

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 345 | 15. KW | 10.04.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromärkte starten gut	2
Investment-Boom ohne Trendwende und Endzeit-Szenario	5
Handelsimmobilien - es mangelt an Produkten	9
Europ. Büromärkte - wieder auf Wachstumskurs	11
Unternehmensstandorte - Hongkong und New York werden teurer	12
Pfandbriefbanken - Aktivgeschäft beflügelt	15
Nachhaltigkeit - wichtigstes Kriterium für Instis	16
Investment - die Chinesen kommen	16
Project - Mindestinvestquote überschritten	17
Büromarkt München	18
Büromarkt Frankfurt	20
Wohnungsportfolios auf Rekordkurs	22
Wendepunkt bei Mieten für globale Top-Wohnungen	23
Crowdfunding - Zweitgrößtes Schwarminvestment abgeschlossen	24
Strandkai HH - prominente Wasserlage in Planung	26
IBA - was übrig bleibt	28
Serie - Hospitality Management: 8. Gebot	30
Neues KW-Förderangebot	31
TIAA - Deutschland bleibt „magisch“ für Investoren	31
Berliner Büromarkt	32
Adlershof wächst aus eigener Kraft	33
Impressum	35

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG, Deko Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, Project Gruppe, pubilty AG, Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH, sontowski & partner GmbH sowie die vdp Research GmbH.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Quartalsberichte trudeln ein. Das Lesen ist genauso lohnenswert wie bei Beratergutachten. Man erfährt, wie gut man ist. Wohnungsportfolios sind gegen alle Mäkelei auf Rekordkurs. **Annington/Gagfah** machen's möglich. Die Investitionswelle wird den letzten Boom in den Schatten stellen. Die Chinesen kommen. Geld gibt es mehr als Papier. Ich kann immer noch nicht entscheiden, ob wir mit einer Markttransformation durch Geldpolitik-Demenz oder klassischer Übersteuerung konfrontiert sind. Wieviel ist ein Gut wert, dessen Nutzung nichts kostet. Nichts. Wie nennt man so ein Gut? Euro. Bringt man die abgefüllten Investitions-Kühe des klassischen Ökonomie-Gleichnisses damit zum Saufen, dass man die Wassertröge voller macht? Ehrlich gesagt, bei den hochintelligenten Vierbeinern hilft es nicht. Aber, was bei Kühen nicht klappt, funktioniert in der Immobilienwirtschaft. Bei 1,14% für 7 Jahre und sicheren Einnahmen für die eigene Vertragslaufzeit auf der FK-Seite und Negativzinsen auf der Anlagenseite lässt sich eine Menge bewegen. So sieht Steuern durch Geldpolitik aus. Beim Autofahren fliegt man bei dauerndem Übersteuern irgendwann aus der Kurve. Politiker am Steuer glauben, dass sie die Straße vor sich noch rechtzeitig umbauen können.

Unser Ostwestfalen-Matador **Thomas Middelhoff** macht wieder Schlagzeilen. Wirkungsvoller als alle Gesetze zeigt die Justiz Managern, die in SEK-Mentalität und der übrigens automatisch auftretenden Einstellung, dass vor allem die eigene Zeit Engpass des unternehmerischen Erfolges ist, Verhaltensgrenzen auf. Lassen wir dabei einmal die Frage offen, ob eine mit Compliance gecremte Angestellten-Schar Deutschland in die Zukunft führen kann. Die Vorstellung macht mir eher Angst. Sicherlich zähle ich nicht zu den großen Anhängern von TM. Er schien uns, wie schön früh dargestellt, bei **Ar-candor** ein überschätzter, branchenfremder Dealmaker auf aussichtslosem Manager-Platz zu sein. Noch mit ein wenig Schmunzeln kommentierten wir den prozessualen Ausgang und bereiteten TM auf weitere Lerneffekte vor. Aktuell frage ich mich aber, ob bei aller formalen Korrektheit des Justiz-Systems hier nicht Grenzen der Verhältnismäßigkeit ausgetestet werden. Andererseits weiß ich auch nicht, ob sich „Big T“ darin gefällt, als zeitgemäße Adaption des Kleist'schen Michael Kohlhaas seine Inkompatibilität mit der herrschenden Welt der Weltverbesserung zu demonstrieren.

Erinnern wir uns zum Aspekt Verhältnismäßigkeit. Die Liste der verurteilten Straftaten löst Gedanken an Bodenhaftungsverlust und Zweifel an Vergütungssystemen auf, jedoch kann ich an keiner Stelle eine „kriminelle Energie“ erkennen. Steueroptimierung war in Deutschland Erziehungsbestandteil. Die vielen Tausend Festschriften zu runden Geburtstagen dürften wohl weit überwiegend zu Lasten des Steuerzahlers finanziert worden sein. Die Verwendung von Privatjets zur Erfüllung von Aufsichtsratspflichten insbesondere bei einem weltbekannten Medienkonzerns kann durchaus auch mit Vorstandspflichten kompatibel sein. Mit Jets fliegt man in Amerika zum Golfplatz und zum Geldbetteln beim Anhörungsausschuss. Schon zu meiner Uni-Zeit flogen deutsche Konzernvorstände zu den Hauptseminaren unseres Lehrstuhls mit dem Firmenjet ein. Wir fanden das cool. Für den Hubschrauber-Überflug der Kamener Kreuz Baustelle habe ich besonderes Verständnis. Bei Gehalt und Hebel von TM rechnete sich das auch. Der recherchierte Gesamtschaden ohne Betrugs- und Bereicherungsabsicht entspricht in der Höhe noch nicht einmal dem Tagwerk eines qualifizierten Finanzjongleurs des letzten Booms. Fluchtgefahr ist vielleicht vor allem deshalb gegeben, weil kaum ein entwickeltes Land wegen der TM-Verfehlungen ausliefern oder inhaftieren würde. Die bereitgestellte Kautions lag beim doppelten Schaden. Und vielleicht fragt sich unter Verhältnismäßigkeitsaspekten, ob in einer Zeit, in der Gewaltverbrecher mit elektronischen Fußfesseln kontrolliert werden, nicht auch andere technischen Möglichkeiten denkbar sind, um bis zur endgültigen Klärung der Sachlage für einen lediglich abgedrehten Workaholic eine Verwahrung zu finden.

Werner Rohmert, Herausgeber



Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils geleistet“, so Läßle „Mehr als 100 Einrichtungen hatten sich beteiligt; die Netzwerke drohen jetzt zu verfallen“. Darüber hinaus wurden durch die Aufkündigung der Förderung von 75 Ein-Euro-Jobbern mehrere erfolgreiche Textilprojekte abgewickelt. Hier versuchten vor allem Frauen mit Migrationshintergrund einen Einstieg ins Berufsleben.

„Der Stadtteil steht jetzt in einer Riege mit vielen anderen, die auch Ansprüche erheben und es nötig haben“, erklärte Uli Hellweg den Stopp der sozialen Projekte. Immerhin habe sich Hamburg entschieden, die IBA als Entwicklungsträger weiterzuführen. Damit herrsche in Hamburg eine bessere Ausgangslage als bei anderen IBAs. „Jetzt ist politische Kärrnerarbeit gefragt um die Nachhaltigkeit der Investitionen zu sichern“. □

Was wirklich zählt

Die unumstößlichen Gebote für erfolgreiches Hospitality Management

Winfried D. E. Völcker,
www.voelcker-hospitality.de

8. Gebot: Du musst träumen können.

Unser größtes Problem in Deutschland ist nicht der Euro im Sinkflug, nicht Griechenland vor der Insolvenz, nicht der prophezeite Klimawandel, der Islamistische Staat oder Putins dreiste Landnahme, sondern erstarrtes, oft armseliges, un kreatives Denken in allen Schichten. Dabei wissen wir, nur Visionäre haben das Talent Menschen zu begeistern, auf dass sie ihrem Anspruch folgen.



Winfried D.R.
Völcker

These No.72: Aus der Kraft der Begeisterung wächst die Umsetzungskraft für große Herausforderungen – frei von Beschränkungen, Zwängen und Standards.

Wie können wir für unsere Kunden ehrliche, konkurrenzüberlegene Produkte und Angebote schaffen? Wie verschmelzen wir die genetischen Erfolgsfaktoren Standort/ Lage, Betreiber und Konzept? Wie machen wir aus Kunden Gäste, aus Gästen Stammgäste und aus denen Raving Fans?

These No.73: Applaus unserer Gäste ist unser Gewinn.

Die Lösung der potenziellen Probleme bei der Entwicklung und dem Betrieb eines Hotels liegt bereits im „Genetischen Mix“, der natürlichen Verschmelzung der Kernfaktoren, denn erfolgreiche Hospitality entsteht, wenn die Partner von

Kapital, Grund & Boden, die Planer und Hotelleute nicht nur Deals machten, sondern jedes Objekt gemeinsam erträumten – gleich welcher Lage, Kategorie, Konzept und egal unter welcher Flagge.

These No.74: Träume von einem vollen Haus. Dann realisiere deine Träume. Ohne wenn & aber!

Das Lage Gen, als ein Beispiel des „Genetischen Mix“, Dieses Gen ist eins von vielen Erbanlagen mit Erbinformationen, die auf der Doppelhelix – dem Ursprung des genetischen Codes – liegen. „Lage. Lage. Lage“, schreibt alle Welt **Conrad Hilton** zu. Okay, hat er gesagt. Hiltons Maxime war jedoch: „You’ve got to dream“. Hilton träumte von seinem Hotel Imperium. Als er 91-jährig starb, gehörten ihm 92 Hotels.

Hilton wählte seine Standorte mit Bedacht, sofern kluge Stadtväter sie ihm nicht schon offerierten. Wo Hilton hinging wurden Standorte schnell zu besten Lagen.

Hilton hatte eine Vision. Hilton Hotels war ein Produkt das Reisende sich wünschten. Unverwechselbar – in der Tat... Hilton, wie **Pritzker** (Hyatt) und **Bill Marriott** wussten was die Menschen wollten. Vor allem, was sie selber wollten. Das im Fokus, erfüllten sie die Bedürfnisse, Gelüste, Geschmäcker und die vielen Sehnsüchte ihrer Clientelle. Das ist, was wirklich zählt.

Und heute? Viel Phrasendreschen. Mut? Fehlanzeige. „Cover-my-Ass-Mentalität“ hat Konjunktur: „Noch zehn Jahre bis zur Rente. Bloß keine Risiken eingehen...“

Einer bellt: „Long Stay im Trend“, so wird Long Stay beschrieben und beschworen. Kommt Boutique ganz groß daher, fliegen alle auf Boutique Hotels. Seit Herr Müller mit **Motel One** und extrem finanzstarken Partnern die Budgethotellerie salonfähig gemacht hat, stürzt sich alles auf die angeblich Heil bringende Budgethotellerie. Weglassen ist in. Service eliminieren, super. Ein rollendes Tischlein wird flexibler Schreibtisch. Dem Garderobehaken wird ein buntes Brett davor geschraubt und Mann wie Frau staunen: Design, toll, von ich weiß nicht mehr. In meiner Wahrnehmung ist vieles eher mittelpärchtig. Manch Neuerung unserer Tage hat viel Luft nach oben. Design könnte für mich noch sichtbarer werden. Vielleicht sollte man beim Träumen nichts rauchen...

These No.75: „Weniger ist mehr“ bitte nicht falsch verstehen.

Feedback ist das Frühstück der Champions: Über ihr Feedback würde ich mich freuen. Besuchen Sie uns auf unserer neuen Homepage. Jetzt ONLINE: www.voelcker-hospitality.de □