

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 368 | 10. KW | 11.03.2016 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Finanzierer sehen leichte Eintrübung am Horizont	2
Risikenminimierung bei Projektentwicklungen	4
DO Deutsche Office will keine AG mehr sein	8
Allianz: Wohnen 2045	10
Neuer AIF: publicity setzt Performance-Reihe fort	12
Wohnungspreise weltweit	13
Intern. Mieter wollen mehr Miete zahlen	14
Umfrage: Trendwende bei gew. Immofinanzierungen	15
Ultra-Reiche mögen Immobilien am liebsten	16
bulwiengesa: Allzeit-Hoch zu Ende?	17
Zuwanderung und Immobilienwirtschaft	18
IVD: München kostet mehr	18
Spanien: Erholung in Gefahr? (Fischer)	21
Investoren entdecken Unternehmensimmobilien	21
Europ. Investoren bleiben weiter bullish	22
Interview: Kai Zimprich zur digitalen Transformation in der Immobilienbranche	23
Sonderabschreibungen: Warum fällt niemandem etwas besseres ein? (Loritz)	24
Hamburger Wohnungsmarkt: Es bleibt eng	26
Serie: HOTEL USALI - Kompass für Hotelerfolge?	27
DIC übertrifft 2015	28
Immobilienbrief Berlin	29
Impressum	32

Folgen Sie uns auf
facebook und **twitter**



Sehr geehrte Damen und Herren,

gestern bin ich aus Urlaubs-Südafrika zurückgekommen. Spaß machte es nicht. Geier und Drachen verhauten die Freude. Im Einflussbereich des freundlichen Trottel-Teams von CONDOR (amerikanischer Riesengeier) fühlt man sich schon am Flughafen wie zu Hause. Die bezahlten und seit Ewigkeiten bestätigten Plätze waren natürlich ebenso wie auf dem Hinflug vergeben. Zum zweiten Mal 12 Stunden Economy brutal war die Konsequenz. „Wir haben ein neues Buchungssystem. Das verkauft Sitze doppelt. Das haben wir jeden Tag“, meinten die CONDOR-Mitarbeiter. Das Formular füllten sie diesmal selber aus. Geht vermutlich direkt in den Papierkorb. Mal sehen, was die Kundenbetreuung zur Rückzahlung der Aufpreise sagt. Freiwillig zum Hinflug bisher nichts. Dafür geht es am Flughafen Frankfurt bei der Passkontrolle neu zu. Das geht jetzt per Computer - langsam. Der Fortschritt ist unaufhaltsam. Deutschland wird professioneller.

Südafrika-Fazit: Der Wechsel der Jahreszeit statt der Uhrzeit ist angenehm. Vor Ort in Südafrika trafen wir überwiegend Wiederholungstäter. Die gefühlte Sicherheit in den Touristenreservaten ist weit besser als die Statistik. Freundlichkeit ist sowieso Landes-Charakter. Auch Trinkgeld-Dienstleister waren nie (nordafrikanisch) fordernd. Über die teils atemberaubende Landschaft können Sie woanders besser nachlesen. Die Flugkosten rechnen sich bei währungsbedingter „Halb-Preis-Politik“ nach einer Woche. Nachteile sind die stark wachsende touristische Durchdringung und die Notwendigkeit langer Vorbereitung bei Buchung, Restaurant-Reservierung und Abschlagzeiten. Geklappt hat es aber trotzdem vor Ort fast immer auch ohne Vorbuchung. Für „U40“ bleibt noch das Problem, dass um 22.00h die Bordsteine außerhalb der Metropolen hochgeklappt werden. Vor 20 Jahren wäre ich wahnsinnig geworden. Aber was das Wichtigste ist: Der ZAR (Rand) macht wieder Urlaubsgefühle wie früher. Wir haben 50 Euro Spekulationsgeld für nächstes Jahr behalten, die man der Lire-, Peseta- und \$-Sammlung (und natürlich den 1.000-DM Bargeld-Reserve-Scheinen) hinzufügen kann.

Drachen (ital. Draghi) machen Angst. Lustig ist, wenn der kleine Drache Grisu, der unbedingt Feuerwehrmann werden will, bei Aufregung Feuer speit. Sie erinnern sich an die Kinderstunde. Weniger lustig ist unser **EZB-Grisu**, der gestern wieder Feuer speit. Ich hätte im Studium bei damals 7 bis 10% Zinsen nie gedacht, dass man die gelehrten Zusammenhänge, dass ab etwa 2% Zinsen die Geldpolitik ihre expansive Wirkung vollständig verliert, einmal brauchen würde. Negativzinsen in normaler Wirtschaft hätten wir für idiotisch gehalten, wenn wir überhaupt darüber gesprochen hätten. Im Investment Banking und im Club Med Peripherieland-Studium hat man das wohl noch nicht einmal mehr gelernt. Den Beweis führt die Statistik. Im Wirtschaftsbau und bei Ausrüstungsinvestitionen passiert nämlich in Deutschland seit Jahren trotz Mini-Zinsen gar nichts. Das Geld versickert volkswirtschaftlich wertlos in Bestands-Inflation.

Versuchen wir es einmal bildlich. Wie geldpolitisch, intellektuell besessen muss man sein, bei längst vollem Tank immer mehr Benzin auf einem heißen, stotternden Konjunktur-Motor zu verschütten, um einer Handvoll beobachtender Pyromanen (gen. Finanzmärkte) Freude zu machen? Wie konnte die gutgemeinte EZB-Ausgestaltung so irre sein? Selbst die Finanzmärkte kapierten nach kurzem Freudenschrei, dass sie selbst in der Brandzone sitzen, wenn sich das verschüttete Benzin irgendwo entzündet. Das Ende des Euro als werthaltige Reservewährung und Bezugswährung wird so unvermeidlich. Das kostet Wettbewerbsfähigkeit. Wie technisch hilflos muss angelsächsisches „an Fällen lernen“ sein, um nicht zu verstehen, dass man eine kaputte Zündanlage oder Benzinpumpe nicht durch Draufschütten von Benzin heilt und dass ein (Konjunktur-) Motor nicht läuft, weil immer mehr Benzin da ist, sondern weil jemand (wirtschaftlich optimistisch) Gas gibt. Denken Sie daran: Bei unsachgemäßer Anwendung ist Benzin – übrigens ähnlich wie Vaterlandsliebe - kein Treibstoff, sondern Brandbeschleuniger.

MIPIM. Wie jedes Jahr sind wir auch dieses Jahr in Cannes. Unser Chefredakteur **Andre Eberhard** ist da. Ihn erreichen Sie unter +49 152 527 60 447. Ich mache zum ersten Mal nach 22 Jahren Bürodienst.

Werner Rohmert, Herausgeber



Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG, Cornerstone Real Estate Advisers, Deka Immobilien Investment, DIC Asset AG, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, publicity AG, sontowski & partner GmbH sowie die vdp Research GmbH.

Deals Deals Deals

Frankfurt: **GEG German Estate Group** erwirbt das 5-Sterne Hotel **Villa Kennedy** (Foto). Das 19.250 qm große Hotel mit 163 Zimmern gehörte zuvor dem hausInvest Fonds von **Commerz Real**. Die Finanzierung hat die **pbb** übernommen.



Dresden: **balandis** vermietet 250 qm Fläche an eine Steuerberatungsgesellschaft im Hansa-Zentrum. Der Vermietungsstand liegt damit bei 97%. Bezug ist im April.

Aschheim: **publity** vermietet 1.500 qm an **Mahle Powertrain** im Büropark am Einsteinring in Aschheim. Das Unternehmen wird im weiteren Verlauf nochmals ca. 1.000 qm anmieten. Das 21.240 qm große Objekt wurde 2002 vom Architekturbüro **KSP Jürgen Engel Architekten**, München. Hauptmieter des Objekts in **mytheresa**.

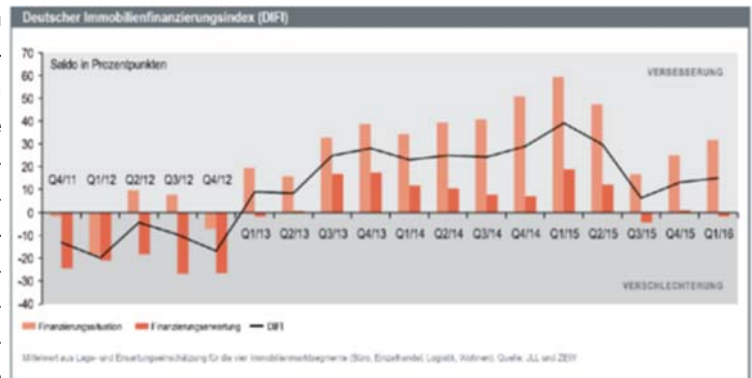
Düsseldorf: **Allianz Real Estate** vermietet rd. 3.600 qm Bürofläche im Broadway Office sowie im Sky Office. Mieter sind die Rechtsanwaltskanzlei **Herbert Smith Freehills** sowie **Comgest Deutschland**.

Berlin: **P&P** erwirbt zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Friedrichshain für 7 Mio. Euro. Sie umfassen eine Mietfläche von rd. 3.400 qm.

Finanzierer glauben weiter an positiven Markt Büro steigt bei den Erwartungen wieder langsam

JLL befragte 50 Marktteilnehmer für seinen Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) nach deren Markteinschätzung auf dem Finanzierungsmarkt. Nachdem bis zum dritten Quartal 2015 sich die Stimmung deutlich eintrübte, geht seitdem die Kurve wieder leicht bergauf. Aktuell notiert der Index bei 15 Punkten, was ein Plus von 1,9 Punkten seit dem letzten Quartal 2015 bedeutet.

Bleibt die Finanzierungssituation weiter positiv, trüben sich die Finanzierungserwartungen für die nächsten sechs Monate leicht ein. Hier liegt der Indexwert bei -1,7 Punkten. „Wir sehen sicherlich auch angesichts der Turbulenzen an den Kapitalmärkten eine fortgesetzte Zurückhaltung bei der Einschätzung der Aussichten. In den zuletzt abgeschlossenen Finanzierungstransaktionen hatte



sich diese Vorsicht allerdings noch nicht niedergeschlagen“, so **Markus Kreuter**, bei JLL Team Leader Debt Advisory Germany. Herausfordernd werde kurzfristig auch die Finanzierung zusätzlichen Wohnungsneubaus für die Unterbringung von Flüchtlingen, so JLL.

Befragt nach Assetklassen sieht kein Befragter für Wohnen eine Verschlechterung der derzeitigen Finanzierungssituation. Die Situation wird nochmals besser eingeschätzt als im Vorquartal (+17,6 Punkte). Bei den Finanzierungserwartungen ist jedoch Wohnen die einzige Assetklasse, deren Wert bei den Befragten mit der Erwartung nach einer Verbesserung um 0,9 Punkte zurückging. Das Saldo aller Veränderungen der drei Katego-

	verbessert	Δ Q4	nicht verändert	Δ Q4	verschlechtert	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Deutscher Immobilienfinanzierungsindex	23,8	(+ 6,2)	67,4	(-10,6)	8,9	(+ 4,3)	15,0	(+ 1,9)
Finanzierungssituation	verbessert	Δ Q4	nicht verändert	Δ Q4	verschlechtert	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Büro	31,9	(+ 2,4)	63,8	(- 4,4)	4,3	(+ 2,0)	27,6	(+ 0,4)
Einzelhandel	23,9	(+ 4,4)	73,9	(- 6,6)	2,2	(+ 2,2)	21,7	(+ 2,2)
Logistik	36,9	(+ 6,6)	60,9	(- 6,5)	2,2	(- 0,1)	34,7	(+ 6,7)
Wohnen	42,6	(+ 17,6)	57,4	(- 17,6)	0,0	(+/- 0,0)	42,6	(+ 17,6)
Alle Nutzungsarten	33,8	(+ 7,7)	64,0	(- 8,8)	2,2	(+ 1,0)	31,7	(+ 6,8)
Finanzierungserwartung	verbessert	Δ Q4	nicht verändert	Δ Q4	verschlechtert	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Büro	11,4	(+ 6,6)	75,0	(- 8,3)	13,6	(+ 1,7)	- 2,2	(+ 4,9)
Einzelhandel	14,0	(+ 9,0)	67,4	(- 22,6)	18,6	(+ 13,6)	- 4,6	(- 4,6)
Logistik	16,3	(+ 4,1)	65,1	(- 12,9)	18,6	(+ 8,8)	- 2,3	(- 4,7)
Wohnen	13,3	(- 0,9)	75,6	(- 5,4)	11,1	(+ 6,3)	2,2	(- 7,2)
Alle Nutzungsarten	13,8	(+ 4,7)	70,8	(- 12,3)	15,5	(+ 7,6)	- 1,7	(- 2,9)

rien beträgt sogar -7,2 Punkte. JLL Head of Research Germany **Helge Scheunemann** vermutet, dass die dynamische Entwicklung im Wohnimmobiliensektor vorbei sein könnte. Unterstreicht würde diese Einschätzung durch die nicht geglückte Übernahme der Deutschen Wohnen durch **Vonovia**. Einziger positiver Saldo bildet die Erwartung bei Büroobjekten mit +4,9 Punkten.

Bei den Refinanzierungen glauben die Marktteilnehmer weiter an eine Eintrübung der Situation. Für sämtliche Refinanzierungsinstrumente gehen die Lage- und Erwartungseinschätzungen zurück. Die Spannweite der Saldenrückgänge reicht bei der Lageeinschätzung von -0,7 Punkten bei Einlagen bis zu einem Einbruch von -30,5 Punkten bei Immobilienaktienmärkten - letzteres sicherlich eine unmittelbare Folge der jüngsten Kursturbulenzen, so JLL. Unbesicherte Schuldverschreibungen schneiden bei den Erwartungen der Befragten (-25,5 Punkte) noch schlechter ab. Nur für Mortgage Backed Securities gehen die

Hochhaus gekauft

Brüssel: Patrizia erwirbt den 36.000 qm großen und 107 Meter hohen **Astro Tower** für ein koreanisches Konsortium. Verkäufer ist eine spanische Immobiliengesellschaft.

Experten per Saldo noch von einer Verbesserung der Refinanzierungsmöglichkeiten im nächsten Halbjahr aus. Das zunehmend eingetrübte Stimmungsbild an den Refinanzierungsmärkten spiegelt sich auch in der Erwartung steigender Spreads von Hypothekendarlehen und unbesicherten Schuldverschreibungen gegenüber öffentlichen deutschen Anleihen wider: 34,7% bzw. 57,7% der Teilnehmer gehen hier inzwischen von steigenden Refinanzierungskosten binnen sechs Monaten aus.

Angesichts anhaltender Nachfrage nach Investmentobjekten in den Top-Zentren fragte JLL welche Finanzierungsgeber besonders geeignet sind für regionale Finanzierungen jenseits der Top-Metropolen. Hier glauben 80% der Befragten, dass Sparkassen und Volksbanken diese Rolle übernehmen können. Allerdings sind die Finanzierungen bei einem Volumen von 10 bis 20 Mio. Euro und einem LTV von 50% auch recht konservativ. An andere Anbieter wie Versicherungen, Kreditfonds oder Crowdfunding-Plattformen glauben nur 13 bis 14% der Befragten. Dabei schätzen die Befragten bei gleichen Konditionen die Finanzierung in B-Städten als risikoreicher ein. 40% sehen einen angemessenen Risikoaufschlag von 11 und 25 Basispunkte für solche Deals an angemessen. (AE) □

Situation an den Refinanzierungsmärkten	verbessert	Δ Q4	nicht verändert	Δ Q4	verschlechtert	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Einlagen	2,2	(-2,5)	78,7	(+4,3)	19,1	(-1,8)	-16,9	(-0,7)
Pfandbriefe	6,1	(-9,4)	77,6	(+2,0)	16,3	(+7,4)	-10,2	(-16,8)
Unbes. Schuldversch.	15,5	(-4,5)	57,8	(+2,8)	26,7	(+1,7)	-11,2	(-6,2)
Mortgage Backed Securities	16,7	(-7,5)	69,4	(-0,3)	13,9	(+7,8)	2,8	(-15,3)
Immobilienaktienmärkte	32,5	(-9,1)	40,5	(-12,3)	27,0	(+21,4)	5,5	(-30,5)
Erwartungen an den Refinanzierungsmärkten	verbessern	Δ Q4	nicht verändern	Δ Q4	verschlechtern	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Einlagen	8,9	(-1,1)	73,3	(-6,7)	17,8	(+7,8)	-8,9	(-8,9)
Pfandbriefe	8,9	(-0,4)	73,3	(-10,4)	17,8	(+10,8)	-8,9	(-11,2)
Unbes. Schuldversch.	9,1	(-3,7)	61,4	(-18,1)	29,5	(+21,8)	-20,4	(-25,5)
Mortgage Backed Securities	13,9	(-1,3)	77,8	(-4,0)	8,3	(+5,3)	5,6	(-6,6)
Immobilienaktienmärkte	0,0	(-11,4)	73,0	(-1,3)	27,0	(+12,7)	-27,0	(-24,1)
Spreads ggü. öffentlichen dt. Anleihen	erhöhen	Δ Q4	nicht verändern	Δ Q4	reduzieren	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Hypothekendarlehen	34,7	(+21,4)	61,2	(-7,7)	4,1	(-13,7)	30,6	(+35,1)
Ungedekte Bankschuldversch.	57,7	(+22,8)	35,6	(-20,2)	6,7	(-2,6)	51,0	(+25,4)
Segmententwicklung	erhöhen	Δ Q4	nicht verändern	Δ Q4	reduzieren	Δ Q4	Saldo	Δ Q4
Syndizierungsgeschäft (Volumen)	29,8	(-27,3)	61,7	(+18,8)	8,5	(+6,5)	21,3	(-35,8)
Underwriting (Volumen)	32,6	(-8,8)	52,2	(-1,5)	15,2	(+10,3)	17,4	(-19,1)

Vertrauen ist das Fundament jeder Partnerschaft. Darum planen wir zielorientiert und bis zur Fertigstellung des gesamten Projektes. Was wir beginnen, bringen wir zu Ende. Seit mehr als 30 Jahren steht die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor bieten wir unseren Kunden überzeugende Konzepte und komplette Leistungspakete auf nationaler und internationaler Ebene an. Was wir tun, tun wir mit Umsicht und Weitblick und sichern somit unsern Erfolg.

Immotions by sontowski & partner GROUP

Sebastianstr. 31
91058 Erlangen
Tel.: +49 9131 7775-0
info@sontowski.de
www.sontowski.de

Personalie

Erlangen: Sven Sontowski (Foto, 31) ist neuer Geschäftsführer bei **Sontowski & Partner Office Development**. Der Sohn des Unternehmensgründers



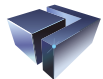
Klaus-Jürgen Sontowski wurde vom Gesellschafterkreis im Februar in die Geschäftsführung berufen. Er war zuletzt

Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung verschiedener Geschäftsbereiche der S&P Group. Die Geschäftsführung bilden fortan Sven Sontowski, **Dr. Matthias Hubert** und **Robert Wießner**.

Risiken bei Projektentwicklungen Minimierung durch Sicherheitsarchitektur

Projektentwicklung ist der Motor der Immobilienbranche. Neubau, Refurbishment oder Umnutzung – die Immobilienbranche ist damit ein wichtiger Baustein der Wirtschaftskraft Deutschlands. Sie prägt das Bild einer Stadt und schafft Wohn- und Arbeitsraum. Gleichzeitig ist die Projektentwicklung aber auch die Königsdisziplin innerhalb der Branche. Kaum ein anderes Gebiet ist so risikobehaftet bei gleichzeitiger Chance auf überdurchschnittliche Renditen. Wie lassen sich diese Risiken beherrschen?

Eine typische Projektentwicklung, egal ob Gewerbe oder Wohnen, hat allein schon durch die Dauer und die Zahl der handelnden Personen und Unternehmen ein erhöhtes Risikopotenzial zu scheitern. An kaum einem anderen Prozess sind mehr Menschen und Unternehmen beteiligt. Die Risiken einer klassischen Projektentwicklung können dabei z.B. Insolvenz des Bauunternehmers, Schwierigkeiten bei der Finanzierung, Probleme bei Verkauf oder Vermietung oder Veränderung der wirtschaftlichen Rahmendaten im Bauzyklus sein. Nicht ohne Grund nimmt daher das Risikomanagement innerhalb der Projektentwicklung einen nicht unerheblichen Teil des Projektmanagements ein. Grundlage ist dabei die systematische Identifizierung von möglichen Risiken. Andererseits ermöglichen Projektentwicklungen auch außergewöhnliche Renditen. Davon können nicht nur Projektentwickler sondern auch Anleger partizipieren. ►



CORNERSTONE

LOKAL AGIEREN. GLOBAL INVESTIEREN.

Cornerstone Real Estate Advisers

- » Einer der größten Real Estate Investment Manager weltweit
- » Rund 44 Mrd. Euro Assets under Management, davon 3,1 Milliarden in Europa
- » 215 institutionelle Investoren und Kunden
- » Starke lokale Präsenz mit Büros in den USA, Europa und Asien
- » Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel und Light Industrial
- » Core- und Value-Add-Strategien (Fonds, Separate Accounts, Finanzierungen)
- » Ein Unternehmen der genossenschaftlichen Mass-Mutual Financial Group

Cornerstone Real Estate Advisers verbindet hervorragende Marktkenntnis, Kundennähe und aktives Asset-Management vor Ort mit partnerschaftlich geprägten nationalen, paneuropäischen und globalen Investment-Lösungen.

Deutschlandweit sind wir mit einem Team von 42 Mitarbeitern an fünf Standorten tätig. Weltweit ist Cornerstone einer der größten diversifizierten globalen Immobilienmanager: 360 Mitarbeiter, 25 Standorte in den USA, Europa und Asien.

Cornerstone Real Estate Advisers GmbH
Guiollettstraße 54
60325 Frankfurt am Main
Telefon 069 900 20 61-0
Info-DE@cornerstoneadvisers.com



Europa

London
Amsterdam
Rotterdam
Stockholm
Helsinki
Mailand
Paris (ab Ende 2015)
Madrid

Berlin
Düsseldorf
Frankfurt
Hamburg
München

Vereinigte Staaten

8 Büros

Asien

Tokio
Hongkong



Christoph Wittkop
Geschäftsführer
Country Head
Germany

CWittkop@cornerstoneadvisers.com



Gunther Deutsch
Geschäftsführer
Leiter Investment

GDeutsch@cornerstoneadvisers.com



Matthias Gerloff
Geschäftsführer
Leiter Institutional
Investment Solutions

MGerloff@cornerstoneadvisers.com

Die Projektentwicklung beginnt mit der Idee und endet mit dem erfolgreichen Verkauf. Dieser erfolgt meist schon dann, wenn oftmals noch kein einziger Bagger gerollt ist. Vor allem der frühzeitige Verkauf der Einheiten bei bereits erworbenem Grundstück und Schaffung des Baurechts sind ein wichtiger Baustein bei der Risikovermeidung. „Neben den rechtlichen, technischen und kaufmännischen Aspekten ist der Fokus eines jeden Projektentwicklers stets das Wesentliche im Blick zu behalten und eine attraktive Objektrendite zu erzielen“, so **Wolfgang Dippold**, Geschäftsführer der **Project Gruppe** aus Bamberg. Attraktiv bedeutet bei den Franken: Mindestens 12 Prozent Objektrendite pro Jahr auf das eingesetzte Kapital.

Risikominimierung startet dabei oft schon vor dem Grundstückserwerb. „Anhand etablierter Verfahrensabläufe werden bereits im Vorfeld mögliche Altlastenfragen untersucht und abgeklärt, die Bebaubarkeit und Nutzung des Quartiers verifiziert oder auf gewünschte Modifikationen geprüft sowie mit Hilfe hauseigener Software zeitnahe Kalkulationsmodelle in Varianten von worst/ base/ best case erstellt“, sagt **Sven Sontowski**, Geschäftsführer der **Sontowski & Partner Office Development**. Hinzu kommt eine effektive Kostensicherheit über die gesamte Laufzeit.



PROJECT Immobilienentwicklungen Curtiusstr. 28–34, Berlin Steglitz-Zehlendorf

Daneben gilt es für Projektentwickler vor allem ihre Märkte zu kennen. „Wir fokussieren uns daher nur auf den Raum Köln. Hier kennen wir uns aus und kennen alle Beteiligten“, so **Jürgen Rodehüser**, Geschäftsführer der **Pareto GmbH**. „Zudem arbeiten wir nur mit uns bekannten Partnern zusammen und entwickeln darüber hinaus keine Spezialimmobilien“, so Rodehüser weiter. „Die kontinuierliche Abstimmung mit Kommune, Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit bereits ab der Anfangsphase ist dabei maßgeblich“.

Sitz in Deutschland. Weltweit aktiv. Investitionsfokus: Premium-Objekte!


Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 20,5 Mrd. Euro und einem Bestand von über 430 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

.Deka
Immobilien



Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe

Vertriebsstart

Berlin: Project Immobilien aus Bamberg startet den Vertrieb der 76 Eigentumswohnungen der „HavelPerle“ in Spandau. Das über 50 Meter hohe Gebäude befindet sich direkt am Wasser. Das Objekt entsteht auf einem 2.635 qm großen Grundstück. Die Wohnungen umfassen 2 bis 4 Zimmer und eine Wohnfläche von 55 bis 120 qm. Die Wohnfläche umfasst insgesamt 5.900 qm. Baubeginn ist im dritten Quartal 2016.



ergänzt **Alicia Aengevelt**, Mitglied der **AENGEVELT**-Geschäftsleitung und tätig im Bereich „Projektaufbereitung und Projektentwicklung“. Das ist auch für Sontowski der Schlüssel zum Erfolg: „Ein Schlüssel ist für uns die jeweils regionalen Märkte zu kennen und bereits im Vorfeld von Architekt über Planer und Generalunternehmer, die richtigen und konstanten Partner auszuwählen, mit denen eine vertrauensvolle Umsetzung der Projektentwicklung gelingen wird“, meint Sontowski. Das sieht Dippold ähnlich. „Wir konzentrieren uns auf die Ballungszentren Deutschlands. Hier haben wir einen langen Track-Record. Zudem sind wir auf Wohnungen fokussiert.“

Im professionellen Immobiliengeschäft hat sich in den letzten Jahren auch eine stetige Professionalisierung des Risikomanagements entwickelt. Dies erfolgt oft im Zusammenspiel mit dem Controlling. Risiken frühzeitig zu erkennen und bereits im Vorfeld die richtigen Schritte einzuleiten, verhindert oftmals das Auftreten von Risiken. „Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung ist die konsequente Risikominimierung durch die Entwicklung eines marktgängigen Konzeptes und die frühzeitige und systematische Herstellung von Planungs-, Vermarktungs- und Kostensicherheit“, meint **Aengevelt**. „Wir haben nicht erst bei der Umsetzung des KAGB unsere Risikomanagementprozesse ausgeweitet. Durch unsere langjährige Erfahrung haben wir bereits seit Jahrzehnten eine Sicherheitsarchitektur geschaffen, die unsere Projektentwicklungen begleitet. So können wir nicht nur frühzeitig Risiken minimieren, sondern diese zum Teil von vornherein vermeiden. Dazu gehört z.B. auch, dass wir seit Gründung ausschließlich auf Eigenkapital setzen und uns gar nicht erst mit Finanzierungsrisiken auseinandersetzen müssen“, ergänzt Dippold. Zudem ist eine Bankenfinanzierung oftmals viel dynamischer. Für den Finanzierer sind darüber hinaus auch das Entwicklungs- und Fertigstellungsrisiko sowie das Kostenüberschrei-


The 10th Annual

DEUTSCHE GRI 2016


9-10 MAY
FRANKFURT

*Deutsche und internationale Entscheider im deutschen Immobilienmarkt
Connecting German & Global Real Estate Leaders*


CHAIRS INCLUDE:




MAHBOD NIA
MD, Head of European Investments
NORTHSTAR ASSET MANAGEMENT
GROUP UK




FRANK BILLAND
Member of the Management
Board & CIO
UNION INVESTMENT
REAL ESTATE GMBH, Germany



ANNETTE KRÖGER
CEO
ALLIANZ REAL ESTATE, Germany



HENRIE KÖTTER
CIO & MD Development
ECE PROJEKTMANAGEMENT,
Germany



CHRISTIAN BOCK
Head of Strategic Investments
GEG GERMAN ESTATE GROUP AG,
Germany

DISCUSSIONS INCLUDE:

Ausblick
Big Picture

Sektoren
Sectors

Kapitalmarkt
Capital Markets

Asset Management
Asset Management

Investment
Investments

Opportunities
Opportunities

+44 20 7121 5060 | eli.georgieva@globalrealestate.org | www.globalrealestate.org/Deutsche2016



Unsere Real Asset Nischenstrategie, die durch engagierte und spezialisierte Teams umgesetzt wird, bietet unseren Kunden Anlagen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil. Gleichzeitig sind unsere Investitionen nachhaltig auf die Grundbedürfnisse der heutigen Gesellschaft ausgerichtet. Solche Grundbedürfnisse sind Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Leben und Parken sowie die Kommunikation zwischen Menschen und die Nahrungsversorgung.

Bouwfonds Investment Management bietet daher innovative pan-europäische Real Asset Investmentlösungen in den folgenden Sektoren an:

- Gewerbeimmobilien
- Wohnimmobilien
- Parkhausimmobilien
- Kommunikationsinfrastruktur
- Farmland

Der Wert des von uns verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 6,3 Milliarden Euro. Über unsere Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien sind wir in 13 europäischen Ländern aktiv. In allen fünf Sektoren suchen wir neue Investitionsmöglichkeiten für unsere Produkte.

Für weitere Informationen senden Sie uns bitte eine E-Mail unter im@bouwfondsim.com.

www.bouwfondsim.com

tungsrisiko ausschlaggebend. Diese Risiken werden durch das Eigenkapitalkonzept umgangen.

Risikomanagement basiert somit oftmals auf Erfahrungen und Intuition der handelnden Personen. Eine wissenschaftliche Betrachtung aller Beteiligten, die übergeordnete Ergebnisse liefert, steckt noch in den Kinderschuhen. Die Interessenlage ist oftmals zu unterschiedlich. So ist die Risikobetrachtung eines Bestandshalters grundlegend anders als die eines Projektentwicklers, der den schnellstmöglichen Verkauf der Projekte anstrebt.

Wer als Anleger am Projektentwicklungsgeschäft teilhaben will, kann sich an entsprechenden Fonds beteiligen. Project, der Marktführer für rein eigenkapitalbasierte Immobilienentwicklungsfonds, setzt bei der Risikominimierung auf verschiedene Stabilitätskriterien. Dazu gehört neben der Streuung der einzelnen Fonds in mehrere Projektentwicklungen an verschiedenen Metropolstandorten unter anderem auch der Verkauf über fest angestellte Verkaufsteams ausschließlich an Eigennutzer. „Eigennutzer agieren zyklusunabhängig, denn Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen, die nur marginal von äußeren, gesamtwirtschaftlichen Einflüssen geprägt sind“, argumentiert Dippold. „Zusätzlich investieren wir ausschließlich in die wachstumsstarken Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien. Erst kürzlich haben wir in Karlsfeld bei München mit der Jägerstraße 29-31 ein Grundstück in attraktiver Lage angekauft.“

Fazit: Projektentwicklung ist etwas für Profis. Überdurchschnittliche Rendite trifft hier auf überdurchschnittliches Risiko, das jedoch wie gezeigt mit entsprechenden Sicherheitsmechanismen gemanaged werden kann. Anleger sollten insbesondere auf die Expertise des Initiators achten, die auch am möglichst lückenlosen Track Record der bisher abgeschlossenen Objekte sichtbar wird. Auskunft darüber gibt z.B. der Performance-Bericht. Komplette Inhouse-Lösungen, vom Architekten bis zum Vertrieb, sprechen ebenfalls für ein Engagement. „Grundsätzlich gilt: Risikominimierung bei Projektentwicklungen ist nicht nur möglich, sondern absolut notwendig, um Fehlentwicklungen frühzeitig gegenzusteuern und zu verhindern“, resümiert Aengevelt. (AE) □

Takko „gekauft“

Telgte: Der AIF **publity Performance Fonds Nr. 6** hat die 3.375 qm große Firmenzentrale von **Takko** im Münsterland erworben. Das Objekt wurde erst 2007 errichtet und verfügt über 140 PKW-Stellplätze. Das Grundstück ist 5.835 qm groß. Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die Transaktion beraten. **Albrings + müller** war verantwortlich für die technische Organisation.



DO Deutsche Office will keine AG mehr sein Abwertungen im Portfolio drücken das Ergebnis

Die DO Deutsche Office AG will sich von einer AG in eine GmbH wandeln. Damit könnten Kosten gesenkt werden. Denn 2015 lief für das noch junge Unternehmen nicht besonders gut. Eine Abwertung des Portfolios belastet das Ergebnis. Wie ist das möglich angesichts anhaltender Rekordmeldungen von den Immobilienmärkten?

Die DO Deutsche Office hat sich 2014 auf der Verschmelzung der **Prime Office REIT-AG** und der **OCM German Real Estate Holding AG** gegründet. Das Ziel war die Schaffung einer führenden, ertragsstarken deutschen Büroimmobiliengesellschaft, heißt es auf der Unternehmenshomepage. Laut eigener Aussage ist die DO Deutsche Office eine der führenden börsennotierten Büroimmobiliengesellschaften mit Fokus auf deutsche Metropolregionen bzw. Ballungsräumen.

Die letzten Zahlen aus dem Neunmonatsbericht 2015 zeigen ein Finanzergebnis von -22,5 Mio. Euro im Zeitraum 1.1.-30.9.2015. Im Vorjahr lag der Verlust bei -35,2 Mio. Euro. Die Erträge aus Vermietung betragen 80,4 Mio. Euro (VJ: 78,8 Mio. Euro). Das EBIT lag bei 67,6 Mio. Euro (VJ: 132,4 Mio. Euro) bei einem FFO von 0,22 Euro je Aktie (VJ: 0,20 Euro je Aktie). Das Immobilienportfolio hatte einen Wert von 1,754 Mrd. Euro (VJ: 1,78 Mrd. Euro). Die EK-Quote lag bei 43% (VJ: 41,2%) bei einem LTV von 50,9% (VJ: 53,5%). ►



Europas begehrte Plätze

Erweitern Sie mit dem Real I.S. BGV VI Ihre diversifizierte Anlagestrategie

Mit dem BGV VI profitieren Sie von den Entwicklungen attraktiver Immobilienmärkte der Euro-Zone mit Schwerpunkt in Deutschland, Frankreich und Benelux. Sie investieren in einen breit diversifizierten offenen Immobilien-Spezial-AIF mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Mrd. EUR. Der Anlagefokus liegt auf Core/Core+ Immobilien verschiedener Nutzungsarten, insbesondere Büro- und Handelsimmobilien.

Geführt wird das Unternehmen von **Alexander Dexne** (Foto), der seit 2007 auch CFO der **alstria Office** ist. Diese ist auch 90,6%-ige Eigentümer der DO Deutsche Office. Erst im November letzten Jahres hatte man den kompletten Vorstand und Aufsichtsrat ausgetauscht. Durch die Übernahme durch die alstria mussten die Vorstände **Jürgen Overath** und **Christof Okulla** gehen. **Hermann T. Dambach**, **Uwe E. Flach**, **Caleb Kramer** und **Nebil Senman** verließen den Aufsichtsrat. Neuer Aufsichtsrat ist **Olivier Elamine**, der u.a. auch CEO der alstria ist, **Roger Lee**, **Alexander Stuhlmann** sowie **Marianne Voigt**.



Per Ende Juni 2015 hatte das Unternehmen 49 Immobilien im Portfolio. 76% waren Multi Tenant, der Rest Single Tenant. Die Gesamtmietfläche beträgt 866.000 qm. Der Leerstand beträgt 15,9% bei einem WALT von nur 4,4 Jahren. Einige Immobilien befinden sich in der Tat in den wachstumsstarken Ballungszentren wie Düsseldorf, Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart oder Nürnberg. Einige andere sind aber eher Value add oder opportunistische

Standorte wie Recklinghausen, Bruchsal oder Kaiserslautern. Zudem sind gerade an diesen Standorten die Immobilien nicht ganz ohne Probleme behaftet. So liegt z.B. die Vermietungsquote in Bruchsal bei 30,7%. Dies dürfte u.a. dazu führen, dass das Portfolio im letzten Jahr abgewertet werden musste und der Konzernverlust für das letzte Jahr bei 79 Mio. Euro liegt. Der Marktwert des Portfolios sinkt entsprechend auf 1,6 Mrd. Euro. 81 Mio. Euro verliert das Portfolio somit an Wert. Die Auszahlung einer Dividende entfällt.

Am 30. März gibt das Unternehmen seine Konzernbilanz für das letzte Jahr raus. Dann können wir Ihnen evtl. mehr Details zu den „schwarzen Schafen“ im Portfolio präsentieren. Erste Leser haben sich schon gemeldet, die angesichts Rekordzahlen an den Transaktionsmärkten verwundert sind, dass ein renommierter Investor erneut sein Portfolio abwerten muss. Wann die Hauptversammlung sein wird, ist noch nicht bekannt. Die DO Deutsche Office könnte durch die Umwandlung in eine GmbH & Co. KG aber wenigstens die Verpflichtung dauernde adhoc Meldungen herausgeben zu müssen loswerden, wenn diese auch noch nicht positiv ausfallen. (AE) □





Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06.2016 IN PLATZIERUNG

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

- 7 Jahre Laufzeit (Laufzeitende: 31.12.2022)
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5% Ausgabeaufschlag

PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

Wichtige Hinweise: Das ist eine unverbindliche Werbemittelung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden.




Informieren Sie sich unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft: ☎ 0951.91 790 330

Personalien

Düsseldorf: Dr. Nils-Christian Hakert (49) verstärkt als Mitglied der operativen Geschäftsleitung **Aengevelt**. Er ist zuständig für Projektaufbereitung und Projektentwicklung sowie Retail.

Bochum: Sabine Gleiß ist neue Personalleiterin bei **Vonovia**. Sie war zuvor bei der **Deutschen Bank** sowie der **RWE Supply & Trading** tätig. Sie folgt auf **Volker Siekermann**, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt.

Frankfurt: Der **Verband der Bau- und Immobilienmediatoren** hat einen neuen Vorstand. **Prof. Dr. Shervin Haghsheno** (Leiter des Lehrstuhls Baubetrieb und Bauprozessmanagement am Karlsruher Institut für Technologie) und **Dr. Andreas May (May und Partner)** sind neue Vorstände. **Dr. Sabine Renken (Buse Heberer Fromm)** wurde im Amt des Pressevorstandes bestätigt.

München: **Benjamin Linn** (31) verstärkt den Bereich Financial Assets bei **Hauck & Aufhäuser** in München.

Anja Schlick leitet den Standort. Der Schwerpunkt liegt bei der Betreuung unabhängiger Vermögensverwalter sowie in der Neukunden-Akquise.

Brüssel: **Berith Ironside Kuebler** wurde zum Head of International Expansion bei der belgischen **Immobilien-gruppe AG Real Estate** ernannt. Zuvor betreute sie das deutsche Portfolio der **Cityhold Property**.

Wohnen in der Zukunft

Zwischen Mangel und Überangebot

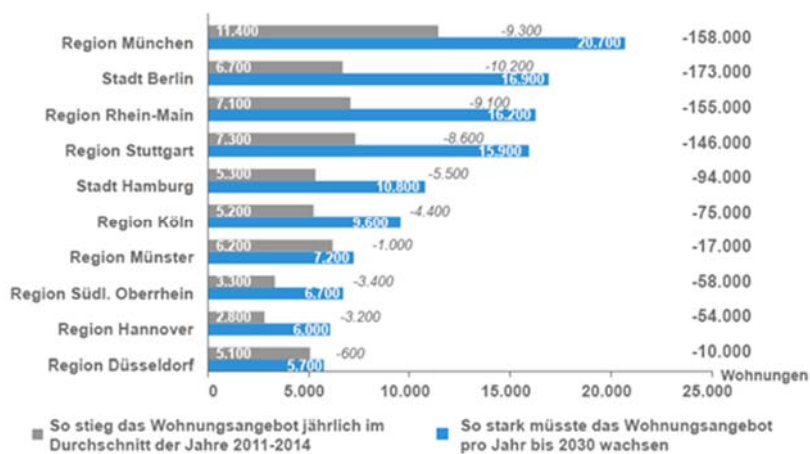
Schon Pläne für 2045? Ich werde dann 66 sein und wahrscheinlich immer noch arbeiten. Genug Bevölkerung wird es jedenfalls auch in 30 Jahren geben. Denn lt. aktueller Studie der Allianz werden dann in Deutschland 85 Millionen Menschen leben. Vor der Flüchtlingskrise sah das deutlich anders aus. Die größten Herausforderungen werden neben Wohnraum in den Ballungszentren zu schaffen vor allem auch der Umgang mit Abwanderungsregionen sein.

Seit 2011 ist Deutschland ein Einwanderungsland. Das werde lt. Allianz dazu führen, dass die angespannten Wohnungsmärkte auch in den nächsten 30 Jahren keine Entlastung erfahren werden.

Entscheidender Faktor sei die Binnenwanderung, die sich weiter fortsetzen werde. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre sind jedes Jahr 3,8 Mio. Menschen über

die Kreisgrenzen hinweg umgezogen. Im Jahr 2014 können 73% der Veränderungen am Wohnungsmarkt mit der Binnenwanderung erklärt werden. Die Zuwanderung erklärt lt. Allianz lediglich 27%. Die Zuwanderung Sorge jedoch für zusätzlichen Druck auf die wirtschafts-starken Regionen.

Die Summe der fehlenden Wohnungen bis 2030



Jüngere Menschen, das sind für die Allianz alle unter 30, ziehen gern in Groß- und Universitätsstädte. 30- bis 50-Jährige dagegen gehen auch gern ins angebundene Umland der Ballungszentren. Der Druck in diesen Regionen nimmt überproportional zu. Der Trend zu mehr Singlehaushalten katalysiert die Entwicklung zusätzlich. Bis 2045 wird die Zahl der Haushalte insgesamt um 14% zunehmen. In den Ballungszentren sogar um 18%.

Den größten Wohnraummangel hat lt. Allianz Berlin mit 10.200 Wohnungen pro Jahr. 16.900 Wohnungen jährlich müssten in der Bundeshauptstadt entstehen, um die Nachfrage zu decken. In München sind es sogar 20.700 Wohnungen. Hier fehlen 9.300 Wohnungen jährlich. In den untersuchten 10 Regionen fehlen in den nächsten 15 Jahren insgesamt 940.000 Wohnungen und Häuser. Bis 2045 könnte sich die Lage allerdings auch sukzessive entspannen, solange die Bautätigkeit nicht abebbt.

Die Allianz fordert die wirtschafts-starken Regionen auf, gemeinsam nach Lösungen zu suchen, um ein weiteres Ungleichgewicht an den Wohnungsmärkten vorzubeugen. Aber auch strukturschwache Regionen sind zunehmend gefragt Lösungen für die abnehmende Bevölkerung zu liefern. Lt. Allianz müssten verstärkt Investitionen in verkehrs- und wirtschafts-nahe Infrastruktur erfolgen. Auch die digitale Anbindung und Stadtentwicklung sei wichtig. Positive Beispiele sieht die Allianz in Leipzig, Erfurt oder Regensburg, bei denen sich die Investitionen in Infrastruktur, Forschung und Hochschulen gelohnt hätten. (AE) □



CMde
PRÄZISE IM DETAIL
KOMPETENT IM GANZEN

WIR PRÄGEN SHOPPINGCENTER!

Die CMde ist auf das Management von Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Wir bieten individuellen und excellenten Fullservice. Dabei betrachten und gestalten wir die uns anvertrauten Immobilien gleichermaßen aus dem wert- und renditeorientierten Blickwinkel der Eigentümer sowie aus den Bedarfs- und Anforderungsperspektiven der Kunden und Mieter. Diese konsequente Herangehensweise, verbunden mit Erfahrung, Kreativität und Engagement, macht uns zum starken Dienstleistungspartner. Spezialkompetenz haben wir auf dem Gebiet der Optimierung, Restrukturierung und Erweiterung von Bestandsobjekten entwickelt.



Vonovia-Zahlen

Bochum: Die Vonovia hat ihren FFO I um 112% auf 608 Mio. Euro erhöht. Der Erfolg je Aktie stieg um 30 Cent auf 1,30 Euro. Der EPRA NAV wurde auf 14 Mrd. Euro verdoppelt. Der Leerstand reduzierte sich auf 2,7% bei moderatem Mietanstieg von 2,9%. Der Hauptversammlung wird eine Dividende von 0,94 Euro pro Aktie vorgeschlagen. Eine Erhöhung von 27%. Der Verschuldungsgrad sinkt auf 47% bei einem Immobilienbestand von 24,2 Mrd. Euro. Für das laufende Jahr rechnet das Unternehmen mit einem FFO I von 710 Mio. Euro. In den Bestand sollen 830 Mio. Euro oder 38 Euro pro qm investiert werden.

Wertsteigerungen mitnehmen

Neuer AIF baut auf Asset Management schnellen Handel

Die Leipziger **publity AG** setzt ihre Performance-Fondsreihe fort. Der damals erste AIF „publity Performance Fonds 7“ bekommt seinen Nachfolger „publity Performance Fonds 8“. Wie sein Vorgänger setzt die Beteiligung auf den Erwerb preisgünstiger, werthaltiger Objekte und den schnellen Verkauf mit Gewinn für die Investoren. Das Konzept setzt **publity** mittlerweile erfolgreich auch in großem Stil mit institutionellen Investoren um.

Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren sind gefragt. Das Transaktionsvolumen konnte im letzten Jahr einen neuen Rekord verbuchen. Daran war **publity** nicht ganz unschuldig. Büroobjekte in Essen, Hamburg, Leipzig, Nürnberg, Großraum München oder Offenbach konnten im letzten Jahr u.a. erworben werden. Einige sind bereits mit Gewinn wieder verkauft worden. Meistens kauft **publity** moderne Objekte mit geringem Assetmanagementbedarf und veräußert die Objekte nach kurzer Haltedauer wieder. Das ist auch beim **publity Performance Fonds Nr. 8** geplant. Die eigene KVG, **publity Performance GmbH** mit den Geschäftsführern **Christoph Blacha** und **Frederik Mehlitz**, wird ausschließlich solche Objekte erwerben, die zu einem Investitionspreis von weniger als 90% des aktuellen Verkehrswertes gemäß des zu erstellenden Verkehrswertgutachtens zu erwerben sind, heißt es im Prospekt. Die Strategie besteht darin, die Immobilien so aufzubereiten, dass sie für Mieter wieder interessant werden. ►



Die DIC Asset AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit klarem und renditeorientiertem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, vor allem auf Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte.

DYNAMIK SCHAFFT WERTE

DIC ■



In unserem Geschäftsfeld Fonds konzipieren wir gemeinsam mit Ihnen individuelle Lösungen und Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands:

- Attraktive Immobilieninvestments im gesamten Rendite-Risiko-Spektrum
- Erfahrung von über 120 Immobilienexperten an bundesweit sechs Standorten
- Langjähriges Know-how und Track-Record im Bereich Investitionsstrategie, Akquisition, Asset- und Propertymanagement, Deinvestition
- Langfristige Wertsteigerung und Sicherung Ihres Investments

Deal-Mix

Berlin: Schroder Real Estate erwirbt die Victoriastadt Lofts (Foto) für ein Joint Venture aus der Immobilien Europa Direkt und der finnischen Pensionskasse Ilmarinen. Der Kaufpreis beträgt 130 Mio. Euro. Das Objekt umfasst 68.500 qm und ist vollständig vermietet. Ankermieter ist die Deutsche Rentenversicherung. Darüber hinaus sind die Deutsche Post, Forsa und Rocket Internet Mieter.



Regensdorf: Die Peach Property Group verkauft das Gretag-Areal in Regensdorf nahe Zürich mitsamt dem geplanten Bauprojekt für 665 Wohnungen an die Turidomus Anlagestiftung. Durch den Verkauf erzielt Peach Property Group einen Netto-Kapitalrückfluss von 70 Mio. Schweizer Franken. Das veräußerte Areal umfasst zwei Parzellen mit rd. 36.000 qm. Aktuell ist das Gelände mit mehreren Gewerbeobjekten bebaut.

Frankfurt: UBM und ihr Projektpartner Munich Hotel Invest verkaufen in einem Share-Deal die Hotelentwicklung Holiday Inn Frankfurt Gateway Gardens an Hansainvest. Die Immobilie ist noch in Bau und feierte Ende Februar Richtfest. Der Deal hat ein Volumen von 45 Mio. Euro. Das 288 Zimmer Hotel umfasst 12.000 qm Fläche.

Erworben werden Immobilien über die Einkaufskanäle der Banken und institutionellen Finanzinvestoren. Dort hat Pubity eine lange Historie durch die Führungsspitze um Vorstand Thomas Olek. Zu den Assetklassen, die erworben werden dürfen gehören u.a. Büro, Hotel, Logistik und Handel. Die Objekte müssen dabei mind. 250.000 Euro Verkehrswert haben und in Städten mit mind. 350.000 Einwohnern bzw. im Umkreis von 50 km liegen.

Insgesamt 30 Mio. Euro sollen Anleger zum Fonds beisteuern. Das Kommanditkapital kann dabei auf bis zu 45 Mio. Euro ausgeweitet werden. Anleger können sich ab 10.000 Euro zzgl. 5% Ausgabeaufschlag beteiligen. Die geplante Fondslaufzeit geht bis zum 31.12.2021. Die prognostizierten Auszahlungen beginnen bei 2,5% und steigen später auf 5% p.a. Insgesamt 152,37% Gesamtmittelrückflüsse soll der AIF bringen.

Fazit: Publikums-AIF, der in Immobilien mit geringem Assetmanagementbedarf investiert. Der AIF investiert also nicht wie üblich in Core-Objekte sondern in Bestandsobjekte, die vielleicht ihren ersten Mieterzyklus schon hinter sich haben. In der Vergangenheit hat das Konzept, diese Objekte aufzuwerten und mit Gewinn wieder zu veräußern oft funktioniert. Derzeit spricht am Markt nichts dagegen, dass dieses Konzept nicht auch zukünftig funktioniert, denn deutsche Immobilien sind bei in- und ausländischen Investoren gefragt und bleiben es auch. Für Anleger mit entsprechendem Rendite-Risiko-Profil ist der AIF sicher eine Überlegung wert. (AE) □

Wohnungspreise ziehen weltweit weiter an Vancouver an der Spitze, München höchste Steigerungen in Europa

Die Preise für Luxuswohnimmobilien in Vancouver sind laut dem Prime International Residential Index (PIRI) von Knight Frank 2015 um rund 25% gestiegen. München und Berlin liegen mit einem Plus von rund 12 respektive 9% weit vorn im Vergleich der insgesamt 100 Schlüsselstädte und Top-Standorte für Zweitwohnsitze, deren Preisentwicklung im Top-Segment die internationale Immobilienberatung Knight Frank im Wealth Report 2016 präsentierte.

Im Schnitt hätten sich Top-Wohnimmobilien in den führenden 100 Märkten letztes Jahr um 1,8% verteuert. Das liege nahe am Vorjahreswert von 2%. In Australien und Neuseeland war die Performance mit einem Zuwachs von rund 15% in Sydney, 12% in Melbourne und 10% in Auckland

zweistellig. Mit München (+12%) positionierte sich in Europa ein deutscher Standort an der Spitze. Zu den weiteren Gewinnern in Europa zählen

Rang	Standort	Region	Jährliche Preisveränderung per Ende 2015
1	Vancouver	Nordamerika	24,5%
2	Sydney	Australasien	14,8%
3	Schanghai	Asien	14,1%
4	Istanbul	Naher Osten	13,0%
5	München	Europa	12,0%
6	Melbourne	Australasien	11,9%
7	San Francisco*	Nordamerika	10,9%
8	Auckland	Australasien	10,2%
9=	Amsterdam	Europa	10,0%
9=	Monaco	Europa	10,0%

Quelle: Knight Frank mit Ausnahme von San Francisco – S&P Case Shiller.

Alle Wertänderungen beziehen sich auf lokale Währungen und spiegeln die nominale Veränderung.

Amsterdam (+10%), Monaco (+10%) und Berlin (+9%). Trotz Steueränderungen hielt sich der Markt in Central London (+1%) 2015 im positiven Terrain. Im 9. Jahr in Folge behauptet Monaco den Platz der teuersten Stadt weltweit bei den Preisen für Luxuswohnimmobilien. Für einen US-Dollar sind lediglich 17 qm zu erwerben. In Hongkong erhalten Käufer für den gleichen Betrag 20, in London 22 qm. (WR) □

Internationale Mieter sind bereit mehr Miete zu zahlen Frankfurt, Düsseldorf und München im Fokus

Internationale Mieter sind in Deutschland seit 15 Jahren rückläufig. Sie machen lt. JLL ein Viertel des aktuellen Flächenumsatzes aus. Jeder zweite internationale Mietvertrag wird dabei mit einem europäischen Nutzer verhandelt. Amerikanische Mieter kommen auf 10%, britische auf 5%, Franzosen auf 3% und Schweizer auf 2% Umsatzvolumen. In Hamburg, Berlin, München, Düsseldorf und Frankfurt belegen die USA und Großbritannien jeweils die ersten beiden Plätze der internationalen Mieter.

Ursächlich für den Rückgang der internationalen Mietverträge sei lt. JLL die höhere Flächeneffizienz sowie das eingeschränkte Flächenangebot im Top-Segment. Anfang der 2000er lag der Anteil der Internationalen noch bei über 30%.

Die Hälfte des Büroflächenumsatzes internationaler Nutzer entfällt auf drei Branchen: unternehmensbezogene Dienstleistungen, Industrie und EDV. Dabei ist Frankfurt erster Anlaufpunkt für internationale Mieter. 38% des Umsatzvolumens wurden zwischen 2000 und 2015 durch ausländische Mieter generiert. Auf über 30% kommen auch München und Düsseldorf. Dabei stehen die Top-Lagen im

Fokus. 30% des Umsatzes internationaler Nutzer entfielen zwischen 2000 und 2015 auf die jeweiligen Toplagen. Deutsche Nutzer kommen im gleichen Zeitraum auf 23%. Im Düsseldorfer Teilmarkt Bankenviertel liegt der Anteil ausländischer Mieter sogar bei 68%. Sechs der 15 von internationalen Nutzern geprägten Teilmärkte befinden sich in Düsseldorf, fünf in Frankfurt und drei in München. Dabei sind internationale Nutzer offenbar bereit höhere Mieten zu zahlen. JLL konstatiert: je höher die Mietpreisklasse, desto höher ist der Umsatzanteil internationaler Mieter. Etwa 61% aller Abschlüsse internationaler Mieter haben einen Mietpreis, der über der gewichteten Durchschnittsmiete liegt. □

alocava

alocava XII erhalten Sie exklusiv bei
FINANCE SALES

Jetzt kostenlos
zur Roadshow anmelden!

- 04.04. Nürnberg
- 05.04. Chemnitz
- 06.04. Offenbach
- 07.04. Tübingen

www.finance-sales.de

**GEWINNE MIT IMMOBILIEN
HABEN EINEN NEUEN NAMEN: ALOCAVA**

- Alternativer Investmentfonds (AIF) nach KAGB
- Lukrative Strategie des Immobilienhandels
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- 6,5 Prozent Entnahme p.a. möglich (monatlich, quartalsweise oder jährlich)
- Ausgezeichnete Ratings (z.B. CHECK 1,19)
- Erfahrener Initiator mit mehr als 1 Mrd. Euro Asset Under Management

JETZT KOSTENLOS INFORMIEREN! WWW.ALOCAVA.DE

Wichtiger Hinweis:

Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Bei dem alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den darin enthaltenen Anlagebedingungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie im Internet unter www.alocava.com in der Rubrik „Beteiligten“ abrufen oder über die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen kostenlos anfordern.

Umfrage sieht Trendwende bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen EY Befragte erwarten sinkende Immobilienpreise

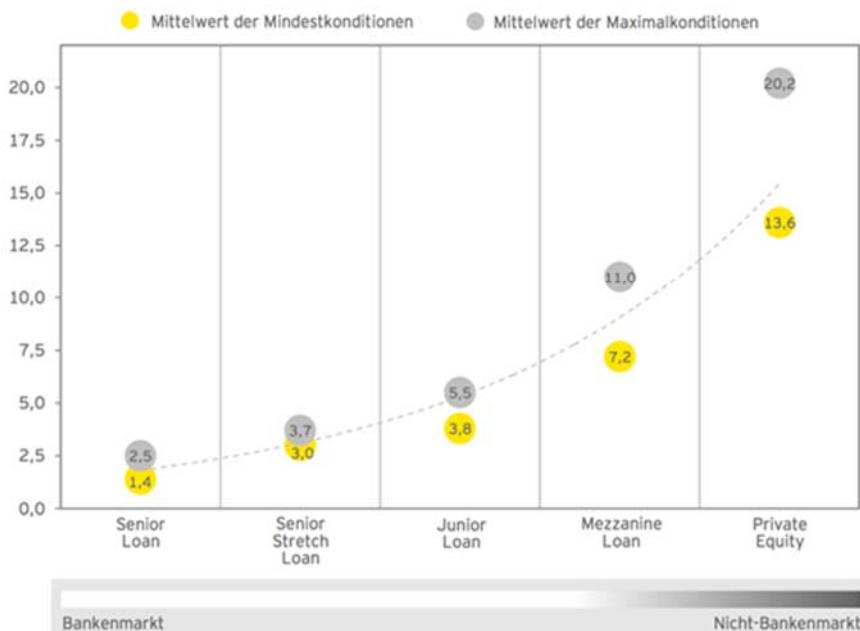
Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland steht möglicherweise vor einer Trendwende. Dies zeigt eine Studie von EY Real Estate (früher Ernst & Young Real Estate). Die Studie untersuchte die vier Segmente Private Equity und Private Debt (Darlehen im klassischen Sinne sowie Mezzanine-Kapital) sowie Public Equity (Aktien) und Public Debt (Anleihen). Im Ergebnis erwartet der Markt höhere Beleihungsausläufe durch den verstärkten Einsatz alternativer Finanzierungsinstrumente.

Gleichzeitig nahmen auch 2015 die Renditeanforderungen weiter ab. Durchschnittlich wurden 9,5% für Mezzanine-Finanzierungen und 15,5% für Private-Equity-

stärkten Einsatz alternativer Finanzierungsinstrumente ein, sagt Professor Dr. **Nico B. Rottke**, Partner bei EY Real Estate und Initiator der Studie. Infolgedessen könnte sich das

alternative Immobilienkapital allerdings verteuern. Dies gelte vor allem für Mezzanine-Finanzierungen. Rund 30% der Studienteilnehmer erwarten hier steigende Renditeanforderungen der Kapitalgeber. Gegenwärtig lägen sie im Schnitt bei 9,5%. Bei Private Equity liegen die Renditeanforderungen aktuell bei 15,5%. Bei immobilienbezogenen Anleihen beziehungsweise Aktien sehen die Studienteilnehmer Renditen von 8,0 beziehungsweise 4,5%. Die klassischen Senior/Junior Loans kommen der Studie zufolge auf eine mittlere Rendite von nur 2,3%. Die erwartete Verschiebung weg von der Bankenfinanzierung könnte im Übrigen nicht nur Private-Equity- und Mezzanine-Finanzierungen, sondern auch Anleihen beflügeln. (WR) □

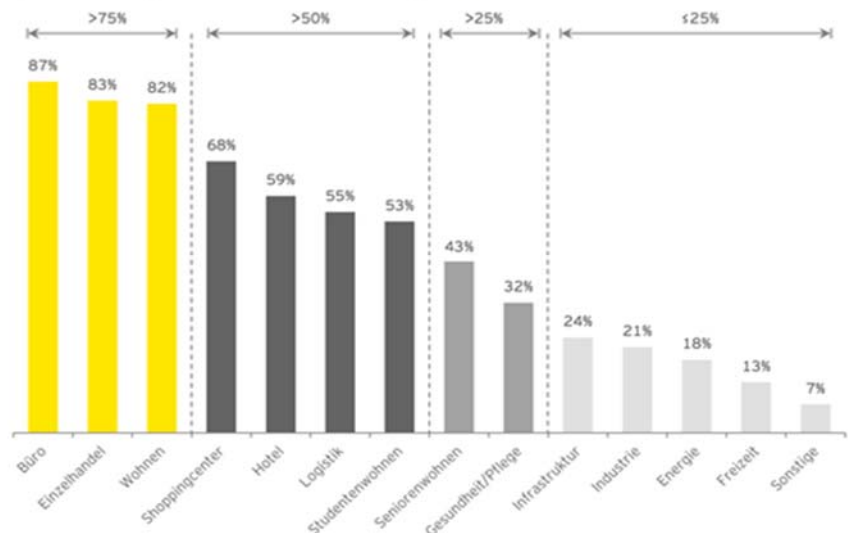
Übersicht über Mindest- und Maximalkonditionen in % p. a. für unterschiedliche Finanzierungsinstrumente in Deutschland



Finanzierungen gefordert. Für 2016 erwarten die Entscheider des Marktes nach EY-Recherche eine Steigerung der Renditeanforderungen. Ein Großteil der mehr als 150 befragten Entscheidungsträger von Immobilienfinanzierern aus Banken, Fonds, Versicherungen, Pensionskassen und Family Offices geht von einer moderaten Zinswende im Jahr 2016 mit einer Steigerung um bis zu 50 Basispunkte aus. Zusätzlich wird damit gerechnet, dass die Zuwanderung durch Flüchtlinge einen positiven Effekt auf den deutschen Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung darstellt.

Der Markt stelle sich auf höhere Beleihungsausläufe durch den ver-

Kapitalverfügbarkeit nach Nutzungsart



Personalie

Zürich: Peach Property Group erwirbt 30 Gebäude mit 397 Wohneinheiten und 36 Gewerbeeinheiten in Düsseldorf sowie im näheren Umkreis. Durch die Übernahme steigt die Anzahl der Wohnungen im Bestand auf über 1.900 Einheiten. Die vermietbare Wohnfläche erhöht sich um 24.000 qm auf 130.000 qm.

Hamburg: Art-Invest Real Estate hat ein 7.600 qm großes Büroensemble in der Admiralitätsstraße 59 und 60 in der Hamburger City von **AEW Europe** erworben. Die Objekte waren nur 14 Monate im Bestand. **Grossmann & Berger** war vermittelnd tätig. **UniCredit** stellt die Finanzierung.

Ultra-Reiche mögen Immobilien am liebsten Wohnimmobilien vor Büroobjekten

Sie fahren Ferrari, wohnen in Villen oder haben ihre eigene Soap auf RTL 2. Ultra-Reiche schwimmen im Geld. Im wissenschaftlichen Sinne werden sie kategorisiert in **Ultra High Net Worth Individuals (UHNWIs)**. Anlegen wollen sie dies lt. **Attitudes Survey von Knight Frank** am liebsten in Immobilien.

UHNWIs sind dabei Personen mit einem Vermögen von 30 Mio. USD und mehr. Im Schnitt wollen demnach weltweit in den nächsten 10 Jahren 47% der Befragten vermehrt in Wohnimmobilien investieren und 41% in Bürohäuser. Es folgen Hotels (29%), Lager und Logistik (25%), Infrastruktur (24%) und Landwirtschaftsflächen (23%). Am wenigsten interessieren sich die Ultra-Reichen global für Shopping Center (20%), innerstädtische Einzelhandel (17%) und Industrie (16%).

Wohnen ist dabei am beliebtesten bei nordamerikanischen Reichen. 58% wollen hier investieren. Am wenigsten gefragt ist die Assetklasse Wohnen in Afrika und Asien. Hier liegt die Quote bei „nur“ 41%. In Hotels will man in Afrika gleich gar nicht investieren. Büros sind am gefragtesten im Nahen Osten (53%) und den GUS (50%). Nordamerikaner sind hier wesentlich skeptischer. Nur 28% wollen in Büros investieren. Europäer investieren am liebsten in Wohnen (49%) gefolgt von Büro (44%) und Hotels (29%). Lager- und Logistikflächen kommen auf 24%, Shopping Center auf 14% und innerstädtischer Einzelhandel auf 20%. Infrastruktur kommt auf 19%. (AE) □

beteiligungsreport®

FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

Als gedruckte
Version im Abo erhältlich,
sowie im Pressehandel von
Bahnhöfen und Flughäfen

BeteiligungsReport 1-2016

Als PDF



beteiligungsreport.de



Als E-Magazin



issuu.com/beteiligungsreport



Als App



iTunes > epk Kiosk



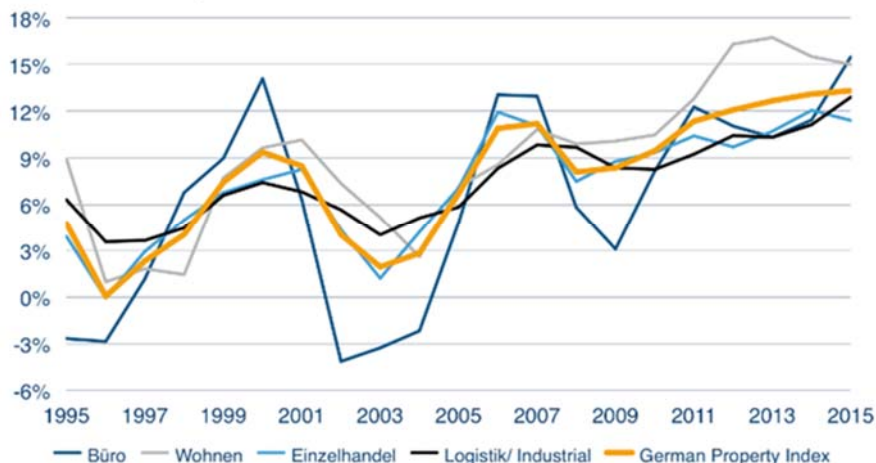
Alzeit-Hoch bei Renditen erreicht bulwiengesa prognostiziert Zyklushöhepunkt

Miet- und Wertänderungsrenditen stiegen im letzten Jahr stetig weiter. Lt. aktuellem German Property Index von bulwiengesa ist der Gipfel des aktuellen Marktzyklus allerdings erreicht. Dabei werde der Markt nicht sofort schwächeln, sondern vielmehr stabil verkaufen.

Vor allem Logistik und Büro pushen den German Property Index (GPI). Der Performance Index stellt den Total Return dar und ergibt sich aus Mietertragsrendite und Wertveränderungsrendite und wird für 127 Marktstädte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Industrie berechnet. 2015 lag der Total Return bei 13,3% und damit 0,2%-Punkte über dem Vorjahreswert. Positiv entwickelt haben sich dabei Logistik mit 12,9% (VJ: 11,1%) und Büro mit 15,5% (VJ: 11,4%). Einzelhandel verliert leicht von 12,1% auf 11,4% ebenso wie Wohnen (von 15,5% auf 15%). Das nachlassende Wachstum bei Einzelhandel und Wohnen sei allerdings kein Indiz für die Schwäche des Marktes, sondern Ausdruck einer weniger dynamischen Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr, so bulwiengesa. Die Nachfrage besonders nach Eigentumswohnungen bleibe hoch, allerdings könnten sich die Kaufpreise weniger dynamisch entwickeln.

Der Investmentmarkt bleibt trotz abnehmender Euphorie von Nachfrageüberhang geprägt. Das gewerbliche Transaktionsvolumen legte im letzten Jahr zum sechsten Mal in Folge auf 55,8 Mrd. Euro zu. Das sind 38% mehr als 2014. 47% machen Büroobjekte aus (+51%). 56% der Deals entfallen dabei auf die Top-Städte Deutschlands.

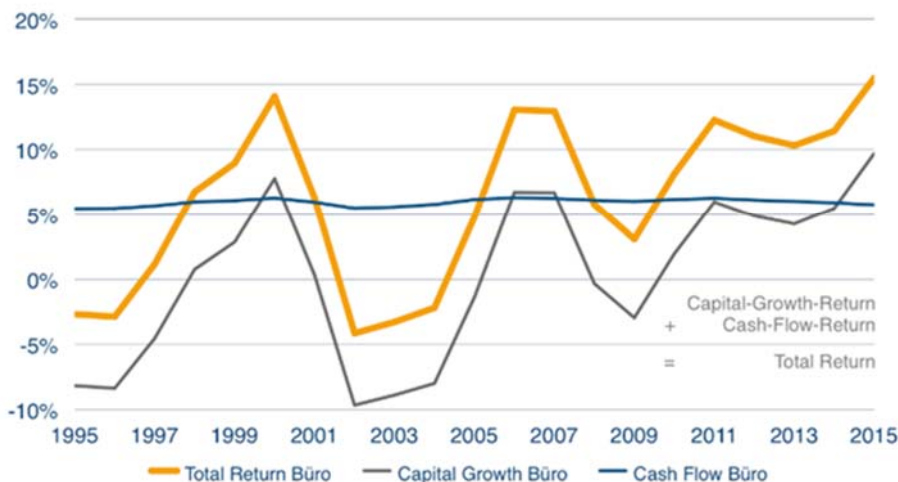
Gesamtrenditen im German Property Index (GPI)
von Jahr zu Jahr, 1995 - 2015



Quelle: bulwiengesa, Berechnungsstand Februar 2016

Für 2016 erwartet bulwiengesa weiterhin große Nachfrage nach Büroobjekten und Logistikflächen. Das Angebot kommt trotz gestiegenem Neubauvolumen nicht nach. Als Folge werden die Spitzenmieten weiter steigen und die Leerstände weiter sinken. Gleichzeitig hat die Renditekompression einen weiteren Höhepunkt erreicht. Aufgrund des weiter steigenden Wachstums der Mieten, bei nur leichtem Absinken der Anfangsrenditen und stetigem Nachfrageüberhang werden die Immobilienpreise in nahezu allen gewerblichen Immobilienklassen weiter ansteigen, so bulwiengesa.

Gesamtrenditen für Büros im German Property Index
von Jahr zu Jahr, 1995 - 2015



Quelle: bulwiengesa, Berechnungsstand Februar 2016

Getrieben wird der Gesamtindex von der Wertänderungsrendite. Die Nachfrage sei aber vor allem zinsinduziert und weniger durch die Fundamentaldaten unterlegt. So hat sich allein die Wertänderungsrendite im letzten Jahr von 5,5% auf 9,7% erhöht. Die Cash flow Rendite hingegen sank leicht und liegt bei ca. 6%. Ursache sind hier die B- bis D-Städte, die hohe Ausschläge bei der Wertänderungsrendite zeigen. In rezessiven Zeiten sinke die Wertänderungsrendite hier stärker als in den übrigen Städten. (AE) □

Deal-Mix

Frankfurt: Der Kreditfonds „Deka Infrastrukturkredit“ hat eine Erstrangtranche einer Infrastrukturfinanzierung in Höhe von 25 Mio. USD von der DekaBank erworben. Die Tranche ist Bestandteil einer Finanzierung über ursprünglich 540 Mio. USD, die von der DekaBank zusammen mit anderen Banken für den Kauf eines Dampfturbinen-Gaskraftwerkes in Kalifornien vergeben wurden.

Frankfurt: Taylor Wessing hat die Global Gate Capital Management beim Erwerb eines Portfolio mit fünf Logistik- und Lagerimmobilien von **Alpha Industrial** beraten. Das Portfolio umfasst eine Gesamtmietfläche von 70.000 qm.

Klein Lengden: Eyemaxx Real Estate hat ein 5.500 qm großes Pflegeheim in Klein Lengden in Niedersachsen an einen institutionellen Investor verkauft. Zum Objekt gehören auch 20 Wohneinheiten. Das Projektvolumen liegt bei 11 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Anfang 2017 geplant. Übergabe ist sechs Monate nach Fertigstellung. Betreiber des 71 Betten Hauses ist die **carpediem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH**, die das Objekt über 20 Jahre angemietet haben.

Hamburg: Der Regionalbereich Nord der **Aurelis Real Estate** zieht in die Harkortstraße 79 nach Altona.

Zuwanderung und Immobilienwirtschaft Für Büromarkt kaum Vorhersagen machbar

Entsprechend den üblichen Gepflogenheiten moderner Immobilienwirtschaft beschäftigt sich das Research frühzeitig mit allen denkbaren Einflüssen, auch wenn diese noch bei weitem nicht absehbar sind. Modellrechnungen ziehen sich da in der Folge der Milchmädchenrechnungen nach der Wiedervereinigung, die eine riesige Nachfrage nach Büros in jedem ostdeutschen Präriestandort vorhersagten, durch die Immobilienwirtschaft. Aktueller Anlass, über zukünftigen Bedarf nachzudenken, ist naturgemäß der Flüchtlingsstrom.

Rund 1 Mio. Flüchtlinge suchten lt. JLL letztes Jahr Zuflucht in Deutschland. Für die Folgejahre stehen ebenfalls vergleichbare Werte im Raum. In den 13 Jahren zuvor von 2002 bis 2015 zählten die Statistiker „lediglich“ insgesamt 700.000 Migranten. Im positiven Sinne sei Fakt, dass Deutschland Zuwanderung brauche, um die Lücke zu füllen, die durch das Ausscheiden der in den 50er und 60er Jahren geborenen Babyboomer aus dem Beruf entsteht. Zur Unterbringung von Flüchtlingen laufen täglich Anfragen der öffentlichen Hand bei JLL ein. Gesucht werden unnutzbare Büroimmobilien bis hin zu Lagerhallen. In den JLL-Niederlassungen wurden 2015 über 220.000 qm ausschließlich in Büroimmobilien nachgefragt, mit direktem Bezug zur Unterbringung von Flüchtlingen. Fast das gleiche Volumen wurde bisher bereits von Seiten der öffentlichen Hand angemietet bzw. gekauft. JLL hat in den Big 7 Märkten insgesamt ein Potenzial von weiteren rund 800.000 qm Büroflächen identifiziert, die für die Unterbringung theoretisch in Frage kommen könnten.

Neben diesen akuten, ja drängenden Beherbergungsbedürfnissen geht es auch um mittelfristige Konsequenzen in erster Linie für den Wohnimmobilienmarkt. Bezahlbare Wohnungen sind schon jetzt Mangelware. Die Flüchtlingssituation werde diesen Engpass noch verschärfen. Lt. Research-Leiter **Helge Scheunemann** könne zwar rechnerisch ein Großteil des Wohnungsbedarfs über den aktuellen Wohnungsleerstand abgedeckt werden, jedoch sei er skeptisch, dass es tatsächlich gelinge, die diskutierten Wohnsitzauflagen rechtlich durchzusetzen. Die Effekte bezogen auf den Einzelhandel seien eher indirekt. Für den Büromarkt seien die möglichen Auswirkungen noch ungleich schwerer zu ermitteln. Mögliche Effekte auf den Arbeitsmärkten zeigten sich erst deutlich zeitverzögert. Untersuchungen des IAB Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zeigten, dass nur rund 50% der erwerbsfähigen Flüchtlinge/Migranten fünf Jahre nach Ankunft eine Erwerbstätigkeit aufgenommen hätten. Hieraus könnte Zusatzbedarf an Büroflächen von knapp 500 000 qm resultieren. Das sei dann gerade der Jahresumsatz von Hamburg. (WR) □

Gute Wohnungen kosten in München zu 90% über 12 Euro Umland noch preiswerter

Das IVD-Institut hat die Entwicklung des Mietpreisniveaus von Mietwohnungen/Bestand (guter Wohnwert) in der Landeshauptstadt München und in den Kreisstädten des Münchener Umlandes verglichen. Fast 90% der 2015 angebotenen Objekte (88,6%) wurde in München für eine Miete von mindestens 12 Euro pro qm angeboten.

Der Anteil guter Objekte in der Preiskategorie zwischen 7 und 8 lag dagegen lediglich bei 0,1%, gefolgt von der Preiskategorie 8 bis 9 Euro mit 0,2%. Allerdings wäre hier die Methode zur Identifikation der Wohnqualität hilfreich. Für 7 bis 8 muss man schon nach Fürstfeldbruck ziehen. Allerdings wurden in den vergangenen Jahren auch in den meisten Städten und Kommunen des Speckgürtels ein Preisanstieg sowie eine klare Angebotsknappheit festgestellt. (WR) □

Erworben

Hannover: Internos erwirbt 2 Pflegeimmobilien im Raum Hannover für das Sondervermögen Care Invest I. Verkäufer ist der Projektentwickler **Friedhelm Clasen** aus Bremen. Der Fonds hat derzeit fünf Objekte. Das Gesamtvolumen liegt bei 50 Mio. Euro. Bei den Ankäufen handelt es sich zum einen um die **AWO Residenz** in Sehnden sowie den Wohnpark Beethovenstraße in Springe. Insgesamt 212 Pflegeplätze umfasst das Portfolio.



Nürnberg: **sontowski & partner** veräußert die Wohnbauentwicklung **S&P HOMES** in der Bielefelder Straße in Nürnberg. 11,9 Mio. Euro investierte S&P. Bis Herbst entstehen auf einem 11.525 qm großen Grundstück 23 Doppel- und Reihenhäuser. „Die Metropolregion Nürnberg erlebt einen stetigen Zuzug und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung. Das schlug sich auch in der regen Nachfrage nach unserem Produkt S&P HOMES nieder. Viele, gerade junge Familien, können sich damit den Traum vom Eigenheim erfüllen“, so **Klaus-Jürgen Sontowski**, Geschäftsführender Gesellschafter der **sontowski & partner group**.



Ist die Erholung in Spanien nach dem Wahlausgang in Gefahr? Konjunktur schaltet einen Gang runter



Blick über Barcelona - blauer Himmel auch an den Immomärkten? (Foto: fotolia)

Befeuert von der sinkenden Arbeitslosigkeit stieg der Konsum in Spanien im vergangenen Jahr so stark an wie zuletzt 2007. Nach dem außergewöhnlichen gesamtwirtschaftlichen Wachstum von 3,2% in 2015 schaltet die Konjunktur 2016/17 leicht zurück. Mit erwarteten Steigerungsraten von 2,8% bzw. 2,2% bleibt das Expansionstempo jedoch hoch. Reformen haben die Volkswirtschaft gestärkt, der Banken- und Immobiliensektor wurde stabilisiert. Zusammen mit dem globalen Rückenwind der Euroabwertung und der gesunkenen Energiepreise ergab das einen starken Schub. Aufgrund des Erstarkens der Anti-Reformkräfte ist nun allerdings der Reformprozess in Gefahr und es droht sogar eine Rücknahme schon umgesetzter Reformen. Dabei bleiben die hohe Arbeitslosigkeit, die Verschuldung des Staates und der privaten Haushalte sowie das geringe Produktivitätswachstum Herausforderungen. Die Unabhängigkeitsbestrebungen Kataloniens sind zwar lautstark, doch schlussendlich wird es wohl auf einen Kompromiss mit größeren Autonomierechten hinauslaufen. Trotz der hohen wirtschaftlichen Dynamik bleibt die Inflation wie im gesamten Euroraum sehr niedrig. Ein schwaches weltwirtschaftliches Umfeld, weiter gesunkene Rohstoffpreise und die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten setzen die EZB unter Druck, ihre Geldpolitik noch stärker zu lockern.

Nachfrageüberhang in Top-Bürolagen führt zu kräftigen Mietanstiegen

Analog zur Konjunktur haben sich die spanischen Büromärkte spürbar belebt. Nach längerer Zurückhaltung erweist sich auch die Expansion von Unternehmen wieder als Nachfragetreiber und sorgt für eine positive Nettoabsorption. Auch dank der begrenzten Bautätigkeit ging der hohe Leerstand in Barcelona kräftig auf 13% zurück. In Madrid sank die Quote auf 11,3%. 2016/17 dürfte der Nettozugang, d.h. die Baufertigstellungen abzüglich Abriss- und Umnutzungsflächen, moderat bleiben. Viele veraltete Büros haben bereits eine Umnutzung, insbesondere zu Hotels erfahren. Mit zunehmender Markterholung werden auch wieder spekulative Projekte gestartet. Das knappe Angebot an modernen hochwertigen Gebäuden in Toplagen führte bei den nach dem tiefen Fall der Vorjahre erschwinglichen Spitzenmieten zu Anstiegen um 16% in Barcelona auf 225 EUR/qm/Jahr bzw. um 13% auf 312 EUR/qm/Jahr in Madrid. Für 2016/17 erwarten wir ein anhaltend dynamisches Mietwachstum.

Hotelmarkt Madrid profitiert von Belegung der Binnenkonjunktur

Dank der Konjunkturbeliebung in Spanien verzeichnete der stärker durch einheimische Nachfrage geprägte Hotelmarkt Madrid das zweite Jahr in Folge eine bessere Dynamik als Barcelona. Im Gegensatz zur Küstenmetropole wurden die durchschnittlichen Zimmerraten und -erlöse von 2007 im vergangenen Jahr allerdings weiterhin um 15% verfehlt, auch wenn die Auslastung wieder an die hohen Vorkrisenniveaus heranreichte. Eine Erhöhung der durchschnittlichen Zimmerrate in 2015 um 10,7% und eine um 6,5% höhere Belegung ergaben in der Hauptstadt einen RevPAR-Anstieg um 17,9%. Aber auch Barcelona konnte mit einem weiteren Plus von 11,3% bei den Zimmererlösen punkten. Die Konjunkturerholung und die dynamische Nachfrage aus dem Ausland dürften beiden Standorten und der Tourismusbranche generell weiteren Auftrieb bescheren. ►

Deals Deals Deals

Erlangen: Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat erstmals mit einem Publikums-AIF über 100 Mio. Euro Eigenkapital bei Anlegern einsammeln können. Insgesamt wurden mit dem „ZBI Professional 9“ 112 Mio. Euro platziert. Der Nachfolgefonds „ZBI Professional 10“ ist bereits in den Startlöchern. Bis Ende Februar hatte der Fonds 1.297 Wohneinheiten im Portfolio. Die prognostizierten Auszahlungen betragen 4% p.a. und steigen später auf 5% p.a. Die Gesamt-mittelrückflüsse liegen bei geplanten 6,68% p.a. Ertrag vor Steuern.

Frankfurt: AXA Investment Managers startet mit einem neuen pan-europäischen investierenden offenen Immobilienfonds. Der Fonds hat ein Volumen von 500 Mio. Euro. Der Fonds will Core-Immobilien in Europa ankau- fen. Leitender Fondsmanager wird **Rainer Suter**.

Toplagen bei internationalen Einzelhandelsfilialisten begehrt

Infolge der kräftigen Konsumbelebung ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gestiegen. Die stärkste Erholung verzeichneten große Ketten, aber auch kleinere Filialisten und unabhängige Händler profitierten vom Aufschwung. Internationale Retailer schätzen weiterhin den spanischen Markt, Expansionen erfolgen wie bei einheimischen Unternehmen allerdings selektiv. Besonders begehrt sind Ladenlokale auch zur Eröffnung von Flagship Stores in den innerstädtischen Toplagen von Madrid und Barcelona oder den regional bedeutenden Einkaufszentren. Die Spitzenmiete in der 1a-Lage der internationalen Touristenmetropole Barcelona verzeichnete seit Mitte 2014 einen Anstieg um 9,6% auf 2.640 EUR/qm/Jahr und entsprach zuletzt dem Niveau von Madrid. In der Hauptstadt fiel der Anstieg mit einem Plus von 2,3% moderater aus. In den nächsten Jahren werden weiter steigende Mieten erwartet.

Logistikmarkt mit hoher Dynamik

Aufgrund der Konsum- und Exportdynamik verzeichnete der landesweite Flächenumsatz 2015 ein Plus von 37% auf rund eine Million qm. Während die Nachfrage in Madrid mit 380.000 qm ungefähr dem Vorjahresniveau entsprach, realisierte Barcelona ein Plus von 78% auf ein neues Rekordhoch von 560.000 qm. Logistikdienstleister generierten einen Großteil vom Umsatz. Die weitere Zunahme des Online-Handels erhöht den Bedarf an großen Plattformen mit mindestens 25.000 qm, der auf ein unzureichendes Angebot trifft. Für Madrid wird im laufenden Jahr dank der Fertigstellung von in Bau befindlichen Projekten eine Umsatzbelebung erwartet. Die gestiegene Nachfrage und das knappe Angebot an großen Lager- und Logistikflächen führten in Barcelona und Madrid 2015 zu Mietanstiegen um 10% bzw. 3,4% auf 66 bzw. 60 EUR/qm/Jahr. Nach dem tiefen Fall der Vorjahre besteht weiterhin großes Aufholpotenzial.

Große Nachfrage nach spanischen Gewerbeimmobilien

Mit fast 13,7 Mrd. EUR verzeichnete der spanische Investmentmarkt 2015 auch aufgrund von Portfoliodeals beispielsweise im Rahmen von Unternehmensübernahmen einen neuen Rekord. Das Ergebnis des Vorjahres wurde um ein Drittel übertroffen. Über 40% des Volumens entfielen auf Büroliegenschaften, mehr als ein Viertel auf Einzelhandelsimmobilien,



* von Aurelis. Wir entwickeln Potenziale.

ASSET MANAGEMENT | Wir vermieten Immobilien und Freiflächen an gewerbliche Nutzer und entwickeln im Dialog Optimierungskonzepte.

LAND- UND HOCHBAUENTWICKLUNG | Wir machen aus Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht für Investoren und Bauträger. Bei gesicherter Nachfrage realisieren wir eigene Hochbauvorhaben.

ANKAUF | Wir suchen Gewerbeobjekte oder Flächen mit der Option für eine Baulandentwicklung in den Wachstumsregionen Deutschlands.

www.aurelis-real-estate.de

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Tel. 06196 5232-0

info@aurelis-real-estate.de



weitere 16% auf Hoteldeals. Das Interesse internationaler Investoren war groß, sowohl direkt als auch indirekt über den Erwerb von Anteilen an spanischen REITs (SOCIMI). Immobilienunternehmen und SOCIMI waren die bedeutendsten Player. Madrid war das wichtigste Ziel, mit deutlichem Abstand folgte Katalonien. Aufgrund der großen Nachfrage und des knappen Angebots an Top-Objekten gaben die Spitzenrenditen erneut kräftig nach. Die Finanzierungsbedingungen haben sich weiter verbessert, auch für sekundäre Assets ist die Verfügbarkeit gestiegen. Der Boom am Investmentmarkt dürfte sich fortsetzen, die Renditen noch weiter zurückgehen. Gründe hierfür sind die Mietwachstumsperspektiven, vor allem aber auch das anhaltende Niedrigzinsumfeld und die günstigen Finanzierungsbedingungen. Beim Ertragsausblick dürften die beiden spanischen Büromärkte Barcelona und Madrid mit im Mittel über 10% pro Jahr 2016/17 wie schon in den beiden Vorjahren europaweit an der Spitze stehen. Eine Aussetzung weiterer und eine Rücknahme bereits umgesetzter Reformen könnten die Erholung jedoch belasten und sich negativ auf die Ertragsperspektiven auswirken. □

Daniela Fischer, Immobilien Research DekaBank

Investoren entdecken Unternehmensimmobilien für ihr Portfolio Initiative Unternehmensimmobilien

Im zweiten Halbjahr 2015 haben Investoren lt. Initiative Unternehmensimmobilien mit 1,32 Mrd. Euro satte 117% mehr investiert als noch im ersten Halbjahr. Das ist der bisherige Spitzenwert der Initiative. Besonders gefragt sind Gewerbeparks.

Der Markt der Unternehmensimmobilien entwickelt sich parallel zum Transaktionsmarkt. Die Initiative spricht bei den Gründen von der hohen Nachfrage nach renditestarken Objekten sowie der gestiegenen Transparenz der Assetklasse, überschaubares Risiko, steigende Fungibilität und nachhaltig gesicherte Mieteinnahmen. Bezogen auf das Gesamtjahr wurde 2015 19% mehr Geld in Unternehmensimmobilien investiert. Insgesamt notiert das Transaktionsvolumen somit bei 1,93 Mrd. Euro. Umsatzstärkste Assetklasse im zweiten Halbjahr 2015 waren Gewerbeparks mit 524,5 Mio. Euro gefolgt von Transformationsimmobilien mit 398,5 Mio. Euro. Produktionsimmobilien kommen auf 267,8 Mio. Euro (+43%) und Lager- und Logistikimmobilien auf 133,6 Mio. Euro. ►



Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

Logistik ist ein Markt mit Riesen Chancen

Sie möchten an dem Entwicklungspotenzial der Branche partizipieren? Als Projektentwickler und Asset Manager sind wir seit 20 Jahren in diesem Markt zuhause. Was Sie bei uns finden?

- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Entwicklung und im Management von hochwertigen, drittverwendungsfähigen Logistikimmobilien
- Schnelle, budgettreue Durchführung von Projekten und verlässliche Finanzierung durch eigene Fondsgesellschaften
- Erstklassige Branchenkontakte und -kenntnisse
- Langjährige Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken Mietern und bedeutenden Investoren

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

ZIA Kritik

Frankfurt: KanAm Grund Group wird vom Offenen Immobilienfonds-Anbieter zum Real Estate Asset- und Fondsmanager. U.a. wurde **Sascha Schadly** zum Geschäftsführer der KanAm Grund Institutional ernannt. Damit soll der Bereich institutionelle Investoren gestärkt werden. In London wurde darüber hinaus eine weitere Niederlassung gegründet. Das Headquarter befindet sich im Frankfurter Messturm. Auch chinesische Investoren sollen über ein eigenes „Chinese desk“ angesprochen werden. Künftig will KanAm die komplette Dienstleistungspalette rund um das Thema Asset- und Fondsmanagement anbieten.

Berlin: Die **Buwog** erwirbt ein 56.000 qm großes Grundstück in Neukölln. Am Mariendorfer Weg in der Nähe des Tempelhofer Feldes sollen 560 freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 183 Mio. Euro.

München: Die **Deutsche Real Estate Funds** hat in München einen Wohnkomplex im Marktwert von 60 Mio. Euro erworben. Das Objekt umfasst 215 studentische Wohneinheiten und 130 Apartments für junge Berufstätige. Die ersten Einheiten sind ab April bezugsfertig. Die Mietpreise liegen zwischen 450 und 500 Euro. Damit hat die DREF insgesamt 3.200 studentische Wohneinheiten im Bestand.

Entsprechend des erhöhten Umsatzes sanken auch die Durchschnittsrenditen. Besonders Transformationsimmobilien hatten im zweiten Halbjahr einen Rückgang von 260 Basispunkten von 9,7% auf 7,1%. Über alle Assetklassen hinweg notiert sie bei 8,1% (-180 Basispunkte). Während alle Assetklassen einer hohen Volatilität bei den Umsatzzahlen unterliegen, verzeichnen Produktionsimmobilien ein stetiges Wachstum. Immer mehr setzte sich die Einsicht durch, dass sich Produktionsimmobilien vielseitig nutzen lassen und sie durchaus auch nutzungsreversibel seien.

Auch der Vermietungsmarkt kann vom Aufwind profitieren. Pro Halbjahr steigerte sich der Flächenumsatz um durchschnittlich 84% gegenüber dem jeweils vorangegangenen Erhebungszeitraum. Mit gut 174.000 qm waren Produktionsflächen im zweiten Halbjahr 2015 der am zweitstärksten nachgefragte Flächentyp.

Gewinner ist dabei die Bundeshauptstadt. 272 Mio. Euro wurden hier investiert. 20% mehr als in der zweitstärksten Region Hamburg. Der Flächenumsatz lag in Berlin bei 163.000 qm, rd. 50% mehr als in der zweitplatzierten Region Süd. Berlin profitierte von den niedrigen Preisen, einer lebhaften Start-up und Gründerszene sowie einem umfangreichen, auch historisch bedingten Angebot an Unternehmensimmobilien. (AE) □

Europäische Immobilieninvestoren bleiben weiter bullish Derzeit noch kein Wendepunkt in Sicht

Zwar werde der Immobilienmarkt wird für Investoren zu einer Gleichung mit immer mehr Unbekannten, jedoch erlegten sich die europäischen Immobilienprofis selbst in diesem fortgeschrittenen Immobilienmarktzyklus keine gesteigerte Zurückhaltung auf. Im Gegenteil: Rendite sei im Vergleich zum Vorjahr für noch mehr Investoren zum zentralen Anlagemotiv geworden.

Treiber der weiter gestiegenen Risikobereitschaft sei der anhaltende Renditedruck und ein Marktumfeld, in dem sich Klopfergeräusche einer Trendumkehr erst sehr verhalten vernehmen lassen. Dies ist das Ergebnis der aktuellen, im halbjährlichen Turnus durchgeführten Immobilien-Investitionsklima-Studie von **Union Investment**, für die diesmal 171 professionelle Immobilienanleger in Deutschland, Frankreich und Großbritannien repräsentativ befragt wurden.

Folgt man den Einschätzungen der interviewten Investoren, dann zeichnet sich ein Umschwung in keinem der drei europäischen Immobilienkernmärkte ab. 86% der Profianleger sind überzeugt, dass sich in den nächsten zwölf Monaten die generelle Investitionsbereitschaft auf den gewerblichen Immobilienmärkten in ihrem jeweiligen Land noch weiter verbessern oder zumindest nicht abschwächen wird. Auf Grund steigender Preise und höherer Risiken glauben 51% der Studienteilnehmer, dass sie in den kommenden drei Jahren ihre selbstgesteckten Renditeziele nicht erreichen werden. Auch auf Fünfjahressicht fürchtet jeder zweite Befragte, die erhoffte Verzinsung seiner Investments zu verfehlen. In Deutschland und Frankreich halten sich Rendite- und Sicherheitsorientierung derzeit die Waage. Allerdings geht auch hier wie auch in Großbritannien die Tendenz klar Richtung „Rendite“. „Liquidität“ spiele in der Anlageentscheidungen bei allen Befragten eine untergeordnete Rolle. Wie die Union Investment-Umfrage zeigt, werden auf der Suche nach renditestarken Investments auch Immobilienportfolios immer interessanter. Besonders aufschlussreich ist die Erwartung von 80% der Befragten, dass 2016 vor allem risikobehaftetere Portfolios verstärkt gehandelt werden dürften. Die hierin liegenden Chancen zur Portfoliobereinigung bzw. zur Mitnahme von Verkaufsgewinnen wollen die europäischen Immobilieninvestoren in gesteigertem Maß nutzen. (WR) □

Kommentar

Bad Homburg: Feri kritisiert die aktuelle Niedrigzinspolitik der EZB. Mit dem aktuellen Maßnahmenpaket zeigen die obersten Währungshüter wenig Selbstreflexion, so Feri. Feri weiter:

Sie ignorieren, dass schon bisher das Hauptziel ihrer Geldpolitik - Inflationsanstieg - deutlich verfehlt wurde. Sie blenden auch die zunehmende Kritik anderer europäischer Zentralbanken aus. Und sie scheinen bereit, trotz großer Risiken das Regime einer gezielten monetären Verwässerung noch weiter voranzutreiben als bisher vorstellbar. Die EZB ebnet damit den Weg für ein monetäres "End Game" - die faktische Übernahme von Staatsschulden durch die Zentralbanken.

Die globale Geldpolitik hat bereits viel Pulver verschossen, aber bisher nur wenig vorzeigbaren Erfolg. Auch die US-FED scheint irritiert und relativiert bereits ihre angestrebte Zinswende. Damit stellt sich die Frage: Welche Optionen haben die Zentralbanken noch, falls die Weltwirtschaft nicht anspringt? Als letztes könnte sogar die großvolumige Übernahme und Finanzierung von Staatsschulden durch die Notenbanken angekündigt und durchgeführt werden, so Feri. Dies wäre besonders gefährlich für die Rentenmärkte und Währungen. Letztlich ein Todesstoß für das bisherige Finanz- und Währungssystem.

Im Gespräch mit...

„Wer zur digitalen Transformation nicht in der Lage ist, hat in der Immobilienbranche keine Zukunft“

Interview mit **Kai Zimprich, Head of Digital Services Germany.**

DIB: Die Digitalisierung in der Immobilienbranche macht sich wie konkret bemerkbar?

Zimprich: Das Internet ist als Informations- und Distributionskanal „first point of contact“ und Daten sind die neue Währung unserer Zeit. In Kombination mit sich stetig weiter entwickelnden technologischen Möglichkeiten entstehen neue Business-Modelle. Allen gleich ist die Professionalität im Umgang mit digitalen Technologien und Prozessen. Allen gleich ist, dass sie tradierte Business-Modelle und Business-Prozesse in Frage stellen.

Das Internet und neue Technologien stellen aber nicht nur bestehende Geschäftsansätze in Frage, sondern haben das Verhalten und die Bedarfe der Nutzer, Kunden und Mitarbeiter auch von Immobilienunternehmen verändert. Erwartet werden zum einen Informationen in Echtzeit – selbstverständlich in bester Informationsqualität. Zum anderen, dass auch im beruflichen Alltag Produkte und Tools zur Verfügung stehen, die bereits im Privatleben und vor allem täglich genutzt werden. Und dass jeder für sich die besten und meisten Daten hat, um aus Big Data „Smart Data“ zu generieren, steht sowieso über allem. „Digitalisierung“ ist eben nicht nur ein Trend, sondern ein Fakt. Diesem Fakt hat sich die Immobilienwirtschaft zu stellen: strategisch und operativ. Zu hoffen, dass es so weiter geht wie bisher, die „Digitalisierung“ quasi ignoriert werden kann ist grob fahrlässig.



DIB: Ist das das Ende der Immobilienwelt in ihrer bisherigen Form?

Neue Informations- und Kommunikationstechnologien und darauf basierende Geschäftsmodelle schaffen Potentiale, neue Produkte und Dienstleistungen. Gemeinsam ist allen, dass sie mit weniger Aufwand bestehende Dienstleistungen optimieren oder neue erbringen und dass diese Dienstleistungen günstiger angeboten werden können als „analoge“. Vor eine sehr große Herausforderung werden insbesondere Unternehmen im fragmentierten, kleinteiligen und damit auch eher "unprofessionellen" Branchensegment gestellt werden. Das führt zur Bereinigung des Marktes auf der einen, aber auch zu dessen Professionalisierung auf der anderen Seite.

Die „Digitalisierung“ ist keine immobile Parallelwelt, sie ist Teil der Erfolgsstrategie: sie muss in die DNA eines Unternehmens integriert werden. Wer zu einer solchen Transformation nicht in der Lage ist, hat in der Immobilienbranche keine Zukunft.

DIB: „Big Data“ - Fluch oder Segen?

Daten boten aufgrund intransparenter Märkte stets die größte Chance, sich von der Konkurrenz erfolgreich abzugrenzen. Da Informationen über das Internet immer verfügbarer werden, das Einzeldatum aufgrund steigender Transparenz somit an Wert verliert, gilt es, Daten zu bündeln und aus ihnen Wissen zu generieren. Noch wichtiger aber wird es zukünftig wer-

den, aus diesem Wissen „Opportunitäten“ für neue Produkte oder Dienstleistungen zu schaffen. Geht man „Big Data“ nicht strategisch an, besteht die Gefahr, von der Marktentwicklung entkoppelt zu werden, mit allen verbundenen Risiken.

DIB: Welche Konsequenzen hat die Digitalisierung speziell für die Immobilienbranche in Deutschland?

Nicht nur die deutsche Immobilienwirtschaft, die gesamte Branche auf globaler Ebene steht vor den gleichen Herausforderungen. Die Digitalisierung ist insofern kein angelsächsisches Thema, sondern ein globales. Allerdings kommen sehr viele digitale Innovationen aus den USA. Die technologische Abhängigkeit wird noch größer werden, wenn Deutschland nicht in der Lage sein wird, innovativen Unternehmen ein attraktives Marktumfeld zu bieten. Die Immobilienwirtschaft ist hiervon allerdings nicht direkt betroffen, denn auch heutzutage arbeiten die globalen Beratungsfirmen bereits mit „digitalen“ Dienstleistern, die nicht in Deutschland ihren Sitz haben müssen. Wie die Kapitalmärkte hat auch die digitale Wirklichkeit eine globale Dynamik. Und die ist nicht umkehrbar. □

Sonderabschreibung für Mietwohnungen

Warum fällt niemandem etwas Besseres ein?

Univ.-Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Bayreuth
Steuerberater

Am 3. Februar 2016 hat die Bundesregierung den „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ vorgelegt. Vergessen scheinen die früheren Fehlallokationen in Form der Abschreibungsgesellschaften der 1960-er und weiterer Jahre, der nachfolgenden Bauherrenmodelle, der Sonderabschreibungen des Fördergebietgesetzes der Jahre 1991-1998 in den neuen Bundesländern und Berlin und der noch bis November 2005 geförderten Filmfonds zu sein.

Gewiss, in vielen Ballungsgebieten herrscht Wohnungsnot und da die meisten Menschen nicht in der glücklichen Lage sind, auch Preise von 15 € pro Quadratmeter Wohnraum und deutlich mehr zu bezahlen, ist es gerade für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, insbeson-



Wir schaffen Transparenz

für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.

Analysestark. Valide. Transparent.

Unsere Aufgabe

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

Unsere Leistungen

- Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
- Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
- Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



www.vdpresearch.de

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch

dere für Familien mit Kindern schwierig, in solchen Regionen eine bezahlbare Wohnung zu finden. Alle Warnungen der Fachleute, der Stillstand im Wohnungsbau, wie wir ihn seit Ende der 1990er Jahre hatten, führe zur Wohnungsnot, blieben ungehört. Die Mietgesetze wurden und werden laufend verschärft. Viele Investoren verloren die Lust an Wohnungsbauinvestments. Die Lust ist zurückgekommen, die Preise sind explodiert und das sogar in Provinzstädten mit weniger als 100.000 Einwohnern. Nicht die Freude an einer vermieteten Wohnung ist die Ursache. Es sind die fehlenden Möglichkeiten der Anleger, für ihr Geld noch Renditen zu bekommen. Die künstliche Zinsdrückerei durch die EZB mit Herrn Draghi hat der Immobilienwirtschaft einen nie da gewesenen Boom, der schon einen Blase ist, beschert. Erst wenn die Blase zerplatzt ist und es wieder Leerstände gibt, werden die Mieter profitieren. So hart ist nun einmal die Marktwirtschaft. In diese will der Gesetzgeber einmal mehr eingreifen. Es wird erfolglos sein.

Die Idee der Politik, den Wohnungsbau zu fördern, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ebenso alt wie das Mittel der Sonderabschreibung. Originell ist dieses freilich nicht und effektiv bekanntlich auch nicht. In das Einkommensteuergesetz (EStG) soll ein neuer § 7b eingefügt werden. Danach können für begünstigte Wohnungsbauinvestitionen im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und im darauffolgenden Jahr bis zu je 10 % und im nachfolgenden 3. Jahr bis zu 9 % der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung neben der gesetzlich üblichen AfA in Höhe von 2 % jährlich in Anspruch genommen werden. Wird die Wohnung vom Bauträger hergestellt und bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung verkauft, kann nur der Erwerber die Anschaffung geltend machen. Begünstigt sind die Anschaffung neuer Gebäude, die Anschaffung neuer Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie die Herstellung neuer Gebäude. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass die Gebäude mindestens 10 Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung als Wohnungen vermietet werden. Der Bauantrag oder falls ein solcher nicht erforderlich ist, die Bauanzeige muss/te nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 gestellt sein.

Die begünstigte Investition darf 3000 € je Quadratmeter Wohnfläche - ohne Einrechnen des anteiligen Grundstückspreises - nicht übersteigen. Andernfalls entfällt die Sonderabschreibung vollkommen. Bemessungsgrundlage sind allerdings nur die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zur Höhe von maximal 2000 € je Quadratmeter Wohnfläche. 29 % von 2000 € sind also höchstens 580 € an Gesamt-Sonder-AfA pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ergibt bei einem Spitzensteuersatz von 45% zuzüglich Solidaritätszuschlag und (als Sonderausgabe abzugsfähiger)

Kirchensteuer knapp 270 € Entlastung pro Quadratmeter Wohnfläche. Schließlich muss die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung das betreffende Gebiet als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten oder als solches mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen ausgewiesen haben. Bei einer 70 qm-Wohnung mit einem Kaufpreis inklusiv Grundstücksanteil von 280.000 € (= 4.000 € pro qm, was es nur in der tiefen „Provinz“ noch gibt) gibt es somit eine maximale kumulierte Sonder-AfA von 40.600 € und damit eine Steuerersparnis von maximal 20.000 €.

Bei einer Neubauwohnung in mittlerer Lage in München kostet der qm mindestens 6.000 und eher 8.000 € und mehr. Bei 100 qm fallen Erwerbsnebenkosten, nämlich Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren in Höhe von insgesamt ca. 5 % (ohne Maklerkosten) an. Auf 600.000 € sind das 30.000 €. Bekanntlich ist in anderen Bundesländern die Grunderwerbsteuer deutlich höher als in Bayern. Die Sonderabschreibung gibt es hier also nicht. Sie würde auch nicht einmal die Erwerbsnebenkosten kompensieren. Beträgt der anteilige Grundstückspreis 25 %, dann darf der Quadratmeter Wohnfläche nämlich nicht mehr als 4.000 € kosten. In den Ballungsgebieten ist die Wohnungsnot am größten. Genau dort greift das Gesetz aber nicht ein. Man braucht nicht in kleinen Universitätsstädten das zwanzigste Studentenapartmenthaus mit kleinen „Wohnwaben“ zu fördern.

Die Ursachen des Mangels an für „Normalverdiener“ bezahlbarem Wohnraum werden durch eine Sonder-AfA ohnehin nicht behoben. Es gibt zu wenig bebaubare Grundstücke und wo es sie noch gibt, lassen sich die Eigentümer ihre unbebauten Grundstücke und solche mit abrisssreifen Häusern mit den hohen Marktpreisen bezahlen. Warum auch nicht? Der Euro hat - entgegen dem, was uns die Politik suggerieren will - die Kosten für Luxusgüter, zu denen Wohnungen in Ballungsgebieten längst gehören, erheblich ansteigen lassen. Die Einkommen des Großteils der abhängigen Beschäftigten, die 90 % der Erwerbstätigen in Deutschland ausmachen, sind nur sehr maßvoll angestiegen. Dadurch ist die Schere aufgegangen. Ökonomisch sind Sonderabschreibungen immer bedenklich. Sind sie so gering wie die hier vorgesehenen, so erzeugen sie nur Mitnahmeeffekte und keine zusätzlichen Impulse. Schon heute sind die Verkaufspreise vieler Wohnungen weit überzogen; das ist marktwirtschaftlich nicht zu beanstanden, die Bauträger nehmen, was sie bekommen können. Man sollte nicht glauben, dass ein Bauträger seinen Verkaufspreis auf 4000 € pro Quadratmeter wegen dieser Sonderabschreibung begrenzen wird. Der Gesetzgeber täte besser daran, das Geld z.B. dazu zu verwenden, die Vererbung größerer Wohnungsbestände in die Erbschaftsteuerliche Begünstigung einzubeziehen. Hier könnte er auch eine mieterfreundliche Komponente einziehen. □

Presse-Round Table zu den Perspektiven des Hamburger Wohnungsmarktes Es bleibt eng

Sabine Richter

Mit der HSH Nordbank, formart und International Campus hatten kürzlich gleich drei renommierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft zu einem Presse Round Table eingeladen, um die Perspektiven des Hamburger Wohnimmobilienmarktes zu beleuchten.

Die Ergebnisse überraschten nicht: Der Hamburger Wohnungsmarkt wird auch in den nächsten Jahren von steigenden Preisen und Mieten gekennzeichnet sein. Dabei werden die Mieten deutlich stärker zulegen. „Wir rechnen bis 2018 mit einer Steigerung der Mieten um rund 9,5% im Erstbezug und um etwa 3% im Bestand“, prognostizierte **Peter Axmann**, Leiter Immobilienkunden der **HSH Nordbank**. Die Mieten würden dann im Durchschnitt auf etwa 14,45 Euro pro qm im Neubau und auf 10,50 Euro für Bestandswohnungen steigen. Aktuell liegt die Durchschnittsmiete bei Neubau und Erstbezug bei 13,20 Euro, wer in eine Bestandswohnung zieht, zahlt im Schnitt 10,20 Euro.

In guten und sehr guten Wohnlagen, beispielsweise in der Innenstadt und in Alsternähe, könne es aber deutlich teurer werden. Da es hier in den vergangenen fünf Jahren bereits enorme Miet- und Preisschübe gab - zwischen 15 und 16 Euro werden hier im Erstbezug bezahlt - verlagert sich das Interesse mittlerweile auch auf weniger beliebte Stadtteile wie zum Beispiel Hamm und Rothenburgsort. Hier habe es bereits überdurchschnittliche Anstiege gegeben, so Axmann. Im Erstbezug werden dort aktuell durchschnittlich 11,80 Euro pro m² erzielt.

Preisaufrtrieb für Wohnungen abgebremst

In der Innenstadt sowie an Alster und Elbe werden auch die mit Abstand teuersten Eigentumswohnungen gehandelt. Die durchschnittlichen Preise im Erstbezug liegen hier bei 5.200 Euro pro qm im Zentrum und 7.000 Euro im Stadtteil Außenalster-West. In der Spitze sind dort bereits mehr als 10.000 Euro zu erzielen. „Künftig werden die Preise für Eigentumswohnungen zwar weiter steigen. Mit rund vier bis fünf Prozent bis 2018 jedoch deutlich gemäßigter als in den vergangenen fünf Jahren“, erläutert Axmann.

In den kommenden drei Jahren ist in Hamburg mit dem stärksten Preisanstieg in ganz Deutschland zu rechnen, wagt das Baufinanzierungsportals **Baufi 24** eine Prognose. Trotz bereits hoher Preise sei in den nächsten drei Jahren mit einer Verteuerung des Wohnraumes um 15,7% zu rechnen.

Das vergangene und künftige Einwohnerwachstum und die nicht ausreichende Neubautätigkeit sind dafür ver-

antwortlich, dass der Wohnungsmarkt noch lange angespannt bleiben wird. Laut aktuellem Residential City Profile Hamburg von **JLL** hat sich Hamburg seit 2011 um fast 45.000 Neubürger vergrößert. Das Wachstum basiere größtenteils auf dem Zuzug ausländischer Arbeitskräfte, häufig aus der EU. Laut dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ist in Hamburg auch zukünftig mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen. Die Vorausberechnung nennt ein Plus bis 2035 zwischen 3,2 und 6,5%, was rund 57.000 bis 116.000 neuen Einwohnern und 31.800 bis 64.800 neuen Haushalte entspricht. Neuen Prognosen zufolge dürfte der obere Rand erreicht oder sogar überschritten werden.

Um den Wohnungsbedarf zu decken, müssen nach Einschätzung der HSH Nordbank jährlich mehr als 10.000 Wohnungen neu gebaut werden, dabei seien die Flüchtlingsbauten noch nicht eingerechnet. Die Bedarfsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit rund 9.500 Wohnungen ist inzwischen Makulatur, auch durch die Flüchtlinge habe sich die Situation in den vergangenen zwölf Monaten dramatisch verschärft, sagte **Sönke Struck**, Hamburger Chef des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Baugenehmigungszahlen sinken wieder

Dabei haben die Hamburger inzwischen das Gefühl, dass überall gebaut wird. Klagen über die zunehmende Verdichtung bisher aufgelockerter Viertel und die Vernichtung von Grünflächen häufen sich. Nach längerem Anlauf hat das „Bündnis für das Wohnen“ gegriffen, 2014 und 2015 wurden mehr als die geforderten 6.000 Wohnungen fertiggestellt, auch der Ausblick auf 2017 (vermutlich 9400 Fertigstellungen) und 2018 ist noch gut. Aber dann wird es schwierig, es fehlen Flächen und die Baukosten steigen immer weiter an. Bis November 2015 lagen die Genehmigungszahlen 2015 über ein Fünftel niedriger als im Vorjahr.

„Der Grundstücksmarkt ist eng und spannende Flächen sind oft schnell vergeben“, klagt **Carsten Sell-schopf**, Geschäftsführer von formart. Allerdings seien Projektentwicklungen aufgrund der niedrigen Zinsen noch

immer rentabel, dieses trotz gestiegener Preise und gesunkener Renditen. Damit blieben Eigentumswohnungen noch erschwinglich. Die Hoffnungen liegen auf Großprojekten im Osten der Stadt, innerhalb des sogenannten Sprungs über die Elbe, und der Neuen Mitte Altona, dem zweitgrößten Stadtentwicklungsprojekt nach der Hafencity, wo formale soeben die erste Grundsteinlegung feierte.

Das wird nicht reichen. „Um den Wohnungsneubau auf dem geplanten hohen Niveau halten zu können, brauchen wir dringend neues Bauland sowie deutlich schnellere Prozesse bei den Bauleitplanungen. Durch innerstädtische Verdichtung allein kann das Problem nicht gelöst werden“, sagte Sönke Struck und bringt auch den Kleinen Grasbrook im Hafen wieder ins Gespräch, dem potentiellen neuen Stadtteil, in dem im Zuge der Olympiabewerbung 6000 Wohnungen geschaffen werden sollten. Die Entwicklung neuer Stadtteile auf landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen ist in Hamburg ein Paradigmenwechsel, genauso wie die derzeit umkämpften Großsiedlungen für Flüchtlinge.

Das Geschäftsklima ist laut Hamburger Handelskammer gut, desgleichen die Investitions- und Einstellungseinstimmung. Auch das sorgt für weitere Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommt, dass die Entwicklung der Stadt und der Wirtschaft in Studien und Rankings (OECD Local Economic Leadership, fdi Magazines aus der Financial Times Gruppe, JLL-Analyse New World Cities) immer wieder gelobt wird. □

Serie **HOTEL USALI – Kompass** **für Hotelerfolge?**

Winfried D. E. Völcker

„The Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“ - oder was Sie immer schon über USALI wissen wollten...

Die Hotellerie ist ein Business mit einzigartiger Tradition. Ohne den Fleiß der Bauern, die Vielfalt von Ackerbau und Viehzucht, ohne die Kunst des Kochens, die Tradition des Weinmachens, die Auberger der Braukunst, das Können der Brennereien und ohne die hohe Kunst des deutschen Handwerks, der Architektur und die Qualität der Serviceleistungen, gäbe es diese überragende Tradition unserer Gastlichkeit so nicht.

Wenn es einst reichte, dass alle satt wurden, man Haus und Hof erhalten konnte und dem Landesherrn seinen Tribut zu zahlen imstande war, geht es heutzutage zudem



Winfried D.E. Völcker

... hat rund ein Dutzend internationale Hotels, teils mit sehr großen Veranstaltungs-Centren, und zusammen mehr als 60 Restaurants & Bars, in Südafrika, den USA und Deutschland eröffnet, geführt, restrukturiert oder saniert. Völcker ist Betreiber, er konzipiert und entwickelt - von der Idee zur Eröffnung und danach...

Seit 1973 Member der CHS, Cornell Hotel Society, Ithaca New York, Speiser HOFAraner. Seit 1983 Mitglied der EHMA, European Hotel Managers Association, Rom.

um Nachhaltigkeit, Kapital für Erneuerungen, Wachstum und Reserven, um Innovationen und Soziales, also um den Dienst am Mitmenschen.

Was tun, um die Kunst der Gastlichkeit, die „Art of Hospitality“ für alle Zukunft zu verstehen, zu praktizieren, zu leben und zu lieben? Wie können wir in diesem traditionsgeladenen Gewerbe so richtig innovativ sein, ohne Traditionen über Bord zu werfen? Wie sicherstellen, dass unser Tun seinen Sinn behält, den Fleißigen und Mutigen nutzt, allen Mitbürgern dient und unsere Gesellschaft im globalen Wettbewerb des Tourismus vorbildlich voran schreitet?

Gottvertrauen kann helfen, doch zahlt es keine Rechnungen, keine Zinsen und auch kein Darlehen. Führungskräfte der Hospitality Branche brauchen täglich Spiegelungen ihres Tuns in Echtzeit, seismografisch präzise dargestellt im Vergleich zu den gesteckten Zielen. Stichwort Budgeting Wer keine Ziele vereinbart und seinen Hafen nicht kennt, dem nutzen weder „der richtige Wind“ noch Fleiß, Mut und Innovationen. Auch kein Reporting in Echtzeit. Allen anderen ist USALI ein Kompass

für nachhaltigen Erfolg, eine realistische Einschätzung des verdienbaren Cash Flows und des jeweiligen Unternehmens- bzw. Marktwertes, des Shareholder Values.

Zum Erfolg benötigen Mann wie Frau neben Visionen, Mut, Talent, Fleiß, Ausdauer, vor allem klare Ziele, ein PMA und USALI. Menschen mit hohen Zielen erreichen diese selten auf einfachem Wege. Die Hotellerie braucht keine „Eierköpfe“, bis oben hin voll gepumpte Wissensblasen, sondern umfassend ausgebildete Menschen mit Erdung und „Positiver Mentaler Attitüde“, also einer positiven Einstellung“. Wissen und Skills sind trainierbar. Eine negative Einstellung kriegen Sie nie raus.

USALI-Skills kann man binnen einer Woche lernen, um allerlei Zahlen besser zu verstehen, sie professionell auf die selbe Art und Weise zu interpretieren, zu definieren und zu optimieren. Hospitality Professionals wissen natürlich, dass sich Zahlen im Sinne wirtschaftlicher Ergebnisse nicht per sé ändern lassen, außer man ändert was an den Arbeitsweisen, an seinen Produkten, Angeboten, Preisen, der Kommunikation, am 360° digitalen Vertrieb, dem Service und der Qualität. Kurz: Man gibt seinen Kunden das, was sie wirklich wollen und verdient dabei auskömmlich Cash. Nur Einsatz bringt Umsatz. Erfolg hat man nicht, man schafft ihn sich: Anlegen, Kimme, Korn, Schuss.

USALI stammt aus den USA. Geburtsjahr 1926. In den 60er Jahren, als die US-basierten Hotelgruppen die westliche Welt mit ihren Hotels besetzten, begann die weltumspannende Erfolgsgeschichte des Uniform Systems of Accounts, mit hotelspezifischer Kostenstellen- und Kostenartenrechnung in Reinkultur. Rückwärts gewandtes DATEV Allerlei Adé. USALI wurde zur Norm der internationalen Hotel & Restaurant Branche: Planung, Reporting, Benchmarking, alles in einer „universellen Sprache“. Das machte Hotelgesellschaften effizient und profitable und ihre Manager zu echten Hospitality Professionals, die Ihr Hotel so rund um die Uhr auf dem Schirm haben, um Kurs zu halten.

USALI zeigt nicht nur „Key Performance Indicators“ (KPI's) auf, sondern nahezu sämtliche Indikatoren, die es ermöglichen, sich mit jedem Hotel 1:1 zu vergleichen, egal wo, welcher Kategorie, Kapazität und Marke. Das eröffnet Chancen zur Optimierung. Alles andere ist wie eine Fahrt im Nebel, ohne Kompass ohne Nebelhorn und ohne Schwimmwesten. Ein bißchen USALI geht nicht, denn das wäre wie das Rücken der Liegen auf dem Deck der Titanic...

Ausgebildete Führungskräfte auf allen Ebenen der Hospitality Branche haben durch USALI dasselbe Verständ-

nis von Zahlen, sprechen die gleiche Sprache und verfügen über gleiches Wissen um punktgenaue Veränderbarkeit der Ergebnisse.

Ich arbeite seit 1973, seit meiner Hilton Zeit in den USA, mit USALI. Ein Blick ins „Financial Statement“ eines Hotel und der Betrieb steht leibhaftig vor mir. Man muss es nur wollen und tun. „It 's a matter of Attitude“. Keine Frage des Glaubens oder höchster Bildung. □

DIC übertrifft 2015

Neuer Chef ist zufrieden

Die DIC Asset hat ihre Ziele für 2015 übertroffen. Das operative Ergebnis konnte um 1,1 Mio. Euro auf 49 Mio. Euro gesteigert werden. Der LTV sankt von 62,6% auf 60%. Der Vorstand will eine um 2 Cent gesteigerte Dividende von 0,37 Euro ausschütten. Die Dividendenrendite liegt bei 4,4%.

Der neue DIC Chef **Aydin Karaduman** ist zufrieden mit der Entwicklung, die den Planungen ein Jahr vorausläuft. Die Bruttomieteinnahmen betragen 136,7 Mio. Euro (-7%). Das Verkaufsvolumen betrug 220 Mio. Euro bei Verkaufspreisen, die 5% über dem zuletzt festgestellten Marktwert liegen. Auch die Gewinne aus Immobilienverkäufen sowie die Erträge aus Immobilienmanagement (+40%) sind deutlich gestiegen. Der Konzernüberschuss stieg um 48% auf 20,7 Mio. Euro. Die Vermietungsleistung erreichte 203.000, wovon rd. 136.000 qm auf Anschlussvermietungen und rd. 67.000 qm auf Neuvermietungen entfielen. Die Leerstandsquote liegt leicht erhöht bei 11,3%. Das Ankaufsvolumen des Fondsgeschäft lag bei 160 Mio. Euro. Die Assets under Managements liegen bei 1,1 Mrd. Euro (VJ: 650 Mio. Euro). Für 2016 plant das Unternehmen sein Portfolio weiter zu optimieren. Das aktive Bestandsmanagement ihres Commercial Portfolios sowie der Ausbau der Positionierung ihrer Immobilienmanagementplattform im deutschen Gewerbe markt stehen im Vordergrund. Die Fonds soll zwischen 400 und 450 Mio. Euro investieren. Das Verkaufsvolumen soll zwischen 80 und 100 Mio. Euro sich einpendeln. Der FFO soll zum Jahresende bei 45 Mio. Euro liegen. □



Bauproject Templiner Park

Seit Beginn des Jahres laufen die Vorbereitungen für den Neubau Templiner Park am Teutoburger Platz (Foto) in Prenzlauer Berg. Konzipiert wurde das Projekt des Bau-



herrn **DEGILOS IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH & CO. KG** vom international tätigen Architekturbüro **GRAFT**, mit dem Verkauf ist die **BEWOCON** exklusiv beauftragt. Vollständig abgestimmt ist das Bauvorhaben mit der Denkmalschutzbehörde.

Das Gebäude füllt eine kriegsbedingte Lücke und fügt sich in die sanierte Altbausubstanz der näheren Umgebung ein. Auch die urbane Nahversorgung wird weiterhin sichergestellt: in das Erdgeschoss ziehen nach Fertigstellung ein großzügiger **Kaisers Supermarkt** sowie ein Bio-Markt.

Ab der ersten Etage entstehen mehr als 10 000 qm Wohnfläche im Luxus-Segment, insgesamt 107 Apartments mit großzügigen Grundrissen und individuellen Ausstattungsoptionen. Die Nachfrage ist groß. Bereits die Hälfte der Einheiten ist verkauft bzw. reserviert. Die Mehrheit der Käufer will dort selbst wohnen. Sowohl Berliner als auch Neuberliner gehören zum Kundenkreis.

► weiter auf S. 3

Berliner Grundstücksmarkt: Wieder Rekordumsätze und eine noch nie da gewesene Verteuerung von Bauland

Karin Krentz

Vergessen ist das Jahr 2014, als der Grundstücksmarkt Berlin deutlich einbrach, die Anzahl der Käufälle um 6% und die Geldumsätze gar um 18% zurückgingen gegenüber dem Vorjahr, eine kleine konjunkturelle Delle, der Anhebung der Gewerbesteuer zum 1.1.2014 geschuldet. Das vorläufige Resümee des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte** in Berlin für das Jahr 2015 liest sich dagegen erfreulicher: Geldumsätze im Jahr 2015 mit rd. 16,8 Mrd. Euro bei rd. 32.400 Käufällen auf historischem Rekordhoch; deutlich steigende Preise bei nahezu allen Immobilienteilmärkten; deutliche Anhebungen der Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum Stichtag 1.1.2016. Günstige Finanzierungsmöglichkeiten, fehlende Anlagealternativen, die weiter deutlich wachsende Stadt und die damit verbundene erhöhte Nachfrage im Bereich des Wohnungsbaus machen sich erneut berlinweit nachdrücklich bemerkbar.

Die erste Analyse des Berliner Immobilienmarktes 2015 zeigt um ca. 15% gestiegene Vertragszahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Eigentumswohnungen. Überproportionale Zuwächse nach Geldmenge sind bei Büroimmobilien und Wohn- und Geschäftshäusern zu beobachten (die schon zum 25- bis 30 fachen veräußert werden); allerdings fallen hier größere und damit äußerst seltene Einzelverkäufe wie die am Potsdamer Platz besonders stark ins Gewicht. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2015 im Durchschnitt um knapp 15% angestiegen sind, haben die Kaufpreise für Mietwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt mit etwas mehr als 20% deutlicher zugelegt.

Spekulationen treiben Grundstückspreise

Das vom Bausenat angepeilte Ziel des Baus von 60.000 Wohnungen bis 2026 hat auch negative Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt: Baugrundstücke werden knapp, besonders im hochverdichteten innerstädtischen Bereich. Das lässt den Geldumsatz steigen. Als Folge der Bodenspekulation hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte nach oben „korrigiert“, und zwar erheblich, so die für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich um 20%, in besonders nachgefragten Lagen im Südwesten wurden Anhebungen sogar von bis zu 50%.

Und das auch ein Wermutstropfen für sechs „Landeseigenen“, die händeringend Bauland für den Neubau suchen: Die Bodenrichtwerte für Bauland des Geschosswohnungsbaus der für hochwertige Eigentumsmaßnahmen besonders attraktiven Standorte mit Verdichtungspotenzial und verknapptem Flächenangebot vor allem im Bereich des sog. Hundekopfes (S-Bahn-Ring) wurden mit rd. 50% deutlich angehoben. In den weniger verdichteten Bereichen der Stadt wurden die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau nahezu flächendeckend um rund 30% angehoben.

„Der dramatische Anstieg der Baulandpreise ist für den Wohnungsbau besorgniserregend. Wohnen muss bezahlbar bleiben, deshalb müssen wir die Bodenspekulation verhindern.“ Ein wichtiger Schritt sei die Ausweitung des Angebots, sagt der **Staatssekretär für Bauen und Wohnen Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup**. „Berlin muss schnell mehr Bauland ausweisen. Dafür schaffen wir die Voraussetzungen, indem wir eine Planungs-Task-Force mit 50 zusätzlichen Stellen einrichten.“ 20 Stellen sind für die Bezirke, 30 Stellen werden in der Stadtentwicklungsverwaltung eingerichtet, damit mehr Bebauungspläne in kürzerer Zeit bearbeitet werden können.



Investoren in Büroimmobilien müssen wegen fehlender Angebote (eine Auswirkung der Bodenspekulation im Wohnungsmarkt) im Zentrum der Stadt ausweichen. So hat sich die Flächennachfrage nun in Gewerbegebieten innerhalb des S-Bahnringes deutlich erhöht. Demzufolge wurden die Bodenrichtwerte dort um bis zu 25% angehoben. Die schon jetzt hohen Bodenrichtwerte für innerstädtische Kern- und Mischgebietslagen wurden dagegen mit rd. 10% nur „vergleichsweise moderat“ angehoben.

Den vollständigen Bericht zum Grundstücksmarkt 2015 lesen Sie bitte hier im Juni 2016.

S IMMO Germany: Fokus auf Berlin bleibt

Die **S IMMO Germany**, Berliner Tochter der österreichischen **S IMMO AG**, will ihr Engagement in Berlin fortsetzen und kann gleichzeitig auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurückblicken. Mit insgesamt 28 Transaktionen wurde das Portfolio um 130.000 qm erweitert, die vermietbaren Flächen erhöhten sich dadurch um etwa 30%. Die Zukäufe erfolgten zum Großteil in Berlin, vereinzelt wurden auch Objekte in Potsdam, Magdeburg und Leipzig erworben. Etwa zwei Drittel der neuen Immobilien sind Bestandsgebäude, bei den verbleibenden Objekten können entweder Baurecht geschaffen oder Revitalisierungen umgesetzt werden.

Parallel dazu ist die **S IMMO Germany** auch ihrem Geschäft als klassischer Bestandhalter nachgekommen: 2015 wurden 491 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 47.837 qm neu vermietet. Das größte Segment bildeten 401 Wohneinheiten. In zahlreichen Bestandsobjekten konnten Genehmigungen für Dachgeschossausbauten, Nachverdichtungen oder Neubauten erreicht werden.

Geschäftsführer **Robert Neumüller** schätzt die große Aufgaben- und Objektvielfalt seines Unternehmens: „Wo andere Unternehmen den Schwerpunkt zum Beispiel auf Wohnungsbau setzen, liegt unsere Spezialisierung gerade in einem heterogenen und breiten Objektportfolio und den damit verbundenen Anforderungen an Planung und Management. Wir können zum einen sehr flexibel auf den Markt reagieren. Zum anderen gelingt es uns immer besser, Synergieeffekte zu erzeugen, indem wir beispielsweise Erfahrungen aus dem Gewerbebereich auf den Wohnbereich und umgekehrt übertragen.“

Mit gleich zwei großen Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekten als Investitionen in den Berliner Immobilienmarkt machte **S Immo** im vergangenen Jahr von sich reden:

Sonneninsel



Im Projekt **Sonneninsel** (Foto) an der Neuköllner Sonnenallee wurden zwei weitestgehend leer stehende Gebäude neu positioniert. Dadurch konnten die rund 12.000 qm Mietfläche inzwischen voll vermietet werden. Im Frühjahr 2015 erwarb die **S IMMO** auch weitere, anliegende Flächen mit rund 15.600 qm und beabsichtigt nun, ein neues, dynamisches Quartier mit Anschluss an Neukölln zu schaffen.

Leuchtenfabrik



C: J. Holthaus

Aus den auf der **Sonneninsel** gemachten Erfahrungen schöpfte das Unternehmen bei der 2015 angekauften, denkmalgeschützten **Leuchtenfabrik** (Foto) in Berlin-Oberschöneweide. Hier wurde die Neupositionierung aus Sicht der kreativ- und technologiewirtschaftlichen Zielgruppe entwickelt. Das historische Gebäude mit direkter Wasserlage zog bereits den ersten Mieter an, die Kreativagentur **Culture Form**, mit der zum Jahresende ein erster Vermietungserfolg vor dem offiziellen Vertriebsstart gelang.



Fortsetzung v. S. 1

Das gesamte Projekt " Templiner Park " wird spätestens im Herbst 2018 abgeschlossen sein. Dazu gehört auch die gärtnerische Gestaltung. Bereits Ende März 2018 sind alle Apartments bezugsfertig. Die Preise von ca. 7.500 Euro/qm richten sich nach Lage und Ausstattung der jeweiligen Wohnung

Deals

Die **P&P Gruppe** hat zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Friedrichshain für insgesamt 7 Mio. Euro erworben. Die beiden Nachkriegsbauten umfassen eine Mietfläche von rund 3.400 qm und liegen zentrumsnah in der Friedensstraße 96 und 97. P&P will die Objekte grundlegend sanieren und im Bestand halten.

Im Rahmen einer Off-Market-Transaktion übernahm **Union Investment** das „**Meliá Ber-**



lin“ von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft **Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH**. Das 2006 eröffnete, als 4-Sterne-Superior klassifizierte Hotel ist vollständig und langfristig an die **Sol Meliá Deutschland GmbH** verpachtet. Zum Objekt gehört ein separates, langfristig an **Maredo** verpachtetes Restaurant. Das „Meliá Berlin“ ergänzt das Portfolio des Spezialfonds **DEFO Immobilienfonds 1**.

Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG, kommentiert: „Berlin bleibt ganz klar in unserem Fokus. Die demografische Entwicklung, der stetige Zuzug und die beeindruckende Anzahl an Unternehmensgründungen legen nahe, dass das Potenzial hier noch länger nicht erschöpft ist.“ (KK)

Lesen Sie bitte dazu auch: Österreicher auf Einkaufstour: Die S Immo AG aus Österreich befindet sich auf großer Einkaufstour in Deutschland, Der Immobilienbrief Nr. 350.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften definieren Rahmenbedingen für den Neubau

60.000 Wohnungen wollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin bis zum Jahr 2026 neu bauen. Dann erhöht sich ihr Bestand auf zusammen rund 400.000 Wohnungen. Schon heute decken **degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND** und **WBM** knapp 20% des Berliner Mietwohnungsmarktes ab. Gemeinsam betrachtet, sind die Unternehmen die Nummer 2 am deutschen Mietwohnungsmarkt und versorgen rund 600.000 Berlinerinnen und Berliner mit Wohnraum.

Doch um diese ehrgeizigen Ziele zu erreichen, muss sich einiges ändern, Wirtschaftlichkeit und Standards für den Neubau überprüft und neue Kriterien für Projekte bei Nachverdichtungen oder Schaffung gänzlich neuer Wohnquartiere und Standortmerkmale (oder auch Rahmenbedingen) neu oder anders definiert werden. Flächensparendes, kostengünstiges und dabei auch wirtschaftliches Bauen ist angesagt, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei nicht die Effizienz der Immobilien zu vernachlässigen. Gebäudestandards vom Keller bis zum Dach, Wohnungsstandards (für jeden die richtige) und Nachhaltigkeit – über alle diese Aspekte haben sich die Landeseigenen Gedanken gemacht und diese in einer gemeinsamen Publikation zusammengefasst.

Das Handbuch „Wir bauen für Berlin“ dokumentiert den Kern der Neubautätigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Es zeigt, warum die Städtischen ein Garant für die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten sein können. Nicht zuletzt belegt es, wie effizient die Gesellschaften planen und bauen. Bei der Vorstellung des Handbuches bezeichnete Berlins Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, die landeseigenen Unternehmen als „Vorreiter für effizienten und kostengünstigen Wohnungsneubau in Berlin“.

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen sich den Herausforderungen der wachsenden Stadt. Wir verstehen es, kostengünstig zu bauen, damit bezahlbarer Wohnraum entsteht. Wir planen und bauen kompakt, sowohl die Gebäude als auch die Wohnungen“, sagte die Geschäftsführerin der HOWOGE, **Stefanie Frensch** stellvertretend für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Dass die Landeseigenen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können, belegt auch die Tatsache, dass die Mieter der im Jahr 2014 neu vermieteten rund 20.000 Wohnungen im Durchschnitt nur 6,11 Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlen. Damit liegen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften fast ein Drittel unter den Berliner Marktmieten. (KK)

Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251
info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de,

Chefredaktion:

André Eberhard (V.i.S.d.P.)
Dr. Karina Krüger-Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Dr. Thomas Beyerle, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Uli Richter, Werner Rohmert

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

München: Alexander Heintze/Thomas Döbel (u.v.a.)

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Logistic AG), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Andreas Schulten (Bulwien AG)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33398 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bubenreuth,

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

stellv.: Dr. Karina Junghanns

Weitere Kurzmeldungen

Berlin: **Cornerstone Real Estate Advisers** hat in der Charlottenstraße Ecke Rudi-Dutschke Straße in Kreuzberg rd. 4.700 qm Bürofläche langfristig anschlussvermietet. Eigentümer ist eine Objektgesellschaft eines angelsächsischen Investors. Cornerstone ist verantwortlicher Asset Manager. Mieter ist der Projektträger **Jülich**. Das Objekt ist damit voll vermietet.

Hamburg: **Union Investment** steigert 2015 das Vermietungsgeschäft um 40% auf 834.220 qm. Allein das vierte Quartal hatte einen Umsatz von 284.000 qm. Vom Gesamtvermietungs volumen entfielen 282.157 qm auf deutsche, 189.330 qm auf die europäischen sowie 180.641 qm auf die internationalen Vermietungsmärkte. Die Gesamtvermietungsquote liegt bei 96%. Größte Transaktion war die Vermietung von 43.600 qm an **Evonik Industries AG** im RellingHaus in Essen.

Luxemburg: **Corpus Sireo Health Care Fonds II** hat ein 2005 gebautes Pflegezentrum in Bünde mit 84 Pflegebetten erworben. Betrieben wird die Einrichtung von der **Ravensburger Residenz GmbH und Co. KG**. Verkäufer ist die Pflegezentrum Bünde Grundbesitz. Für den Fonds ist es der 16. Ankauf.

Köln: **Michael Weber** ist neuer Leiter Investments der deutschen Niederlassung von **Generali Real Estate**. Er berichtet an den Deutschland-Chef **Martin Schramm** und **Anthony Butler**, GRE Global Head of Corporate Finance. Weber kommt von **SEB Investments**.

Hamburg: **Akelius** erwirbt für 25 Mio. Euro 143 Wohnungen in Hamburg. Die Wohnungen stammen aus dem Jahr 1936 und haben eine Größe von 3.200 qm. In Düsseldorf erwirbt das Unternehmen 311 Wohnungen mit 1.900 qm Fläche für 31 Mio. Euro. Die Wohnungen sind in Bilk und Derendorf.

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aengevelt (6,7,10), AEW Europe (16), Akelius (32), Albrings + müller (8), Allianz (2,10), Alpha Industrial (18), alstria Office (9), Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH (31), Architekturbüro Graft (29), Art-Invest Real Estate (16), Aurelis Real Estate (18,20), Axa Investment Managers (20), Balandis (2), Bewobon (29), Bouwfonds (7), bulwiengesa (17), Buse Heberer Fromm (10), Buwog (22), carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH (18), Cityhold Property (10), CMS Hasche Sigle (8), Comgest Deutschland (2), Commerz Real (2), Cornerstone Real Estate Advisers (4,32), Corpus Sireo (32), degewo (31), DEGILOS IMMOBILIENGESELLSCHAFT mbH & co.KG (29), Deka (5), DekaBank (18), Deutsche Bank (10), Deutsche Office AG (8,9), Deutsche Post (12), Deutsche Real Estate Funds (22), Deutsche Rentenversicherung (12), DIC Asset (28), Digital Services Germany (23), epk Media (16), Evonik Industries (32), EY Real Estate (15), Eyemaxx (18), Fairvesta (14), Feri (23), formart (26), Forsa (12), fotolia (19), Garbe (21), GEG (2,12), Generali Real Estate (32), Gesobau (31), Gewobag (31), GRI (6), Grossmann & Berger (16), Hansainvest (12), Hauck & Aufhäuser (10), Herbert Smith Freehills (2), Howoge (31), HSH Nordbank (26), Ilmarinen (12), Immobiliengruppe AG Real Estate (10), International Campus (26), Internos (19), IVD (18), JLL (2,3,14,18,26), Jülich (32), Kaiser's Supermarkt (29), KanAm (22), Knight Frank (13), KSP Jürgen Engel Architekten (2), Mahle Powertrain (2), May und Partner (10), Mortgage Backed Securities (2), Munich Hotel (12), mytheresa (2), OCM German Real Estate Holding AG (8), P&P Gruppe (2,31), Pareto GmbH (5), Patrizia (3), pbb (2), Peach Property (12,16), Pflegezentrum Bünde Grundbesitz (32), Prime Office Reit-AG (8), Project Gruppe (5,6,7,9), .publity AG (2,8,12), Ravensburger Residenz GmbH und Co. KG (32), Real I.S. (8), Rocket Internet (12), RWE (10), S immo Germany (30,31), Schroder Real Estate (12), SEB (32), Sol Meliá Deutschland GmbH (31), sontowski & partner (3,4,5,19), Stadt und Land (31), Takko (8), Taylor Wessing (18), Turidomus-Anlagestiftung (12), UBM (12), Union Investment (22,31,32), vdp (24), Vonovia (2,10,12), WBM (31), ZBI (20).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aengevelt, Alicia (5); Axmann, Peter (26); Blacha, Christoph (12); Butler, Anthony (32); Clasen, Friedhelm (19); Dambach, Hermann T. (9); Dexne, Alexander (9); Dippold, Wolfgang (5,7); Elamine, Olivier (9); Flach, Uwe E. (9); Frensch, Stefanie (31); Gleiß, Sabine (10); Haghsheno Prof. Dr., Shervin (10); Hakert Dr., Nils-Christian (10); Hubert Dr., Matthias (4); Ironside Kuebler, Berith (10); Kramer, Caleb (9); Kreuter, Markus (2); Lee, Roger (9); Linn, Benjamin (10); Lütke-Daldrup Prof. Dr., Engelbert (29); May Dr., Andreas (10); Mehltitz, Frederik (12); Neumüller, Robert (30); Okulla, Christof (9); Olek, Thomas (13); Overath, Jürgen (9); Renken Dr., Sabine (10); Rodehüser, Jürgen (5); Rottke Dr., Nico B. (19); Schadly, Sascha (22); Scheunemann, Helge (2,18); Schlick, Anja (10); Schramm, Martin (32); Sellschopf, Carsten (26); Senman, Nebil (9); Siekermann, Volker (10); Sontowski, Klaus-Jürgen (4,19); Sontowski, Sven (4,5); Struck, Sönke (26,27); Stuhlmann, Alexander (9); Suter, Rainer (20); Vajdovszky, Ernst (31); Voigt, Marianne (9); Weber, Michael (32); Wießner, Robert (4); Zimprich, Kai (23,24)-