thorsten Mohr vor allem im Fonds „Argentum Dynamic Fu-

ture“ auch Themen wie Blockchain oder die Weltraumindustrie eine Rolle. Durch die Blockchain-Technologie seien beispielsweise Kryptowährungen erst möglich geworden, aber auch in der Industrie komme die Technologie für die dezentrale und manipulations-sichere Speicherung von Daten und Dokumenten immer öfter zum Einsatz. „Die Blockchain bietet die Basis für Ge-

schäfte und die Zusammenarbeit zwischen Akteuren, ohne dass diese sich kennen und einander vertrauen müssen. Denn die Informationen werden nicht zentral in einer Datenbank gespeichert, sondern liegen redundant bei den Teilnehmern auf einer Vielzahl an Servern und können nicht geändert werden, ohne dass andere das mitbekommen“, heißt es bei der Unternehmensberatung Roland Berger.

Besonders abgehoben ist der weitere Megatrend Weltraumindustrie und Weltraumtourismus. Jeff Bezos mit Blue Origin, Elon Musk mit SpaceX und Richard Branson mit Virgin Galactic können laut Mohrs Kollegen Norbert Goerlitz die Gewinner von morgen sein. Auch wenn gerade die kommerzielle Raumfahrt noch immer eine Spielwiese für Milliardäre ist, ist die Erschließung des Welt-raums mit all ihren Ausprägungen schon eine ganze Industrie, die deutlich prosperieren könnte.

In den kommenden Jahren wird die Weltraumindustrie die Menschheit nach Ansicht der Experten zu neuen Horizonten führen und daher viele Anlagechancen bieten. Schließlich beteiligen sich bereits jetzt bekannte Unternehmen wie Microsoft und Airbus an der Entwicklung entsprechender Technologien.“

WOHNEN & RECHT

(bÜ) **Kabelanschluss** Vermieter dürfen ihre Mieter vertraglich an den im Haus bestehenden Kabelanschluss binden und die Kosten dann als Betriebskosten abrechnen. Das ist übliche Praxis und verstößt laut dem Bundesgerichtshof nicht gegen geltendes Recht – Mieter müssen auch dann zahlen, wenn sie den Anschluss nicht nutzen. Da gilt allerdings nur noch bis zum Jahr 2024. Dann greift die Regelung des bereits beschlossenen, reformierten Telekommunikationsgesetzes, wonach die Kosten des Kabelanschlusses nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden dürfen. (BGH, I ZR 106/20)

Wohngeld Ist einem Fröhrentner für einen bestimmten Zeitraum Wohngeld gewährt worden, so muss er die Zahlungen erstatten, wenn ihm rückwirkend eine (volle) Rente wegen Erwerbsminderung zugesprochen wird (mit einer Nachzahlung in Höhe von fast 38.000 Euro). Er kann nicht auf Vertrauensschutz pochen. Einen solchen sieht das Wohngeldgesetz nicht vor. Erhöht sich das Einkommen im Laufe des Bewilligungszeitraumes um mehr als 15 Prozent, so darf das Wohngeld neu berechnet werden – rückwirkend bis zu einem Zeitraum von drei Jahren. (VwG Koblenz, 3 K 617/21)

Beleuchtung im Homeoffice

(tmn) Die Augen tun am Ende eines Arbeitstags im Homeoffice weh? Sie sind müde, als sie es durch die Arbeit sein sollten? Das kann an der schlechten Beleuchtung des Schreibtisches liegen, die gerade an dunklen Wintertagen wichtig wäre. Gleichmäßig im Raum verteiltes Licht fördert die Konzentration, so die Brancheninitiative Licht.de. Denn es entlaste die Augen, da sie sich beim Umblicken nicht ständig den unterschiedlichen Helligkeiten im Zimmer anpassen müssen. Daher sollte man nicht nur mit einer einzelnen Schreibtischleuchte am Com-

puter arbeiten, sondern auch die Grundbeleuchtung des Raums einschalten.

Das Beleuchtungsniveau im Arbeitszimmer sollte wenigstens 300 Lux betragen, so die Experten. Das schaffen Leuchtmittel mit etwa 600 Lumen, diesen Wert findet man beim Kauf auf der Verpackung. Ob die Beleuchtung im eigenen Büro das bereits bietet, kann man messen mit einem Luxmeter oder einer Lichtmesser-App für das Smartphone. Als angenehm wird meist indirektes Licht am Decke und Wänden empfunden, etwa von Wand- oder Stehleuchten. Alternativ rät

Licht.de zu diffus strahlenden Deckenleuchten oder Schienensystemen mit breitstrahlenden Leuchten.

Direkt am Arbeitsplatz sollte die Beleuchtung aus zwei Komponenten bestehen: einer über dem Schreibtisch platzierten entspiegelten Pendelleuchte mit direktem und indirektem Lichtanteil und einer dreh- und schwenkbaren Tischleuchte. Letztere sollte so aufgestellt sein, dass die schreibende Hand keinen Schatten wirft. Am Arbeitsplatz sollte die Beleuchtungsstärke bei mindestens 500 Lux liegen (Leuchtmittel mit 1000 Lumen).

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw. Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*					
	Laufzeit 10 Jahre		Zinsen	Laufzeit 15 Jahre		
	Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	gesamt in Euro*	Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)						
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	0,90	1.283,33	25.868,54	1,15	1.356,25
Volkbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,89	1.280,42	25.582,95	1,18	1.365,00
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	1,11	1.344,58	31.855,89	1,24	1.382,50
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	1,02	1.318,33	29.292,14	1,27	1.391,25
Volkbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	1,01	1.315,42	29.007,10	1,31	1.402,92
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	1,07	1.332,92	30.716,84	1,37	1.420,42
Städt. Sparkasse zu Schwelm	02336 - 91 73 46	1,09	1.338,75	31.286,45	1,44	1.440,83
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	1,19	1.367,92	34.131,69	1,49	1.455,42
SSK Mönchengladbach	02161 - 27 90	1,24	1.382,50	35.552,75	1,55	1.472,92
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)						
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	0,77	1.245,42	22.152,74	0,92	1.289,17
MKB	030 - 6 40 88 10	0,74	1.236,67	21.294,24	0,94	1.295,00
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	0,66	1.213,33	19.003,08	0,96	1.300,83
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	0,73	1.233,75	21.008,06	0,96	1.300,83
Hüttig & Rompf	0800 - 7 24 40 64	0,70	1.225,00	20.149,00	1,00	1.312,50
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,80	1.254,17	23.010,89	1,08	1.335,83
Interhyp	0800 - 2 00 15 15 15	0,90	1.283,33	25.868,54	1,10	1.341,67
Consorsbank	0911 - 3 69 46 46	0,90	1.283,33	25.868,54	1,10	1.341,67
Enderlein	0521 - 58 00 40	0,90	1.283,33	25.868,54	1,23	1.379,58
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)						
1822direkt	069 - 5 05 09 30	1,00	1.312,50	28.722,00	1,22	1.376,67
ING	069 - 50 50 01 09	0,94	1.295,00	27.010,43	1,30	1.400,00
KZVK (Kirchl. Versorgungsk.)	0231 - 9 57 80	1,05	1.327,08	30.147,17	1,35	1.414,58

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren und Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen. **bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung Angaben ohne Gewähr



Büro-Investments ziehen wieder an

Der Düsseldorfer Büromarkt beendet das Jahr 2021 mit zwei starken Schlussquartalen und einem Jahresumsatz von 314.000 Quadratmetern.

(rps) Trotz der weiter anhaltenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, stehen deutsche Büroimmobilien weiter im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Zum Jahresende konnte ein Transaktionsvolumen von rund 30,7 Milliarden Euro festgestellt werden; der zweitbeste je registrierte Wert. Zudem liegt das Resultat gut 30 Prozent über dem zehnjährigen Schnitt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Im Vergleich der Nutzungsarten bleiben Büros mit einem Anteil von knapp 48 Prozent die beliebteste Assetklasse. Bemerkenswert ist vor allem der hohe Anteil großvolumiger Einzeldeals. Insgesamt konn-

ten 61 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Davon befinden sich mehrere auch jenseits der Schwelle von 500 Millionen Euro, wie beispielsweise die von BNPPRE vermittelten Käufe des Uptown, der Highlight Towers und des Elementum in München oder des Skyper in Frankfurt. Die gute Entwicklung auf den Bürovermietungsmärkten hat das große Vertrauen der Anleger noch einmal darin bestärkt, dass das Büro auch in Zukunft trotz Corona-Pandemie und der damit verbundenen höheren Homeoffice-Nutzung der Mittelpunkt für die Beschäftigten bleiben wird“, betont Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Der Düsseldorfer Büromarkt beendet das Jahr 2021 mit zwei starken Schlussquar-

tal und einem Jahresumsatz von 314.000 Quadratmetern. Das Vorjahresergebnis wird somit um gut 14 Prozent übertraffen. „Der Aufwärtstrend ist auf die deutlich gestiegene Marktaktivität zurückzuführen, für die mit 104.000 beziehungsweise 102.000 Quadratmeter in den beiden letzten Quartalen ein konstant hohes Tempo festgestellt werden kann. Trotz der Belebung des Vermietungsmarkts zum Jahresende bleibt das Ergebnis mit minus 18 Prozent spürbar hinter dem langjährigen Mittelwert zurück. Insgesamt wurden 2021 knapp 480 Vertragsabschlüsse registriert, was einem Zuwachs um mehr als 100 Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr entspricht“, erläutert Philip Belenbaum, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP

Paribas Real Estate GmbH. Der Höchstwert des Jahres 2019 wurde nur knapp verfehlt (minus sechs Prozent). Dies zeugt von einer sehr hohen Marktaktivität des Düsseldorfer Büromarkts, wobei der größte Teil der Vermietungen auf das kleinvolumige Segment entfiel und Großabschlüsse die Ausnahme blieben.

Nach einer umfangreichen Leerstandsreduktion zwischen 2011 und 2019, wurde 2021 zum zweiten Mal in Folge eine leichte Zunahme der vakanten Büroflächen auf aktuell knapp 900.000 Quadratmeter registriert (plus sechs Prozent). Die Leerstandsquote stieg von 8,8 auf 9,2 Prozent. Auch in Düsseldorf zeigt sich aber, dass gerade die präferierten zentralen Lagen nur über ein begrenztes Angebot verfügen.