

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 361 | 47. KW | 20.11.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
vdp Immobilienindex	2
Globaler Hotelmarkt toppt Vorjahres-Rekord	3
ZIA: Hotels rücken in den Fokus	4
Immobilienmärkte Singa- pur und China gedämpft	5
Fonds-Erfolgsfaktoren durch IMMAC 77	10
Fondsbörse Deutschland: Steigende Umsätze und Preise	11
Feri: Wohin mit dem Geld?	12
Immobilie trifft Finanz- branche	14
Interview mit Christian Zilly, Waterway Investments	17
Rohmert-Archiv: Wäh- rungsunion - Zitterpartie ins Ziel?	19
RICS sieht Zyklus- Höhepunkt	21
CBRE: Trotz Zunahme sinkender Transaktions- anteil von Unternehmens- immobilien	22
London bleibt im Boom	23
Vorschriften und EnEV behindern schnellen Neubau	24
Studie von IREBS und Corestate	25
Hessen beschließt Mietpreispbremse	26
Deutsche Bank: Hohe Immobilienpreise sind Warnsignal	26
Aufbau Ost in Hamburg	27
Hospitality Controlling	28
Immobilienbrief Berlin	30- 35
Impressum	36

Sehr geehrte Damen und Herren,

letzten Freitag ist mir der Humor vergangen. Alles, was gesagt werden musste, ist gesagt. Emotionale Erstreaktionen sind verständlich, aber führen leicht in tragische Verstrickungen. Völlig hilflos macht mich der Gedanke, was in den Köpfen junger, zum Teil gut ausgebildeter, Menschen vorgehen muss, freiwillig in einen Krieg gegen die ganze Welt zu ziehen. Logisch ist, dass keiner der Mächtigen es sich leisten kann, diesen Krieg zu verlieren. Ich möchte aktuell nicht entscheiden müssen, da würde Testosteron gewinnen. Wahrscheinlich bleibt auch hier der alte Beamtenleitsatz als Politikempfehlung: „Auch Flexibilität will sorgsam durchdacht sein.“

Helmut Schmidt ist im gesegneten Alter gestorben. Er verkörperte in Deutschland den Begriff „elder statesman“. Seine Tragik ist, dass er „Staatsmann der Erinnerung“, aber kein „Kanzler der Geschichte“ war. Der Nato-Doppelbeschluss – was war das eigentlich? - beendete seine aktive Karriere. Kanzler der Geschichte bleiben Konrad Adenauer, Ostpolitik-Kanzler Willy Brandt, Vereinigungs- und Euro-Kanzler Helmut Kohl und, so leid es tut, das sagen zu müssen, Gerhard Schröder, der Deutschland fit für Europa machte. Dennoch ist klar, dass es fast keinen Deutschen gibt, für den Helmut Schmidt nicht Bestandteil seines Lebens war. Es machte bis zum Schluss Spaß, ihm zuzuhören.

Finnlands neue Euro-Diskussion macht es wieder aktuell. In den letzten Jahren verblüfft mich das Euro-Geldpolitik-Gehuddel immer mehr. Griechenland bekommt gerade wieder ein paar Milliarden zum Verdampfen. Wir brauchen den Flüchtlingsfilter. Wahrscheinlich denken Sie aber oft, dass ich mich an das moderne Euro-Bashing des Münchener Sinn-Gebers der Nation angeschlossen habe, der vom überzeugten Euro-Befürworter und Regierungsberater in das Lager der Kritiker wechselte. So ist es nicht. Mir ist eine alte Datei mit Text zum Euro, den ich damals an „Der Platow Brief“ lieferte, wieder in die Hand gefallen – abgespeichert am 2. November 1995. Vor genau 20 Jahren ist das damalige Platow Konjunkturbuch erschienen. Wenn Sie ein wenig geschichtliches Interesse haben oder einfach keine Lust haben, sich von heute „überraschten“ Finanzkriseninterpreten verblöden zu lassen, sind Sie eingeladen, den alten Text ab Seite 19 einmal nachzulesen, um herauszubekommen, was für einen Fach-Laien mit einfachem Nachdenken möglich war.

Übrigens, als damals der point of no return der Euro-Umsetzung erreicht war, erfüllten nur Deutschland und Luxemburg beide Verschuldungs-Kriterien. Das Problem wurde durch forcierte internationale Bilanzpolitik in den Griff bekommen. Wer heute erzählt, er sei damals betrogen worden, ist entweder Schwachkopf, Lügner oder Politiker. Ich war damals aus logischen Gründen skeptisch. Das Verschieben der Grenzen volkswirtschaftlicher Dämlichkeit habe ich allerdings nicht in vollem Umfang erfasst. Entschuldigen Sie meine damals noch höflichen Formulierungen. Der Text wurde für ein breit verkaufte PLATOW-Konjunkturbuch geschrieben und nicht für ein Editorial. Und wie 1995 schon festzustellen war: „Der fromme Wunsch vieler Politiker, nach Beitritt zur Währungsunion werde die Politik verstärkt auf Stabilität ausgerichtet sein, entbehrt jeder psychologischen Grundlage. ... Kurz- und mittelfristig überwiegen unter Stabilitätsgesichtspunkten die Risiken.“

Meine Damen und Herren, das Zeitungssterben, allen voran linke Gutmenschenpresse, geht weiter. Ein wohl zum Glück scheidender DVJ-Verbandsvorsitzender entwickelte für die Nachwelt ein neues Konzept zur Journalistenfinanzierung, wie ein Kollege von der Tagung berichtete: **Zwangsgeld für Zeitungsmuffel**. Für die „Finanzierung von Journalismus im Interesse unserer Demokratie“ kam durch Nachfragen auf Abschieds-Geschwafel heraus, wie das Medienparadies aussieht. „Ich halte es für realistisch, dass eine Haushaltsabgabe für Zeitungen, egal ob sie als Printprodukte oder online erscheinen, eingeführt wird.“ **Endlich mal Schwachsinn, der MIR hilft. Ich bin dafür.**

Der nächste „Der Immobilienbrief“ erscheint wegen **unserer** Journalisten-Verbandstagung erst am Montag, 7. Dezember.

Werner Rohmert, Herausgeber



s&p: Eröffnung Forum Stein

Nürnberg: Die **sontowski & partner group** hat nach 18-monatiger Bauzeit das Shopping-Center „FORUM Stein“ im Beisein von Vertretern aus Wirtschaft, Politik und den beteiligten Unternehmen bei Nürnberg eröffnet. Auf 28.000 qm Grundstück entstanden 18.900 qm Nutzfläche mit Platz für knapp 40 Shops. S&P investierte rund 63 Mio. Euro in den Neubau. Das „FORUM Stein“ entstand auf dem ehemaligen **Krügel-Areal** in der Faberstadt Stein. Zu den Ankermietern gehören „**Rewe**“, der Drogerist „**Müller**“, „**Medimax**“ sowie „**Deichmann**“, „**Woolworth**“ und das Sportgeschäft „**Hervis Sports**“. Abgerundet wird das Sortiment durch Frisör „**Klier**“, eine „**Brothaus**“ Bäckerei, ein „**Telekom**“-Shop, das „**Depot**“, ein „**Apollo-Optik**“ Fachgeschäft, die Metzgerei „**Jacob**“ und eine „**Cosmo**“-Filiale. Darüber hinaus stehen den Kunden eine ganze Reihe gastronomischer Betriebe in einem Food-Court zur Verfügung. Ein ebenerdig befahrbares Parkdeck mit 600 Stellplätzen gehört ebenfalls zum Center. Die sich auf dem Areal befindliche ehemalige Krügel-Villa wurde abgetragen, in wesentlichen Teilen rekonstruiert und als neuer Mittelpunkt in das „FORUM Stein“ integriert. In ihr ist die Verwaltung des Shopping-Centers untergebracht.



vdp-Immobilienindex

Trend steigender Preise bei Wohn- und Gewerbeimmobilien hält an

Andreas Kunert, vdpResearch Berlin

Eine ungebrochen hohe Immobiliennachfrage lässt die Preise weiter steigen. Dies belegt der vdp Immobilienpreisindex, der für das dritte Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Anstieg um 4,7% ausweist. Den höchsten Wachstumsbeitrag lieferten die Wohnimmobilien, die ein Plus von 5,7% aufwiesen. Die Gewerbeimmobilien verteuerten sich im gleichen Betrachtungszeitraum um 1,5%.

Auf dem Wohnungsmarkt erhöhten sich die Preise für selbst genutztes Wohneigentum um 4,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dabei hat sich der Preisanstieg sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal verstärkt. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres sind die Preise für Eigenheime um 4,3% gestiegen, die Preise für Eigentumswohnungen verzeichneten ein Plus von 4,4%. Vielerorts ist das Angebot auf dem Bestandsmarkt mittlerweile äußerst knapp. Dieser Problematik sind auch institutionelle Anleger ausgesetzt, deren Interesse an wohnwirtschaftlichen Immobilien nach wie vor ungebrochen hoch ist. Mit der Folge, dass sich auch die Preise für Mehrfamilienhäuser im dritten Quartal 2015 um 6,9% verteuerten. Ursächlich ist weiterhin die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzindex, der einen Rückgang von 2,9% aufweist. Gleichzeitig sind die Neuvertragsmieten um 3,7% gestiegen.

Selbst genutztes Wohneigentum	+4,3%*
Mehrfamilienhäuser	+6,9%*
Büroimmobilien	+1,0%*
Einzelhandelsimmobilien	+2,5%*
* ggü. Vorjahresquartal	

Gleichen Bedingungen sehen sich institutionelle Anleger auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ausgesetzt. Auch hier übersteigt die Nachfrage deutscher und internationaler Investoren deutlich das Angebot an Kaufobjekten. Im Fokus der Anleger stehen nach wie vor die beiden Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien, deren Kapitalwerte sich im dritten Quartal um 1% bzw. 2,5% verteuerten.

Der Preisanstieg von Einzelhandelsimmobilien ist einerseits durch das Absinken des Liegenschaftszinssatzindex um 2,3% zu begründen, andererseits sind die Mieten für Einzelhandelsflächen um 0,3% gestiegen. Damit hat sich der Anstieg der Mieten leicht verlangsamt. Vordergründig ist eine Stagnation der Spitzenmieten in zahlreichen Großstädten hierfür verantwortlich. Insgesamt wird die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen als gut eingeschätzt, liegt jedoch leicht unter den Ergebnissen des Vorjahres.

Die Büromieten sind dagegen mit einem Plus von 0,6% etwas stärker gestiegen als in den Vorquartalen, da sich die Nachfrage nach Büroflächen im dritten Quartal vielerorts wieder spürbar belebt hat. Gleichzeitig sind die Leerstände leicht rückläufig. Der Liegenschaftszinssatzindex ist erneut um 0,5% gesunken. □



Immobilienmarkt gesamt

Personalie

München: Oliver Porrr hat den Vorsitz des **bsi e.V.** sowie sein Vorstandsmandat niedergelegt. „Nach acht Jahren erfolgreicher Arbeit im Dienste der Branche ist es an der Zeit, den Staffelnab zu weitzugeben. Die Arbeit als Vorsitzender erfordert viel Zeit und Aufwand. Nach erfolgreichem Management-Buy-Out gibt es nun für mich neue Themen, denen ich mich mit aller Kraft widmen möchte.“ Die Mitglieder des Verbandes haben die Satzung des Vereins geändert. Zukünftig wird es eine inhaltliche Zuordnung einzelner Bereiche zu Vorstandsmitgliedern geben.

Globaler Hotelmarkt toppt Vorjahres-Rekord bereits nach Q3 Rekordvolumen in Deutschland

Nach neun Monaten bewegt sich das globale Hotel-Transaktionsvolumen 2015 bei rund 60 Mrd. US-Dollar. Mit +37% ist damit nicht nur das Ergebnis des gesamten Vorjahres von 59 Mrd. US-Dollar übertroffen, sondern auch bereits ein Neunjahreshoch erzielt.

Mit über 31 Mrd. USD (+47%) dominiert die Region Amerika. Die durchschnittliche Transaktionsgröße hat hier um nahezu 50% auf 78 Mio. USD zugelegt. Einzeltransaktionen machen rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens aus. Im asiatisch-pazifischen Raum wurden mit insgesamt rund 8 Mrd. USD 29% mehr als im Vorjahresvergleich in den Hotelmarkt investiert. Hongkong, Japan und Australien liegen mit jeweils rund 2 Mrd. USD vorne. In EMEA bleibt Großbritannien weiterhin im Rampenlicht. Das Transaktionsvolumen in der Region EMEA ist in den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 um rund 30% auf über 20 Mrd. USD angestiegen. Portfolio-Transaktionen trugen 60% zum Gesamtvolumen bei. Investment-Fonds und Private Equity-Unternehmen waren im bisherigen Jahresverlauf die aktivsten Käufer und haben Akquisitionen im Wert von rund 6 Mrd. USD getätigt. Großbritannien bleibt mit einem Transaktionsvolumen von bislang über 8 Mrd. USD und einem Anteil von rund 40% an der Spitze vor Deutschland mit 3,3 Mrd. USD, Spanien mit 1,9 Mrd. USD und Frankreich mit 1,6 Mrd. USD. Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt war das Transaktionsvolumen noch nie so hoch. Auch für das letzte Quartal stehen noch zahlreiche, auch größere Transaktionen kurz vor dem Abschluss. Das Jahresergebnis könnte deutlich jenseits des letztjährigen Rekordvolumens liegen. □



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

ÜBER 15 OBJEKTINVESTITIONEN

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:
PROJECT Wohnen 14

- 8 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

1995
2015
JAHRE

1995
FONDSINITIATOR
DES JAHRES
2014
euro
Fonds Co.

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

Wichtige Hinweise: Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, 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. Stand März 2015

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

publity AG

München: Die publity AG erwirbt den ca. 12.200 qm großen Bürokomplex „Humboldtpark Haus VI“, in Aschheim. Der moderne Gebäudekomplex wurde im Jahr 1999 auf einem 5.055 qm großen Grundstück erbaut, zu dem 126 PKW-Stellplätze in der eigenen Tiefgarage sowie 47 Außenstellplätze gehören. Die umfassende rechtliche Beratung der publity AG bei der Transaktion, darunter die Projektsteuerung und die Legal Due Diligence, hat die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** übernommen. Der Verkäufer wurde bei der Transaktion der **Kanzlei von BOETTICHER** rechtlich beraten.

Hotels rücken in den Fokus Nachfrage in B-Standorten steigt

Angesichts anhaltend niedriger Verzinsungen für „klassische“ Assetklassen, richten lt. ZIA immer mehr professionelle Immobilieninvestoren den Blick auf Hotelinvestments. 70% der Befragten rechnen damit, dass Hotelimmobilien in Deutschland im Jahr 2016 überdurchschnittlich nachgefragt werden. Hotels würden damit das zweitbeliebteste Investment nach Wohnimmobilien (78%) werden.

Insgesamt 106 Investoren befragte der ZIA gemeinsam mit **Deloitte** in ihrem aktuellen Hotel-Investment Survey, den der ZIA am Tag der Hotelimmobilie präsentierte. Hotels seien in den letzten Jahren als ernstzunehmende Assetklasse im Immobiliensegment etabliert, so **Matthias Niemeyer**, Vorsitzender der Plattform Hotelimmobilien beim ZIA. Das Image habe sich deutlich gebessert. Sie punkten insbesondere durch langfristige Miet-, Pacht- und Hybridverträge. Auch hätten immer mehr Finanzierer die Attraktivität von Hotelimmobilien entdeckt und würden wieder vermehrt Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Der ZIA fordert den Abbau bürokratischer Hürden, damit Hotelimmobilien nachhaltig attraktiv bleiben. Die klassische Hotelimmobilie brauche mehr Möglichkeiten, wenn es etwa um Ausnahmen bei Stellflächen oder Deckenhöhen gehe. Auch wird eine höhere Flexibilität durch bessere Umnutzungsmöglichkeiten des Eigentümers für die Bestandsimmobilie vom ZIA gefordert. ►

WE
KNOW
REAL
ESTATE

EIN NEUER PARTNER FÜR IHREN ERFOLG.

Die German Estate Group AG ist eine der führenden deutschen Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Gegründet von zwei namenhaften und etablierten Investorengruppen: KKR und Deutsche Immobilien-Chancen-Gruppe.

GEG German Estate Group
www.geg.de

Besonders gefragt sind derzeit Businesshotels im 3-Sterne-Bereich. Über 90% der Investoren hätten in diesem Bereich bereits investiert. 69% wollen dies auch in Zukunft tun. Die 3-Sterne-Kategorie ist aufgrund ihres breiten Angebots sowohl bei den Objekten als auch den Betreibern generell die beliebteste Kategorie. 51% der Befragten wollen verstärkt in diese Kategorie investieren. 46% suchen nach Investmentmöglichkeiten in 2-Sterne-Hotels, 43% fokussieren das 4-Sterne-Segment. Luxushotels sind nur bei 17% ein gefragtes Investmentziel.

Die steigende Nachfrage vor allem in den Top-Standorten drückt sich nun auch in der Nachfrage nach Objekten in B-Standorten aus. Auch wenn 57% der Befragten nach wie vor in den deutschen Top-Metropolen investieren wollen, ist die Lücke zu der Nachfrage in den B-Städten (49%) geringer geworden. Auch Investmentmöglichkeiten im Ausland werden ins Auge gefasst. 64% suchen auch in Österreich verstärkt nach Hotelobjekten gefolgt von Großbritannien (38%) sowie Belgien, Niederlande, Polen und Frankreich (je 25%). (AE) □

Immobilienmärkte Singapur und China gedämpft **Asien-Pazifik verspricht dennoch wirtschaftliche Dynamik**

Während auf den Investmentmärkten Europas große Hoffnungen auf asiatische Investoren gesetzt werden, präsentieren sich deren Heimatmärkte eher im Konsolidierungszustand. Mit Blick auf das bereits absehbare Büroflächenwachstum der kommenden Jahre könnte die Konsolidierung aber auch positive Aspekte haben. Die Researcher von Savills Investment Management, das in Asien stark investiert ist und dort Kernkompetenz mit regionaler Präsenz hat, haben sich brandaktuell mit Asien Pazifik auseinandergesetzt. Savills IM bringt in das Research eigene Investmenterfahrungen und Investmentpläne ein. (WR)

Nach einer Phase der Abkühlung präsentiert sich die Konjunktur lt. **Savills Investment Management** in Asien-Pazifik im bisherigen Verlauf des Jahres insgesamt stabil. Mit etwa 5,0% lag das BIP-Wachstum zwar unter dem lang-

**AN ALLE INVESTMENTVERMITTLER, VERSICHERUNGSPROFIS,
FINANZBERATER, VERMÖGENSVERWALTER & FINTECH-FANS:
DIE REVOLUTION KOMMT.**



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO

Bochum: Frau Prof. Dr. habil. **Sigrid Schaefer** wurde zur neuen Rektorin der **EBZ Business School –**

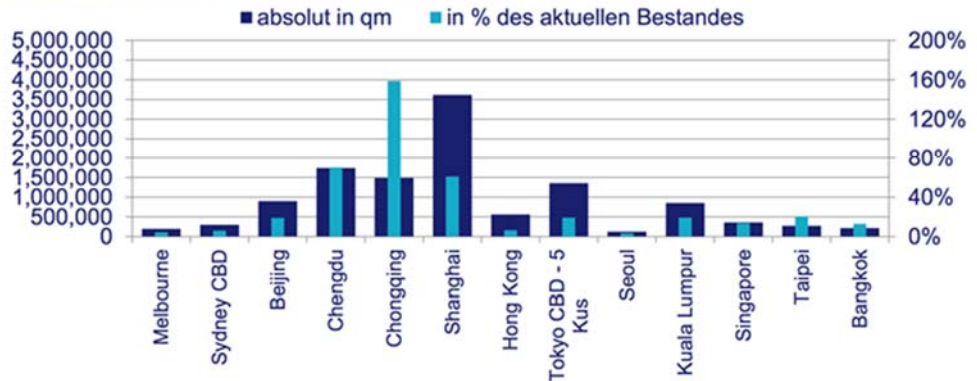


University of Applied Sciences berufen. Die ehemalige Prorektorin für Forschung

und wissenschaftlichen Nachwuchs tritt ihre Amtszeit am 1. Dezember 2015 an. Schaefer ist seit 2010 an der EBZ Business School. Die habilitierte Professorin lehrt Betriebswirtschaftslehre. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen in der Begleitung von nationalen und internationalen Forschungsprojekten wurde sie zur Gutachterin des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) berufen. Als Rektorin verantwortet sie nun die Entwicklungspläne, leitet die Hochschule und vertritt diese nach außen.

Chinas Büromärkte wachsen rasant

Zunahme der Büroflächen in ausgewählten Metropolen bis 2018



Quelle: Jones Lang LaSalle (REIS)

fristigen Durchschnitt, aber weiter über dem Niveau Europas oder Nordamerikas. Mit Blick auf 2015/16 ist insgesamt mit einem relativ stabilen Wachstum in Asien-Pazifik zu rechnen, auch wenn die Prognosen zuletzt nochmals leicht reduziert wurden. Aus aktueller Sicht sollen nach **JLL**-Recherche in den 4 größten chinesischen Bürometropolen bis 2018 fast 9 Mio. qm Büros auf den Markt kommen. Nach den alten Erfahrungen aus Schwellenländer- und Ost-Metropolen bleibt immer die Frage, inwieweit die zeitgleichen Flächenrealisierungen in der Summe noch den realistischen Bedarf im Visier haben.

Aktuell zeigt sich die Lage an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik insgesamt mit einer positiven Nettoabsorption und einem weiteren Rückgang der Leerstände überwiegend positiv. Allerdings ist angeführt von China, Singapur und Japan eine verstärkte Bautätigkeit, zu erkennen, die auch lt. **Norbert Schley** von Savills IM zunächst zu einem Anstieg des durchschnittlichen Leerstandes führen wird. Auf den Investmentmärkten war das Transaktionsvolumen im bisherigen Verlauf 2015 rückläufig. Der Fokus des Investoreninteresses wechselte von Asien-Pazifik hin nach Nordamerika und Europa. Immobilieninvestments in Asien-Pazifik bleiben prinzipiell attraktiv, um am langfristigen Wachstumspotential der Region

Wachgeküsst*



* 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@arelis-real-estate.de



DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

publity



Erste
Geschlossene
Publikums-Investment
KG mit BaFin-
Vertriebszulassung
nach neuem
Recht

Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150 % prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-vertrieb.de



AZ-Produkt (PH) 300270-M-0111-13 - publity-Vertriebs-GmbH - Landshuterstraße 6 - 04103 Leipzig

publity

zu partizipieren. Die Ankaufsrenditen besitzen in einigen Märkten noch Abwärtspotential. Neben Japan, das im Zuge aktuell rezessiver Entwicklung nach einem Rekordvolumen zu Jahresbeginn mit einem spürbaren Rückgang am japanischen Investmentmarkt zu kämpfen hat („Der Immobilienbrief“ berichtete), sind Singapur und China Hauptanziehungspunkte.

Das Wirtschaftswachstum in **Singapur** hat sich lt. Savills IM, die vor Ort vertreten sind, im Trend unter Schwankungen weiter verlangsamt und liegt mit 1,4% im Jahresvergleich mittlerweile deutlich unter dem historischen Durchschnitt. Die Lage an den Büromärkten Singapurs hat sich seit Anfang dieses Jahres eingetrübt. Der Leerstand ist seither leicht gestiegen und die Spitzenmieten waren rückläufig. Dieser Trend dürfte sich wegen des zu erwartenden hohen Flächenzugangs in 2016 fortsetzen. Erst im Verlauf des nächsten Jahres ist mit einer Bodenbildung zu rechnen. Die Aktivitäten am Investmentmarkt in Singapur blieben auch im bisherigen Jahresverlauf verhalten. Mit Ausnahme des dominierenden Bürosegments stabilisierte sich jedoch das Transaktionsvolumen auf niedrigem Niveau. Bei stabilen Ankaufsrenditen, wie vielfach prognostiziert, bleiben die Preise angesichts der zu erwartenden rückläufigen Mieten unter Druck.

In China fiel erstmals seit über 6 Jahren das Wirtschaftswachstum mit 6,9% im Jahresvergleich unter die politische Zielmarke von 7,0%. Zu betonen ist jedoch, dass diese Abkühlung im Zuge des Wechsels des „Wachstummodells“ weg von der Investitionstätigkeit hin zum Konsum teilweise politisch gewollt ist. Verschärft wurde die Lage jedoch durch den Abschwung der Bauwirtschaft im Zusammenhang mit einem „De-Leveraging“ im Finanzsektor. Rückläufige Erlöse aus Landverkäufen begrenzten zudem den fiskalpolitischen Spielraum zur Stützung der Konjunktur auf der Ebene der Regionalregierungen. Da sich zugleich der deflationäre Druck in einigen Produktionssektoren verschärfte, hat die chinesische Administration mit einer Lockerung der Geld- und Fiskalpolitik reagiert. Für 2015 ist ein Wirtschaftswachstum zu erwarten, das in der Nähe des offiziellen Ziel von 7,0% liegt. 2016 rechnet Savills IM mit einer weiteren Abkühlung. Eine Stabilisierung im Bausektor, die lockere Geldpolitik und eine auch auf regionaler Ebene expansivere Fiskalpolitik sollten den Abschwung begrenzen.

Am Investmentmarkt in China haben sich die Aktivitäten weiter beruhigt und liegen jetzt wieder auf dem Niveau von 2012. Hauptursache sind rückläufige

Deal

Düsseldorf: Der Projektentwickler **GERCHGROUP** mietet knapp 500 qm Bürofläche auf der Cecilienallee 10 in D-Golzheim. Teil des Mietvertrages sind zudem 15 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. **Catella Property GmbH** war vermittelnd tätig. Die Eigentümerin wurde von **JLL** beraten. Die GERCHGROUP wurde durch die **Kanzlei Rotthege Wassermann** bei der Anmietung begleitet. Nachdem **Mathias Düsterdick** und **Christoph Hüttemann** Ende Oktober 2015 ihre Anteile an der **PDI-Gruppe** verkauft haben, wurde von beiden die GERCHGROUP gegründet.

Volumina im Bereich Grundstückskäufe und Projektentwicklungen, die ihrerseits von Wohnimmobilien dominiert werden. Das Transaktionsvolumen in gewerblichen Bestandsimmobilien ist dagegen im bisherigen Jahresverlauf weiter moderat gestiegen. Dies betraf vor allem die Sektoren Büro, Industrie/Logistik und Wohnen.

An den Vermietungsmärkten in China besteht weiterhin eine Diskrepanz zwischen den großen Metropolen und den regionalen Märkten, die vielfach mit einem Überangebot von Flächen konfrontiert sind. So sind u.a. in Peking und Schanghai die Büromieten weiter gestiegen, während sie in vielen regionalen Märkten rückläufig waren. Dieser uneinheitliche Trend dürfte sich fortsetzen, so dass wir eher in den etablierten Märkten Opportunitäten sehen. Im Handel übt der in China ausgesprochen stark wachsende E-Commerce Druck auf den Präsenzhandel aus. Dies verschärft in den regionalen Märkten die negativen Auswirkungen des vielfach vorhandenen Flächenüberschusses. Gefragt bei internationalen Ketten bleiben aber weiterhin gut verankerte Shopping-Center in den Metropolen. Haupttreiber am Logistikmarkt sind der Trend zu E-Commerce, Third-Party Logistikanbieter sowie der Automobilsektor. Angesichts steigender Mieten zeigen sich derzeit die größeren Metropolen attraktiv. In Peking ist jedoch ein Trend zu dezentralen Lagen zu beobachten. Bei Investments in Wohnimmobilien sollte noch selektiv vorgegangen werden. Nachdem viele Lokalregierungen ihre restriktive Wohnungspolitik wieder gelockert haben, zeigt sich eine leichte Nachfragebelebung. Der Preistrend bleibt aber noch uneinheitlich. □

Deutsche GRI WOHNEN 2015

BERLIN 25-26 NOVEMBER

Identifizieren Sie Investitionsmöglichkeiten im deutschen Wohnimmobilienmarkt

Nur führende
Entscheider der Branche

Hochwertige
Networkingmöglichkeiten

Einzigartiges interaktives
Diskussionsformat

Mit Österreich
& Benelux Märkten

MIT DABEI SIND:



DANIEL RIEDL
CEO
BUWOG GROUP
Austria



PETER E. BROCK
Managing Director
GRAINGER
DEUTSCHLAND GMBH
Germany



GEORG JEWGRAFOW
CEO
REAL I.S.
Germany



GERALD KLINCK
Chief Controlling Officer
VONOVIA SE
Germany



SASCHA WILHELM
CEO
CORESTATE CAPITAL AG
Switzerland



RAINER SCHMITZ
Senior Portfoliomanager
PROVINZIAL NORDWEST
ASSET MANAGEMENT GMBH
Germany

DISKUSSIONEN U.A. ZU: Demografischer Wandel · Studenten- & Mikro Apartments · B & C Städte · Gesundheits- & Sozialimmobilien · Dresden & Leipzig

Für weitere Informationen kontaktieren Sie:

CHRISTOPH SAUERWEIN · chris.sauerwein@globalrealstate.org · UK Tel: +44 207 121 5098
www.globalrealstate.org/DeutscheWohnen2015



Karrierewege in der Immobilienwirtschaft am 09.12.2015.

Die Karrierewege in der Immobilienwirtschaft sind vielschichtig und manchmal verzweigter als man denkt. Karriere in der Immobilienwirtschaft zwischen Anspruch und Wirklichkeit - gibt es ein Erfolgsrezept? Wie positionieren sich die Unternehmen im „War of talents“? Diese und weitere Themen werden auf dem ADI-Karriereforum thematisiert.

Veranstaltungsort

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK, Georg-Glock-Straße 4, 40474 Düsseldorf

Programm

- 18.00 Uhr Begrüßung: Marcus Hübner, Geschäftsführender Gesellschafter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
- 18.15 Uhr Vortrag: Ausbildungswege in der Immobilienwirtschaft - Irrwege und Königspfade
Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS, Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
- 19.00 Uhr Diskussionsrunde mit:
- Tino Benker-Schwuchow, Head of Human Resources Germany, BNP Paribas Real Estate
 - Bruno Bittis, Director of Human Resources, Unibail-Rodamco Germany GmbH
 - Nicole Schwan, Training & Development Managerin, Cobalt Recruitment
 - Dr. Peter Vocke, Partner, HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
- Moderation: Werner Rohmert, Vorstand Research Medien AG und Herausgeber Immobilienbrief
- 20.00 Uhr Networking bei Umtrunk und Imbiss

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Anmeldung bis zum 03.12.2015 erbeten an: alumni@adi-akademie.de

Wir freuen uns auf Sie!

Fonds-Erfolgsfaktoren durch IMMAC 77 fortgeschrieben Story, Kernkompetenz, Rendite, Regulierung, Vertrieb, Performance

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

Eine kleine Anzahl von Initiatoren wie IMMAC, Project, WealthCap oder ZBI schafft es, sich gegen den Marktrend bei geschlossenen Investmentkommanditgesellschaften zu wehren. Im brandaktuellen PLATOW Spezial Immobilien haben wir eine Übersicht für Sie zusammengestellt. Als Erfolgsfaktoren machen wir eine klare Produktbotschaft, überwiegend Beschränkung auf die Kernkompetenz, klare Regulierungsbotschaft, gute Renditeperspektive und vor allem eine gute Performance aus. Ein funktionierender, hauseigener Bankvertrieb ermöglicht weitergehende Flexibilität.

Brandaktuell ist seit vergangener Woche der IMMAC Sozialimmobilien 77 als geschlossene Investmentkommanditge-



Analyst Conference Call – IMMAC 77. Renditefonds

Eckdaten des Fonds (Prospektangaben)	
Art des Investitionsvermögens	Geschlossener Publikums-AIF nach KAGB
Fondslaufzeit	bis mindestens 30.09.2030
Segment	Pflegeimmobilien
Zielmarkt	Deutschland
Investitionsvolumen	22,7 Mio. EUR
Eigenkapital (exkl. Agio)	12,0 Mio. EUR
Fremdkapital (Objektebene)	10,2 Mio. EUR
Mindestbeteiligung (zzgl. Agio)	10.000 EUR
Geplante Ausschüttung (vor Steuer)	5,5% ansteigend auf 7,0% p. a. Veräußerung: 123,5% Gesamtkapitalrückfluss: 214,6%

sellschaft des Platow Award Preisträgers IMMAC bzw. HKA als KVG im Vertrieb. Inzwischen liegt auch das Rating von Scope und TKL ebenso vor wie eine Analyse von Markus Gotzi im "Der Fondsbrief". Scope hat das Fonds-Rating von a (AIF) mit einer gut risiko-adjustierten Rendite im Analyst Conference Call insbesondere mit Begründung eines erneut bestätigten Management-Ratings von AA+ ausführlich vorgestellt. TKL vergibt das Maximum von 5 Sternen. Gotzi verweist auf die Erfahrung, die Realitätsnähe der Planung und die Fähigkeit des Initiators, etwaige Betreiberprobleme zu managen. Erfahrungsgemäß dürfte der Fonds durch hohe



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.

Deals Deals

Warschau: Union Investment hat sich die Projektentwicklung des im Zentrum von Warschau gelegenen **Holiday Inn Warschau - City Centre** für ihren Offenen Immobilienfonds **Unimmo: Deutschland** gesichert. Die österreichische **UBM Development AG** wird die Hotelimmobilie in der Twardastraße bis zum 1. Quartal 2018 errichten und bis 2038 für Union Investment betreiben. Operativ gemanagt wird das Hotel von der **InterContinental Hotels Group (IHG)** unter der Marke Holiday Inn. Die Bauarbeiten für das Holiday Inn Warschau - City Centre werden im ersten Quartal 2016 beginnen und voraussichtlich 22 Monate dauern. Das Haus wird 254 Zimmer, ein 24-Stunden-Restaurant mit Bar und einen großzügigen Tagungsbereich umfassen. Ein Fitnessstudio in der 16. Etage wird einen Panoramablick über die polnische Hauptstadt bieten.

Amsterdam: Die **Deka Immobilien GmbH** hat sich das Objekt „The Bank“ zu einem Kaufpreis von rund 275 Mio. Euro von einem niederländischen Family Office gesichert. Die Liegenschaft ist für das Portfolio des offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** bestimmt. Das historische Objekt in der Innenstadt umfasst ca. 26.000 qm Büro- und 5.250 qm Einzelhandelsfläche sowie 110 Parkplätze in einer Tiefgarage. „The Bank“ ist zu 100% vermietet.

Anlegertreue in maximal 3 Monaten platziert sein. Die Analyse-Ergebnisse sind positiv und bescheinigen eine hohe Sicherheit im Rahmen einer unternehmerischen Beteiligung.

IMMAC ist deutscher Marktführer bei Pflegeimmobilien. Wie telefonisch bestätigt werden nach wie vor ca. 120 Pflegeimmobilien ohne nachhaltige immobilienwirtschaftliche Planabweichungen

als Investment gemanagt. Zwischenzeitliche Probleme, die bei einer Vielzahl von Betreibern wohl unvermeidlich sind, konnten immer auf den Zielpfad zurückgeholt werden. Eine erfahrene Due Diligence, die insbesondere die Marktnähe von Kosten-/Ertragsplanungen und Gestaltungen berücksichtigt und ein einheitliches DV-gesteuertes laufendes Betreiber-Controlling sind in Verbindung mit eigener Betreiberfähigkeit Erfolgsfaktoren. In überhitzten Marktphasen hat sich IMMAC regelmäßig zurückgehalten. IMMAC 77 investiert insgesamt 19,5 Mio. Euro in 3 markterprobte Pflegeheime mit gleichverteilten Immobiliengrößen und langlaufenden Pachtverträgen. Das gesamte Investitionsvolumen des Fonds incl. Erwerbs- und Weichkosten liegt bei 22,7 Mio. Euro. Davon werden 10,2 Mio. Euro Fremdkapital aufgenommen. Die Ausschüttungen sind mit 5,5% langfristig auf 7% steigend prognostiziert.

„Der Immobilienbrief“-Meinung zum **IMMAC 77**: Da das Management von Pflegeheiminvestitionen eine hoch komplexe Angelegenheit mit breiter Erfolgsstreuung unter Investoren ist und eine eigene Einschätzung der Pflegeheime sowohl für den Anleger wie auch für Journalisten schwierig ist, bleibt für „Der Immobilienbrief“ das wichtigste Analyse Kriterium der Beteiligung die wohl eher unübliche positive immobilienwirtschaftliche Erfolgsbilanz der IMMAC mit ca. 120 Immobilien ohne nachhaltige Abweichungen. □

III. Gesamturteil

Qualitative Einschätzung	(50,0%)	2,25
Initiator	(12,5%)	2,00
Fondskonzeption	(12,5%)	2,50
Objekte	(12,5%)	2,40
Vermietung	(12,5%)	2,10
Finanzielle Einschätzung	(50,0%)	1,80
Gesamtnote*	(100%)	2,03
Rating**		★★★★★
Anmerkungen:		
* Mittelwert aus qualitativer und finanzieller Einschätzung.		
**		
★★★★★	Sehr gut (Note 1,00 - 2,00) oder Top 10%	
★★★★	Gut (Note 2,01 - 2,50)	
★★★	Platzierungsfähig (Note 2,51 - 3,00)	
★★	Uninteressant (Note 3,01 - 3,50)	
★	Mangelhaft (Note 3,51 - 5,00)	

TKL.FONDS

Fondsbörse Deutschland meldet steigende Umsätze und Preise Entspannung am Markt „Gebrauchter Beteiligungen“

Die **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** meldet für Oktober einen nominalen Zweitmarkt-Handelsumsatz von 14,94 Mio. Euro (+2,12 Mio. Euro ggü. Vormonat). Es gab insgesamt 379 Transaktionen. Mit 51,61% lag der Durchschnittskurs deutlich über dem Jahresmittel von 44,29%. Den deutlichsten Umsatzzuwachs erzielten dabei die Schiffsbeteiligungen. Der Handel mit Immobilienbeteiligungen dominiert aber mit knapp 60% weiterhin den Zweitmarkt für geschlossene Fonds. Mit 226 Transaktionen wurden im Oktober 8,91 Mio. Euro Umsatz erzielt. Auch der Durchschnittskurs fällt mit 59,76% höher als in den Vormonaten aus. □

Deal

Kopenhagen: Die **PATRIZIA Immobilien AG** hat eine Wohnungsbauentwicklung in zentraler Lage in Kopenhagen übernommen. Auf der Teglhølm Halbinsel im ehemaligen Südhafen der dänischen Hauptstadt entstehen aktuell 127 Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 13.000 qm und 63 Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant. Verkäufer ist eine dänische Projektentwicklungsgesellschaft. Es ist geplant, das Objekt in einen Immobilienfonds für Privatanleger einzubringen, der Ende 2016 in die Platzierung gehen soll.

Wohin mit all dem Geld?

Geschlossene Spezial-AIF können eine Alternative sein

Gerade viele semiprofessionelle und institutionelle Investoren stehen vor einem Dilemma. Sie verfügen über viel Kapital, das sich derzeit nur niedrig verzinsen lässt. Zumindest ist die bisherige Allokation in Staatspapiere, Renten- und Aktienfonds nur noch schwer geeignet um auskömmliche Renditen zu erwirtschaften. Erst kürzlich empfahl daher Feri CIO Dr. Heinz-Werner Rapp Anlegern verstärkt auf alternative Renditequellen zu setzen. Dazu zählt Rapp auch Immobilien. Im Fokus der Investoren stehen dabei wachstumsstarke Regionen in Deutschland.

Der Immobilienmarkt Deutschland boomt. Die Transaktionsvolumina erreichen einen Rekord nach dem anderen. Vor allem der Wohnimmobilienmarkt hat nach der Finanzkrise einen besonderen Aufschwung erlebt. Mieten und Preise haben in allen Metropolen Deutschlands teilweise deutlich zulegen können. Das ließ die Wohnimmobilie nicht nur bei Privatinvestoren beliebter werden, sondern auch vermehrt bei professionellen Investoren. Egal ob als Direktinvestment oder über börsengehandelte Gesellschaften – jeder will am Boom partizipieren. Gleichzeitig sind Städte wie Berlin, München, Hamburg oder Frankfurt gerade bei jungen Menschen beliebter denn je. Sie wollen dort nicht nur studieren, sondern am liebsten auch gleich im Zentrum der Stadt wohnen bleiben. Erst kürzlich hat die **Deka** gemeinsam mit dem **Immobilienmanager** das deutsche Städteranking 2015 herausgegeben. In den drei Teilkategorien A-, B- und C/D-Städte ermittelt das Ranking die lebenswertesten Städte Deutschlands. Besonders lebenswert ist in der A-Kategorie die Top-7 angeführt von München und



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

rohmermedien



www.rohmert-medien.de

rohmer medien consult gmbh

Tel. +49 (0)5242 9012-50

Fax +49 (0)5242 9012-51

E-Mail info@rohmer.de

Meldungen

Paris: Die **Commerz Real** erwirbt für ihren Offenen Immobilienfonds **hausInvest** ein Anteil von 59,78% an der in Paris ansässigen Gesellschaft **CeGeReal** von **Northwood Investors**. Der Ankauf erfolgt zu einem Kurs von 35,62 Euro je Aktie. Das Immobilienportfolio von CeGeReal umfasst drei am Stadtrand von Paris gelegene Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 125.000 qm.

Düsseldorf: Die Verlagsgruppe **Handelsblatt** wird voraussichtlich Ende 2017 ihren neuen Unternehmenssitz im Le Quartier Central beziehen und mietet ca. 13.700 qm Fläche von Grundstückseigentümer, Bauherr und Vermieter **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**. Der Immobilienentwickler hat das ehemals größtenteils brachliegende Areal entwickelt und erschlossenes Bauland veräußert. Von der Gesamtmietfläche (ca. 22.000 qm) werden rund 60% von der Verlagsgruppe Handelsblatt in Anspruch genommen.

Erlangen: Die **DO Deutsche Office AG** hat in der Nägelsbachstraße 26 mit der Stadt Erlangen einen Fünf-Jahres-Mietvertrag über eine Fläche von 1.503 qm geschlossen. **Horeth Immobilien Service**, Nürnberg, war vermittelnd tätig.

Frankfurt. In den B-Kategorien liegen Bonn, Münster ganz vorn. Auch Nürnberg, Hannover, Mannheim und Wiesbaden können hier punkten. Die C/D-Städte führt Mainz gefolgt von Freiburg und Augsburg an.

Gesamtergebnis und Teilbereiche

Rang	Stadt	Gesamt	Wohlstand	Arbeitsmarkt	Wachstumsperspektiven	Immo: Erschwinglichkeit	Bildung	Tourismus
		100%	30%	25%	15%	10%	10%	10%

A-Städte

1	München	75	94	94	80	3	27	84
2	Frankfurt	71	89	71	78	8	42	100
3	Stuttgart	69	91	92	50	15	40	53
4	Düsseldorf	66	85	61	58	23	56	84
5	Hamburg	62	69	67	77	13	57	60
6	Köln	57	57	59	74	25	55	66
7	Berlin	42	21	48	78	10	31	78

Professionelle Investoren zieht es vor allem in diese Metropolregionen. Vor allem die A-Städte sind dabei beliebte Investmentstandorte. Das zeigt auch der von Deka ermittelte Einzelindikator des Städteranking, die „Immobilien Erschwinglichkeit“, die in allen Top-Städten den niedrigsten Wert des Gesamtrankings abbildet (siehe Abbildung). Objekte sind hier im Verhältnis also relativ teuer. Hier ist die Demografie noch positiv und die Leerstandsrate bei Wohnen gering. Allerdings sind auch hier die Renditen unter Druck geraten. Dem hohen Bedarf an Wohnraum können die steigenden Baugenehmigungszahlen nichts entgegensetzen. Die deutsche Wohnimmobilie bleibt damit auch mittelfristig gefragtes Anlageobjekt.

Für semiprofessionelle Investoren sind vor allem geschlossene Spezial-AIFs eine mögliche Anlagealternative. Immer mehr Emissionshäuser setzen nicht mehr nur auf den Publikumsvertrieb, sondern vermehrt auch auf den halb-professionellen Anleger. Die Bamberger **Project Gruppe** setzt mit dem „Fünf Metropolen“ genau auf diese Investorengruppe. Die Franken entwickeln Wohnimmobilien in den deutschen Metropolen. Der Spezial-AIF setzt konkret auf die Wohnimmobilienmärkte in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München. Noch bis Ende des Jahres können sich Anleger ab 200.000 Euro am Fonds beteiligen. Bisher sind 15 Millionen Euro eingesammelt, mit denen bereits 10 Projektentwicklungen finanziert wurden. Das hohe Risiko, das Projektentwicklungen mit sich bringen, minimieren die Bamberger vor allem durch das reine Eigenkapitalprinzip. Auf allen Fondsebenen setzt das Unternehmen keinerlei Fremdkapital ein. Zum anderen werden alle entwickelten Wohneinheiten über einen eigenen Vertrieb an Eigennutzer verkauft und auch alle anderen Phasen des Wertschöpfungsprozesses werden in Eigenleistung erbracht. Die breite Streuung durch Investitionen in verschiedenen Metropolen erhöht zusätzlich die Sicherheit. Für nächstes Jahr ist das Nachfolgeprodukt bereits in den Startlöchern.

Die Bamberger sind Marktführer im Bereich der strukturierten AIFs für Wohnprojektentwicklungen. Bisher haben sich über 12.000 Anleger an den Kapitalanlageprodukten beteiligt. In diesem Jahr soll die Zahl sogar auf 13.500 steigen. Aktuell werden 58 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von über 1,2 Mrd. Euro entwickelt. Kein einziges Objekt lief in der zwanzigjährigen Historie bisher unter Plan.

Beim Exit profitiert die Mannschaft um **Jürgen Seeberger** und **Wolfgang Dippold** dabei vor allem durch die günstigen Zinsen bei der Eigenheimfinanzierung. Immer mehr Menschen werden so vom Mieter zum Eigentümer. Sogar Finanzierungszinsen von unter 1% sind durchaus möglich bei entsprechender Bonität. Gleichzeitig wird die derzeitige Situation des Zustroms ausländischer Mitbürger die Wohnimmobilienmarktsituation in Deutsch-

land noch einmal befeuern. Davon werden hauptsächlich Städte profitieren, die in der Vergangenheit durch hohe Leerstandsdaten aufgefallen sind. Dazu zählen insbesondere Städte wie Wuppertal, das Ruhrgebiet oder Gemeinden in Ostdeutschland.

Fazit: Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bleibt mittelfristig im Boom. Attraktive Mietrenditen und steigende Preise bei gleichzeitig steigenden Einkommen und stabilem gesamtwirtschaftlichen Marktumfeld lässt die private Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch bleiben. Für semi-professionelle Anleger lässt sich an dieser positiven Entwicklung durch eine Beteiligung an einem Spezial-AIF teilhaben. Das zeigt auch die zunehmende Zahl an Genehmigungen für solche Produkte seitens der BaFin. Auch Banken entdecken langsam wieder den AIF als mögliches Produkt für ihre Kunden. Allerdings ist es noch ein weiter Weg, bis in der Bankenlandschaft die Vorteile des voll regulierten AIF gegenüber dem früheren Produkt des grauen Kapitalmarktes angekommen sind. □

Immobilie trifft Finanzbranche

Beide Seiten sprechen noch nicht die gleiche Sprache

Zum zweiten Mal fand Anfang November der Real Estate Finance Day statt. Einen ersten Stimmungsüberblick hatten wir Ihnen bereits in der letzten Ausgabe geliefert. Wir durften selbst auch eine Diskussionsrunde moderieren. Deutlich wurde dabei, dass Finanzierer und Projektentwickler oft noch nicht die gleiche Sprache sprechen.

Rund 160 Vertreter der Immobilien- und Finanzwirtschaft kamen in der vergangenen Woche auf Einladung von **Frankfurt School Verlag** und **Targa Communications** zum **2. Real Estate Finance Day** in Frankfurt zusammen. Das waren noch einmal deutlich mehr als bei der erfolgreichen Premierveranstaltung des Jahres 2014.

Die branchenübergreifende Fachtagung zum Thema „Immobilienfinanzierung“ erhielt besonders durch den weitgehenden Verzicht auf klassische Einzelreferate zugunsten

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



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.





INVESTIEREN IN REAL ASSETS

Unsere Real Asset Nischenstrategie, die durch engagierte und spezialisierte Teams umgesetzt wird, bietet unseren Kunden Anlagen mit einem attraktiven Risiko-Rendite-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 6,4 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

von lebendigen Panel-Diskussionen einen sehr lebendigen Charakter. Fragerunden und eine Speakers Corner, in der die Panel-Diskutanten im Anschluss jeweils für individuelle Fragen zur Verfügung standen, verstärkten das interaktive Konzept der Veranstalter, was bei den Teilnehmern sehr gut ankam.

Andreas Schulten, Vorstand der **bulwiengesa AG**, konstatierte in seinen Ausführungen eine leichte Mollstimmung bei den Immobilienfinanzierern und mahnte zur Vorsicht aufgrund der aktuell hohen Immobilienpreise. Zudem verwies er auf den Margendruck und die steigenden Liquiditätskosten, dem sich die Geldgeber ausgesetzt sehen. Vor allem bei Projekten jenseits der deutschen Big-Seven-Städte bilanzierte er eine deutliche Risikoaversion der Finanzierer.



Alternative Finanzierungsmodelle, wie die Crowdfunding-Plattform **Zinsland**, nutzen dies aus.

Von **Dr. Thomas Beyerle** (Foto), Managing Director von **Catella Property Valuation**, als „Inkarnation des Bösen“ für geschlossene Fonds und Makler anmoderiert, verteidigte deren Gründer **Carl von Stechow** den Ansatz, Projekte über das Internet per Crowdfunding zu finanzieren als transparent und unkompliziert. Den Einwand von **Prof. Dr. Andreas Pfnür** von der **TU Darmstadt**, dass so auch leicht „stupid money aus überhitzten Märkten“ eingesammelt werden und unseriöse Anbieter die mangelnde Regulierung und Abwicklungskontrolle ausnutzen können, schob er mit dem Verweis auf die vermeintliche Selbstregulierungskraft innerhalb der Netz-Community beiseite.

Werden Finanzierungen von Immobilien komplexer, steigen Pensionskassen oder Versicherer in der Regel aus, waren sich die Teilnehmer des Panels „Immobilienrefinanzierungen in komplexen Situationen“ einig. Den Margendruck der klassischen Banken senkt das aber nicht. Denn werden von den potentiellen Kreditnehmern mehrere Geldinstitute konsultiert, findet sich fast immer eine Bank als „Preisbrecher“, um den Zuschlag als Kreditgeber auch zu weniger günstigen Konditionen zu erhalten, so die Erfahrung von **Markus Kreuter**, Team Leader Debt Advisory von **Jones Lang LaSalle**. Steigende

Kosten von allein 20 Basispunkten, die sich aus den erhöhten regulativen Vorschriften ergeben, werden beispielsweise nicht weitergeben, aus Sorge, den Zuschlag so zu verlieren. Einige abgeschlossene Finanzierungen machen bereits heute aus ökonomischer Sicht keinen Sinn, so **Jürgen Helm**, **HSBC** Head of Real Estate Germany. Für **Gerhard Meitinger**, dem Head of Real Estate Finance der **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, eine „auf Dauer nicht verträgliche Situation für die Erträge“.

Hinzu kommt, dass viele Investoren aufgrund des raren Angebots an geeigneten Objekten, keine Zeit mit langwierigen Darlehensverhandlungen mit den Banken eingehen wollen. Stattdessen wird Eigenkapital eingesetzt und erst im Anschluss über die Finanzierung verhandelt. **Dr. Hans-Günther Nordhues**, CEO der **K-Bonds AG**, die grundschuldbesicherte Schuldscheindarlehen entwickelt, um sie bei institutionellen Investoren zu platzieren, sieht in der derzeitigen Marktsituation daher gute Chancen für alternative Finanzierer wie sein Unternehmen.

Ein weiteres Thema waren die bestehenden Herausforderungen bei der Finanzierung von länderübergreifenden Immobilien-Portfoliokäufen, die wegen der verschiedenen Bewertungsstandards in den einzelnen Ländern oft aufwendig und langwierig sind, wie **Hugh Fraser** von **M7 Real Estate** berichtete.

Was Kunden von ihren Banken erwarten, wurde ebenfalls diskutiert. **Peter Schuijlenburg**, Head of Germany der amerikanischen **Hillwood Investment Properties**, formulierte das besonders kurz und griffig: zeitliche Flexibilität auch nach den üblichen Geschäftszeiten, gute Englischkenntnisse und einen „dickeren Darlehensvertrag“, der die kompletten Finanzierungsbedingungen abbildet. Unternehmensberater **René Reif** von **René Reif Consulting** mahnte die Unternehmensseite bei der Erstellung ihrer Darlehensanträge auch auf die Anforderungen der Banken einzugehen und proaktiv zu handeln. Konkrete Fragestellungen an die Institute, was in Bezug auf die Marktfolge-Abteilung bei der Antragstellung zu beachten ist, spare Zeit und vermindere Irritationen. Das bestätigte die kaufmännische Leiterin der Frankfurt School, **Karolina Kristic**, die als Verantwortliche für die Finanzierung des aktuellen Hochschulneubaus die Komplexität eines Darlehensprozess live erlebt und dabei die Kompetenz eines erfahrenen Bankberaters besonders geschätzt hat.

Beim abschließenden Panel zur Rolle von Family Offices auf den Finanzmärkten wurde deutlich, dass sie als Kreditnehmer kaum in Erscheinung treten. Lediglich ein Engagement als Eigenkapitalgeber, vorausgesetzt das Ausfallrisiko ist äußerst gering, ist für **Philipp A. Bierl**, Geschäftsführer der **Westphal Asset Management GmbH**, denkbar. □

Interview mit Christian Zilly, Waterway Investments GmbH

Das Frankfurter Beratungsunternehmen **Waterway Investments GmbH** hat sich auf den Kauf und Verkauf von **Non-Core-Immobilien in deutschen B-, C-, und D-Städten spezialisiert**. „Der Immobilienbrief“ hat mit **Christian Zilly**, einem der Firmengründer, zu den Risiken und Chancen dieser Märkte und der Konkurrenz aus dem Internet gesprochen.



DIB: „Herr Zilly, der Markt für Core-Immobilien in den deutschen A-Städten ist quasi leergefegt. Fürchten Sie nicht, dass andere Beratungsunternehmen Ihnen bald große Konkurrenz in Ihrer Nische machen werden, um dem hohen Anlagedruck vieler Investoren gerecht werden zu können?“

Christian Zilly (CZ): „Nein. Ich will Ihnen auch gern sagen warum. Dieses Marktsegment ist aufgrund der sehr überschaubaren Datenlage für viele Beratungsunternehmen nach wie vor eine Black Box. Sie wissen einfach nicht, was aus ihrem Input wird. Bei uns ist das anders. Wir verfügen über ein jahrelang gewachsenes dichtes Netzwerk in diesen Märkten. Das schafft man nicht über Nacht. Wir kennen die regionalen und internationalen Player, die dort investieren und wissen, dass einem die Immobilien hier nicht gerade aus den Händen gerissen werden. Da braucht es Geduld, Überzeugung und ganz viel Arbeit.“

DIB: „Blickt man auf Ihre Website, fällt auf, dass Sie in der jüngeren Vergangenheit vor allem beim Verkauf von Objekten über verschiedene Asset-Klassen hinweg aktiv waren...“

CZ: „Das stimmt. Da sind wir vor allem für internationale Kunden aufgrund unserer Marktkenntnis ein geschätzter Partner. Unser Schwerpunkt liegt im Verkauf von Gewerbeimmobilien aller Assetklassen und Größenordnungen. Vor Waterway waren wir viele Jahre als Investmentmanager in Deutschland für verschiedene internationale Private Equity und Offene Fonds unterwegs. Unsere umfangreichen Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Umgang mit der Beraterbranche haben wir entsprechend in unser eigenes Unternehmen eingebracht mit dem Ziel, marktführende Dienstleistungen mit einem Fokus auf B-, C- und D-Städte anzubieten. Denn jenseits der Big-Seven schlummern noch eine Menge Potentiale.“ ►

Deal

München: Die TV-Sendergruppe **Discovery Communications Deutschland** erweitert ihre Mietfläche auf insgesamt ca. 2.760 qm in der Gewerbeimmobilie Lehel Carré. Seit 2011 gehört die Sendergruppe zu den Mietern. Ausschlaggebend für die Flächenenerweiterung war die Übernahme von **Eurosport**, der nun als Teil von Discovery in die neu angemieteten Flächen einziehen wird. **JLL** war vermittelnd tätig. **CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH** ist seit 2009 mit dem strategischen Objektmanagement, der Vermietung und dem Baumanagement beauftragt.

DIB: „Spielen Sie damit auf die von Ihnen mitinitiierte „5-Prozente-Studie“ der **bulwiengesa AG** an?“

CZ: „Ja und Nein. Das wussten wir auch vor Veröffentlichung der Untersuchung. Aber sie haben natürlich Recht, dass die Studie noch einmal eindrucksvoll belegt, dass es vor allem Non-Core-Büro-Immobilien in den deutschen B-, C- und D-Städten für risikoaffine Investoren sehr interessant sein können. Immerhin locken hier Überrenditen und Internal Rates of Return von bis zu 12 Prozent.“

DIB: „Beschreiben Sie mir doch bitte einmal die ideale Non-Core-Immobilie in einer deutschen C-Stadt ...“

CZ: „Eine ideale Non-Core-Immobilie gibt es bei uns nicht. Ob wir von einem Businesspark Asset in einer Randlage bei Aachen oder von einem 30 Jahre alten innerstädtischen Nahversorgungszentrum in den neuen Bundesländern sprechen, alle diese Immobilien haben eins gemeinsam: Sie bedürfen einer Story and haben großen Erklärungsbedarf. Wir entwickeln diese Geschichte und erläutern sämtliche notwendigen Gegebenheiten. Es ist viel Fleiss- und Detailarbeit, sowie Kreativität notwendig, um zu einem Happy End zu gelangen. Dafür sorgen wir.“

DIB: „Eine Frage zum Schluss. Die Zahl der Startups in den Bereichen Fin Tech oder Prop Techs nimmt zu. Eine ernstzunehmende Konkurrenz für Sie?“ ►

Ver-
trauen ist
das Fundament
jeder Partnerschaft.
Darum planen wir zielorien-
tiert und bis zur Fertigstellung des
gesamten Projektes. Was wir beginnen,
bringen wir zu Ende. Seit mehr als 30 Jahren
steht die sontowski & partner group verlässlich für
die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie.
Als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor
bieten wir unseren Kunden überzeugende Kon-
zepte und komplette Leistungspakete auf
nationaler und internationaler
Ebene an. Was wir tun, tun wir
mit Umsicht und Weit-
blick und sichern
somit Er-
folg.

Immo by
sontowski
& partner
GROUP

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

CZ „Ich denke nicht. Sicher werden durch den Trend zur Digitalisierung künftig mehr Informationen auch über bisher intransparente Märkte zur Verfügung stehen. Darüber freuen wir uns. Das wird aber ein persönliches Netzwerk und Marktkenntnis nur ergänzen, jedoch nicht ersetzen können. Am Ende ist das erfolgreiche Verkaufen von Immobilien in unserer Nische eine Kunst, die in der ganzen Welt von Individuen und nicht von digitalen Medien durchgeführt wird. Dabei wird es auch noch eine ganze Weile bleiben.“

DIB: „Danke für das Gespräch.“

Aus dem Rohmert-Archiv: Geschrieben am 2. November 1995 für das jährliche Konjunkturbuch von „Der Platow Brief“ (Erläuterung siehe Editorial)

„Währungsunion - Zitterpartie ins Ziel?“

Eine 20 Jahre alte Erinnerung von Werner Rohmert aus November 1995

„Langsam lässt es sich nicht mehr verheimlichen. Die zwischenzeitlich totgesagte Währungsunion steht vor der Tür. Zum Jahreswechsel 97/98 werden die Volkswirtschaften „gewogen“. Keine will „zu leicht gefunden“ werden. Allerorten fahren die Wirtschaftspolitiker einen Konsolidierungskurs. Bei den Italienern geht vielleicht der Wunsch noch vor die Maßnahmen.

Am 1. Januar 1999 beginnt die dritte und letzte Stufe der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion. Sinnhaftigkeit, Timing, Modalitäten und mögliche Partner der Währungsunion sind in der Diskussion. Die Akzeptanz einer europäischen Währung ist vor allem in Deutschland bei der Bevölkerung gleich Null. ...

Vielfach ist die Frage, inwieweit nicht die Schritte vertauscht sind. Eine gemeinsame Währung ohne gemeinsame Politik und funktionierende Sanktionsmechanismen leuchtet nur schwer ein. Das Konzept eines gemeinsamen Europas wurde geschmiedet, als die kleinen europäischen Nationalstaaten in Gefahr standen, zwischen den großen Blöcken Nordamerika, Ostblock und Japan technologisch und wirtschaftlich zerquetscht zu werden. Seither (Stand 2.11.1995) hat sich die Landkarte geändert. Vor allem im Osten ist Klein- und Nationalstaaterie wieder „in“. Die Zugmaschine Japan ist ins Schleudern geraten und in Asien weitgehend isoliert. Die südostasiatischen „Tiger“ drängen zwar mit Power auf die Weltmärkte, jedoch werden ebenso wie für China noch Jahrzehnte vergehen, bis hier neue Machtfaktoren herangewachsen sind.

Gleichzeitig haben sich Europa und die europäischen Wirtschaften stabilisiert. Von der Dekadenz reifer Volkswirtschaften ist nur am Rande etwas zu spüren. Deutschland hat die ungeheuren Belastungen der Vereinigung relativ locker weggesteckt. Einem zehnjährigen kontinuierlichen Aufschwung, der in einen ungesunden Vereinigungsboom mündete, folgte lediglich eine einjährige Rezession.

Platowfazit zur Währungsunion: Das Angstmotiv zur europäischen Vereinigung und Wirtschafts- und Währungsunion ist entfallen. Der Wettkampf der Blöcke hat eine Auszeit genommen. Neue Spielführer an Randwelten bestimmen das politische Geschehen. Von der Macht Osteuropas sind nur noch die Bomben geblieben.

Mit der verbleibenden Argumentation der wirtschaftlichen Notwendigkeit tun sich die Politiker schwer. ... Aber für den einzelnen Bürger ist das (die politische Argumentation) schwer greifbar. Er sieht die Risiken. Und: Die Währungsumrechnung ist schließlich wesentlicher Teil des Urlaubsvergnügens.

Die Crux am „Euro“: Die wirtschaftliche Entwicklung der beteiligten Länder muss weitgehend parallel laufen. Dazu kommt die Angst aufgrund der fehlenden politischen Union, dass einzelne Regionen nach Mitgliedschaft in der gemeinsamen Währung bereit sind, zu Lasten der übrigen Staaten, Vorteile aus einer laächeren Finanzpolitik zu ziehen.

Die Risiken der gemeinsamen Währung hat das europäische Währungssystem aufgezeigt. Von 1979 bis 1987 wurden elf Leitkursänderungen vorgenommen, von denen über die Hälfte umfangreiche Realignments darstellten. Der folgende Versuch, die nominale Wechselkurse fest zu verankern, führte 1992 zu starken Eruptionen, die erneut eine Leitkursänderung erzwangen. Im August 1993 wurde das EWS mit der Bandbreiten-Erweiterung de facto außer Dienst gestellt. Der Crash des EWS erfolgte, weil das Ziel der nominalen Konstanz bei auseinanderdriftender realer Relation naturgemäß nicht aufrechterhalten werden konnte. ...

Eine Wirtschafts- und Währungsunion kann auf Dauer nur funktionsfähig sein, wenn die Unterschiede der preislichen Wettbewerbsfähigkeit zwischen den verschiedenen Regionen eines Währungsgebietes gering gehalten werden können. Das Problem ist, dass die

Deal

Duisburg: Voraussichtlich Ende 2018 wird das nordrhein-westfälische **Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz** (LANUV) im Quartier 1 der Duisburger Freiheit seinen Betrieb aufnehmen. Im Quartier 1 werden bis Ende 2018 auf einer Grundstücksfläche von rund 10.000 qm drei neue Bauten entstehen: Die **Aurelis Real Estate** errichtet für das LANUV ein Bürogebäude (Mietfläche: ca. 6.944 qm) und ein Laborgebäude (ca. 9.619 qm). Außerdem mietet das LANUV 150 Stellplätze an, die Aurelis in einer neuen Stellplatzanlage im Quartier 1 schaffen wird. In die Planung, die bauvorbereitenden Maßnahmen und die Erschließung des Areals hat Aurelis in den letzten Jahren bereits knapp 7 Mio. Euro investiert. Hinzu kamen rund vier Mio. Euro für die umfassende Renovierung des Gebäudekomplexes in der Mercatorstraße sowie die Herstellung von Parkplätzen und Außenanlagen. Neben den geplanten über 67 Mio. Euro für das neue Verwaltungs- und Laborgebäude und die Stellplatzanlage soll eine weitere gute Million Euro in den Straßenausbau fließen. Der Bauantrag soll im Frühjahr 2016 gestellt werden, der Baubeginn könnte noch im selben Jahr erfolgen. Bei der Realisierung setzt Aurelis auf die Zusammenarbeit mit den Planern von **agn Niederberg-haus & Partner GmbH**, Ibbenbüren, und dem Projektsteuerer **Drees & Sommer**.

Geldpolitik zur regionalen Feinsteuerung nicht mehr herangezogen werden kann. Sie wirkt global im Währungsgebiet. Für die Feinsteuerung sind dann die regionalen Politiker gefragt, deren Wiederwahlchancen erheblich von den Vorteilen einer lascheren Stabilitätspolitik profitiert.

Platowfazit zum EURO: Ohne harte Sanktionsmechanismen und ohne die strikte Einhaltung der Maastrichter Konvergenzkriterien könnte die Währungsunion den Kern eines wirtschaftlichen Abstiegs beinhalten. **Denn die Währungsunion ist unwiderruflich.** Allzu menschlich ist es, Vorteile zu Lasten anderer Regionen erzielen zu wollen. Was nutzt schließlich Musterschülergehabe, wenn es mit Arbeitslosigkeit und verminderten Wiederwahlchancen bestraft wird. **Der fromme Wunsch vieler Politiker, nach Beitritt zur Währungsunion werde die Politik verstärkt auf Stabilität ausgerichtet sein, entbehrt jeder psychologischen Grundlage.** Der harte Kurs zur Einhaltung der Kriterien führt schließlich in vielen europäischen Nachbarländern zunächst zu Friktionen. Was läge also näher, als nach Überspringen der letzten Hürde die Zügel wieder etwas schleifen zu lassen.

Trotzdem: Alle Unkerei lohnt nicht. Zweifel bringen uns nicht weiter. Die Währungsunion kommt. ... Das besondere Elend: Die Währungsunion setzt voraus, daß in grundlegenden Fragen der Wirtschafts-, Geld- und Finanzpolitik Einigkeit zwischen allen Beteiligten in wichtigen Fragen besteht. Allerdings werden diese Fragen noch nicht einmal ernstlich diskutiert. Statt dessen stehen die Modalitäten einer Währungsunion im Vordergrund. Da nur zwei Staaten - Luxemburg und Deutschland - die Konvergenzkriterien vollständig erfüllen, ergibt sich logischerweise die Diskussion um die Auslegung der einzelnen Kriterien. Schlimmer noch, im Maastrichter Vertrag ist nur unzureichend geregelt, wie nach dem Start der Währungsunion eine solide Haushaltspolitik aller Teilnehmer gewährleistet werden soll. Als Strafen für Übeltäter sind Geldbußen und unverzinsliche Einlagen vorgesehen. Selbst für diese lächerlichen Maßnahmen ist eine 2/3 Mehrheit im Europäischen Rat erforderlich. ...

Zur Erinnerung - Die Kriterien in der Übersicht:

Preisstabilität: Zentrales Konvergenzkriterium ist ein „hoher Grad an Preisstabilität“. Oberziel der Union ist die Stabilität. An der Stabilitätsdefinition ist jedoch so gut wie alles unklar. Absolute Maßstäbe werden nicht gesetzt. Maßstab sind die jeweils Besten. ...

Wechselkursstabilität: ...

Zinsniveau: Für die Vertragsautoren (des Maastricht-Vertrages) ist ein relativ niedriger Zins Ausdruck für die Bonität und die Dauerhaftigkeit der erreichten Konvergenz des jeweiligen Staates. Hier ergeben sich in praxi die geringsten Friktionen. (DENKSTE!)

Staatsdefizit: ... Das doppelte Fiskalkriterium ist der Diskussion der umstrittenste Punkt. Überflüssigkeit, Willkür oder Laschheit werden je nach Einstellung und Ausgangslage dem Kriterium vorgeworfen. **Der Grund dafür ist relativ einfach: Nur Deutschland und Luxemburg erfüllen beide Kriterien. ...**

Das Platow-Ergebnis - Störgefühle bleiben nicht aus: Die Währungsunion unterliegt der Macht des Faktischen. Ohne Frankreich läuft sowieso nichts. Bestehend aus Luxemburg und Deutschland wäre sie sowieso ein Witz. Als logische Konsequenz bleibt lediglich verschieben oder aufweichen. Da vom Defizitkriterium abgesehen die übrigen Konvergenzkriterien sowieso recht schwammig formuliert sind, bietet sich aus politischer Sichtweise naturgemäß das Aufweichen der harten Kriterien an. Positive Entwicklungen und gute politische Absichten werden wohl das harte Zahlenwerk auf der Revisionskonferenz zum Maastrichter Vertrag im kommenden Jahr ersetzen. ►

... Nachdem mit der genauen Terminierung der Währungsunion der letzte Schritt vor dem vorletzten Schritt einer politischen Union getätigt wurde, ... Das politische Umfeld sorgt aber erfahrungsgemäß dafür, dass sich aus der bescheidenen Ausgangslage blitzschnell eine Tragikomödie entwickelt.

Auch Platow fällt keine andere Lösung ein, als die Währungsunion auf mindestens zehn Jahre zu verschieben, bis Politik und Kapitalmärkte mit den Herausforderungen des Aufbrechens der politischen Blöcke und auch der Schaffung der Voraussetzungen für eine funktionierende Währungsunion fertig geworden sind. Leider bleibt das ein frommer

Wunschtraum. Die politischen Weichen sind gestellt. **Prinzip Hoffnung muß die Ratio ersetzen. Aussitzen dürfte die einzige Chance bleiben. Kurz- und mittelfristig überwiegen unter Stabilitätsgesichtspunkten die Risiken. ...**

„Die D-Mark geht, die Immobilie bleibt“ kann das Anlageverhalten der Deutschen zugunsten der Immobilien werden. Dazu mehr bei der Kapitalanlage. ... □

Geschrieben am 2. November 1995

RICS sieht Deutschland weiter attraktiv

Deutsche Weltverbandsmitglieder sehen Zyklus-Höhepunkt

Der RICS Global Commercial Property Monitor für das dritte Quartal 2015 sieht für Deutschland weiterhin stabile Konditionen für Mieter und Investoren. Eine starke Performance von Portugal, Irland und Japan stünde schwachen Schwellenmärkten gegenüber. Die 1868 in Großbritannien gegründete RICS, The Royal Institution of Chartered Surveyors, ist eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 118 000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert.

Bezogen auf den deutschen Mietmarkt Deutschland habe sich die Mieternachfrage in allen Marktbereichen in einem soliden Tempo erhöht. Büroimmobilien würden den stärksten Anstieg für das zweite Quartal in Folge verzeichnen. Der Occupier Sentiment Index (OSI) bleibe mit +19 positiv, auch wenn der aktuelle Wert etwas unter +26 aus dem zweiten Quartal liege. Das Angebot habe sich bei Büroimmobilien leicht erhöht. Für Industrie- und Einzelhandelsimmobilien sei es im Durchschnitt konstant geblieben. Auch die Anreizpakete der Vermieter blieben wertmäßig stabil. Die RICS geht davon aus, dass die Mieten in allen Marktsegmenten über die nächsten 12 Monate steigen würden. Die Premium-Marktbereiche würden die stärksten Steigerungen verzeichnen.

Im Investmentmarkt Deutschland sieht die RICS noch deutliches Potential. Der Investment Sentiment Index (ISI) zeige mit +46 an, dass die Steigerung weiterhin mit hohem Tempo voranschreite. Die Investorennachfrage habe im gesamten Markt stark zugenommen. Das Angebot an Immobilien sei weiter gesunken. Dementsprechend erwartet die RICS für Deutschland, dass die Kapitalwerte in allen Bereichen im kommenden Jahr steigen werden. Andererseits empfinden 65% der befragten RICS-Mitglieder Gewerbeim-

mobilien als derzeit teuer. 43% sind der Ansicht, dass der Markt sich an einem Höhepunkt im Zyklus befinde.

International sehen die RICS-Mitglieder eine gespaltene Entwicklung. Da der Gewerbeimmobilienmarkt das gemischte Gesamtbild der Weltwirtschaft nachzeichne, spiegele er auch die unterschiedliche Stimmungslage der globalen Investoren- und Nutzermärkte. Die Stimmung in Portugal, Irland und Japan sei besonders positiv, während China, Russland und Brasilien Beispiele für die Schwäche der Schwellenmärkte seien. In Irland sei die gesteigerte Zuversicht angesichts der dynamischen Wirtschaft mit 5% BIP-Wachstum keine Überraschung. Auch in Portugal beflügelten die Prognosen den Immobilienmarkt. Hier sind aus Platowsicht die aktuellen politischen Entwicklungen aber nicht berücksichtigt. Zusätzlich gaben lt. RICS die Umfrageteilnehmer in beiden Ländern an, dass sich die Verfügbarkeit von Krediten in den letzten Quartalen stetig verbessert habe.

In Japan seien die Wirtschaftstrends wechselhaft. Eine Stimmungsaufhellung resultiere aus dem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf unter 3,5% und aus der Politik der Bank of Japan. Die Schwellenmärkte seien dagegen schwach. In China sei die Investorennachfrage in drei Quartalen in Folge gesunken. Die Mieternachfrage legte den ausgeprägtesten Quartalsrückgang seit 2008 hin. In Singapur, Hong Kong und Indonesien bewegt sich sowohl der RICS Investment Sentiment Index als auch der RICS Occupier Sentiment Index im negativen Bereich. In den Rohstoffländern Russland und Brasilien sind die Aussichten eingetrübt. Insbesondere sei die kurzfristige Zuversicht in den Ländern, die am stärksten von Exporten nach China abhängig seien, merklich schlechter geworden. □

Deal

Düsseldorf: Union Investment hat mit der Peek & Cloppenburg KG in der siebengeschossigen Büroimmobilie Hofgarten Palais in der Innenstadt einen Mietvertrag über 4.800 qm abgeschlossen. Mehrere Abteilungen der Unternehmensgruppe werden in das Quartier verlegt, die Düsseldorfer Zentrale in der Berliner Allee befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort. Das rund 14.000 qm Hofgarten Palais ist damit zu 100% vermietet. Das Bürohaus gehört zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Unilmo: Europa**. **JLL** war für Mieter und Eigentümer vermittelnd tätig.

Trotz Zunahme sinkender Transaktionsanteil von Unternehmensimmobilien Prognostizierter Jahresumsatz in Europa bei 20 Mrd. Euro

Während im Jahr 2008, inmitten der Finanzkrise, der Anteil der Verkäufe von unternehmenseigenen Immobilien am Gesamttransaktionsmarkt bei 18% lag, hat er sich lt. CBRE auf 9% in 2014 bereits halbiert. Der Umsatz mit Verkäufen von betriebseigenen Immobilien ist in den letzten Jahren dennoch europaweit angestiegen. Er wird 2015 voraussichtlich die Grenze von 20 Mrd. Euro erreichen.

CBRE beobachtet, dass Unternehmen verstärkt auf kurzfristige Sale and Lease Back-Transaktionen setzen, um Liquidität freizusetzen. Im Ländervergleich haben insbesondere Großbritannien und Deutschland mit 29% beziehungsweise 22% die höchsten Anteile am europaweiten Verkauf von unternehmenseigenen Immobilien. Die Niederlande mit 9%, Frankreich und Spanien mit jeweils 7% machten insgesamt knapp ein Viertel des Gesamtanteils aus. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmendaten, einer sinkenden Arbeitslosigkeit und steigenden Konsumausgaben in ganz Europa, böte insbesondere der Erwerb von Einzelhandels- und Industrieimmobilien günstige Voraussetzungen, meint **CBRE**. So lag allein in der ersten Jahreshälfte von 2015 der Verkaufswert von unternehmenseigenen Einzelhandelsimmobilien bei rund 2,2 Mrd. Euro und damit nur knapp unter dem Gesamtwert von 2,4 Mrd. Euro für das Jahr 2014. Der höchste Anteil entfällt mit 38% aller Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2015 weiterhin auf den Bereich der Büroimmobilien. □

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

London bleibt im Boom Müssen Standortüberlegungen neu gedacht werden?

Die Mietdifferenz der Spitzenmieten in der Southbank, die anders als City und West End international weniger Researchbeachtung findet, zu den Topmieten der City wird immer geringer. Regelmäßig entwickeln sich in Knappheitsphasen neue Bürostädte. In Deutschland hatte Platow schon in den 90ern auf das preisabhängige Atmen der Büroflächennachfrage hingewiesen, sobald neue Bürostandorte meist von Maklern als kommende Standorte propagiert wurden. Frankfurt kann mit Niederad, Eschborn, Kennedydamm oder Kaiserlei als Beispiel erhalten. Dennoch gilt es, die Überlegungen regelmäßig zu überprüfen. Mieteransprüche, Verkehrsanbindungen, Infrastruktur, Imagedefinitionen und Technologien ändern sich. Nachdenklich macht die aktuelle Entwicklung in London in Bezug auf Standortdefinitionen.

So mausert sich die Southbank zu den besten Adressen Londons, hat Knight Frank recherchiert. Die Mietdifferenzen schwinden. Während 1990 der Abschlag der qualitativ ver-

gleichbaren Spitzenmieten zur City bei über 57% lag, hat er sich kontinuierlich und eben nicht zyklisch atmend auf inzwischen 6% reduziert. 2000 lag er bei ca. 27%. 2010 betrug der Abschlag nur noch knapp 9%. Knight Frank sieht sogar eine Chance, die Führungsrolle zu übernehmen. Grund seien neue Top-Objekte rund um Waterloo. Die Top-Mieten für beste Büros in der City betragen knapp 81 Euro pro qm und Monat. In der Southbank lagen sie bei rund 76 Euro. James Roberts, Chefökonom bei Knight Frank, erwartet, dass die Mieten für beste Flächen bald auf gleicher Höhe liegen würden. Dabei spricht Roberts von durchschnittlichen Topflächen. Die obersten Etagen in den Ikonen der Stadt kosten heute bereits nahezu das gleiche an den beiden Standorten.

Die Annäherung der Mieten spiegele, dass in den letzten Jahren große Entwicklungen die Southbank stark verändert hätten. Neue Projekte mit Büroschwerpunkt entstanden unter Namen wie More London, Bankside und London Bridge Quarter. Daneben schuf die Sanierung bzw. Modernisierung des Borough Markets und des Southbank Centers neue Einzelhandels- und Freizeitangebote. Das Wachstum des Standortes ist auch mit den für London immer wichtigeren Unternehmen aus den Bereichen Techno-



CORNERSTONE

LOKAL AGIEREN. GLOBAL INVESTIEREN.

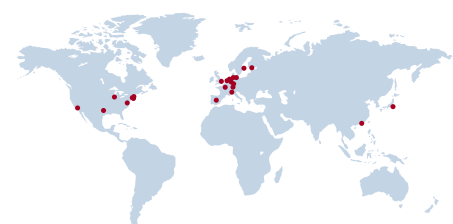
Cornerstone Real Estate Advisers

- » 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

Vereinigte Staaten

Berlin
Düsseldorf
Frankfurt
Hamburg
München

Asien

8 Büros
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

Deals Deals Deals

Berlin: Für den Ausbau seiner Vertriebsaktivitäten mietet die **PROJECT Immobilien Wohnen AG** für eine weitere Berliner Verkaufsniederlassung rd. 361 qm Bürofläche über **Aengevelt** in dem Büro-/Geschäftshausensemble „Schlüterstraße 38-39“ in Charlottenburg. Vermieter ist eine private Investorengemeinschaft. Mietbeginn war der 01. November 2015.

München: Commerz Real hat binnen 18 Monaten das zum Portfolio ihres Offenen Immobilienfonds **hausInvest** gehörende Büroobjekt Seidl-Forum bis auf drei kleinere Mieteinheiten mit 95% wieder voll vermietet. Nach dem Auszug des vormaligen Hauptnutzers **E.ON** war die eine Fläche von insgesamt rund 22.000 qm umfassende Immobilie restrukturiert und auf ein Multi-Tenant-Konzept ausgerichtet worden. Entstanden ist ein breiter Nutzer-Mix: Der Freistaat Bayern zählt ebenso dazu wie nunmehr 18 Unternehmen aus verschiedensten Branchen.

Datteln: Die irische Immobilieninvestmentgesellschaft **Greenman Investments** hat für ihren Fonds „**Greenman Retail+**“ die „StadtGalerie Datteln“ erworben. Verkäufer ist ein Joint-Venture aus der **CONCEPTA Projektentwicklung GmbH** und **Black Horse Development GmbH**. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 26 Mio. Euro. Der Ankauf erfolgte im Rahmen eines Share Deals. Das Objekt ist an insgesamt 20 Mieter vermietet und hat eine Mietfläche von rund 10.000 qm. **JLL** begleitete den Ankaufprozess als Makler.

logie, Media und Telekom verbunden. Insgesamt umfasst die Southbank 6,6% des Büroflächenbestandes von London.

Damit sich diese positive Entwicklung fortsetze, brauche die Southbank kontinuierlich neue Büroflächen. Dazu gehört auch die Entwicklung eines attraktiven Investmentmarktes. Der vor kurzem abgewickelte Verkauf von One und Two Southbank Place für 550 Millionen britischer Pfund an den Immobilieninvestor und Entwickler **Almacantar** sei ein nächster Schritt in diese Richtung. One Southbank Place ist ein brandneues Büroprojekt, das sich der Energiegigant Shell in einem Vormietvertrag komplett gesichert hat. Das Nachbargebäude Two Southbank Place soll rund 27.000 Quadratmeter Bürofläche mit Panorama auf die Themse sowie Einzelhandel im Erdgeschoss umfassen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant. Canary Wharf und Qatari Diar zeichnen für die Errichtung verantwortlich. □

Vorschriften und EnEV behindern schnellen Neubau ABI fordert schnelleren und bezahlbaren Wohnraum

Die Arbeitsgemeinschaft der Bayrischen Immobilienverbände (ABI) fordert angesichts von 400.000 Flüchtlingen, die seit Anfang September nach Bayern gekommen sind, eine beschleunigte Wohnungsbaupolitik. Die Probleme seien zwar erkannt, jedoch sei bisher nichts Konkretes geschehen.

Deutschland ist Flüchtlingsziel Nummer 1. Der Zustrom ausländischer Mitbewohner hat auch auf den Immobilienmärkten zu einer neuen, teilweise hitzigen Debatte geführt. Auch auf der Expo Real war das Thema Flüchtlinge immer wieder Thema in den Gesprächen. Auch die Politik habe inzwischen erkannt, dass das schnelle Bauen von günstigen Wohnungen im Vordergrund stehen sollte. „Bisher ist aber nicht Konkretes geschehen, um den Wohnungsbau schneller oder bezahlbarer zu machen“, so **Dr. Ulrike Kirchhoff**, Vorsitzende des **ABI**. Kirchhoff fordert nun vor allem ein befristetes Aussetzen der für 2016 anstehenden erneuten Verschärfung der Energieeinsparverordnung. Problem seien auch die viel zu hohen Baukosten. Kostentreiber sind neben den hohen energetischen Standards vor allem Anforderungen an den Schall und Brandschutz, die vorgeschriebene Fassadenmaterialien, aber auch die geforderte Qualität der Außenanlagen. Seit 2000 seien die Kosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland um 36% gestiegen. Durch die Verschärfung der EnEV würde das Bauen noch einmal um 9% teurer. Der ABI fordert darüber hinaus eine Beschleunigung der Bauleitplanungen und Baugenehmigungsverfahren. Bestehende Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden sollten beseitigt werden. Hier bestehe noch einiger Bedarf.

„Der Immobilienbrief“-Meinung: Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht sollte man unabhängig von Geschmacksfragen vorsichtig sein, ein sicherlich wichtiges, aber vor allem zunächst einmal in seiner Wirkung nicht im geringsten untersuchtes Thema wie die Flüchtlingswelle zum Anlass zu nehmen, nicht revidierbare Baumaßnahmen und Gesetzesänderungen einzuleiten. Neubau schafft keinen günstigen Wohnraum. Wohnungen fehlen in den teuren Metropolen. Klassische Gießkannenförderungen führen regelmäßig zu Fehlallokation. Wohnraum gibt es in Deutschland insgesamt genug. Aus der letzten großen Flüchtlingswelle sind wohl an die 90% zurückgekehrt. (AE) □

Studie von IREBS und Corestate Versicherer sollten Immobilienquote über 10% ausbauen

Die IREBS untersuchte im Auftrag der Corestate Capital Group die Auswirkungen von Solvency II auf die Immobilienanlagen europäischer Versicherer. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Versicherer ihre Immobilienquote auf über 10% anheben sollten.

Die Studie untersucht die Assetallokation von institutionellen Anlegern mit Blick auf die Immobilie. Sie bietet, egal ob direkt oder indirekt, institutionellen Anlegern vergleichsweise hohe Renditen bei relativ geringem Risiko, so die Studie. Insbesondere die aufgedeckte positive Risikowirkung auf die Anleihen erfordere eine deutliche Erhöhung der Immobilien in den Anlageportfolien der Versicherer. Zusätzlich überzeugten Immobilieninvestments durch eine stabile, langfristige Mietrendite und Wertsteigerungspotential.

Besonders kritisiert wird die Verzerrung der Risiken durch Solvency II bei Immobilieninvestments. Sie sei gegenüber Aktien und Anleihen, die, wie die Vergangenheit gezeigt

hat, nicht gänzlich frei von Risiken sind, klar im Nachteil durch die Vorschriften. Grund dafür sei zum einen die verwendete Datenmenge, für Solvency II wurde lediglich der britische Markt für Gewerbeimmobilien betrachtet, und zum anderen sei die bestehende geringe Korrelation zwischen Immobilien und anderen Assetklassen nicht ausreichend berücksichtigt.

„Unsere Studie hat Daten für den gesamten europäischen Immobilienmarkt untersucht und Renditemöglichkeiten und Risikobewertungen verschiedener Assetklassen mit Blick auf eine Portfoliooptimierung für Versicherer analysiert. Bei realitätsnaher Optimierung des Risikos samt Budgetrestriktion, sind Immobilienquoten von über 10% für effiziente Portfolios nicht nur möglich, sondern zwingend nötig“, so **Prof. Dr. Tobias Just**, Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS.

Aktuell weisen viele Versicherungsunternehmen eine Immobilienquote von unter 5% aus. Zahlreiche Studien würden nahelegen, dass die optimale Immobilienquote bei 15% liegen sollte. Solvency II könnte dafür sorgen, dass diese Entwicklung nicht stattfinden würde, so die Studie. Solvency II schreibt die Eigenkapitalunterlegung von risiko-



Ihre Strategie zum Erfolg

Etablierte Standorte

Erweitern Sie mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland Ihre diversifizierte Anlagestrategie

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland diversifizieren institutionelle Anleger ihre Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in Core/Core+ Immobilien. Im Anlagefokus stehen dabei A- und B-Standorte in unterschiedlichen Bundesländern. Der Fonds streut dabei breit über verschiedene Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten.

behafteten Bilanzpositionen vor. Dazu gehören auch Kapitalanlagen in Immobilien.

„**Der Immobilienbrief**“-Meinung: Vor dem Hintergrund, dass aktuell **David Folkerts-Landau**, Chefökonom der **Deutschen Bank (s.u. Artikel H.C. Ries)**, bei der auch Just sein Handwerk gelernt hat, vor den gestiegenen Immobilienpreisen und einer Gefahr einer Vermögenspreisblase durch die Zinspolitik warnt, sollten aus „Der Immobilienbrief“-Sicht die Immobilienchancen bei Investments einer bodennahen Bewertung unterzogen werden. Zudem sind institutionelle Investoren oft eher in der Wertverbrauchsphase eines Gewerbeimmobilieninvestments als in der Wertschöpfungsphase beteiligt. Das macht der IPD Index deutlich. (AE)

Hessen beschließt die Mietpreisbremse Sechzehn Städte dürfen wählen

Die Mietpreisbremse gilt offiziell seit dem 1. Juni 2015. Seitdem können die Bundesländer wählen, ob Sie die Mietpreisbremse einführen wollen. Maßgeblich dafür ist allerdings der Mietspiegel, bei dem es offenbar noch einigen Klärungsbedarf gibt.

Bekommt Frankfurt am Main nun auch die Mietpreisbremse? Zumindest hat das Land Hessen die Mietenbegrenzungsverordnung beschlossen. Sie sollte bereits zum 1. Oktober eingeführt werden. Dies hat sich allerdings verzögert. Nun ist der Weg frei für eine Einführung auch in der Mainmetropole. Dort waren zuletzt die Mieten besonders in der Innenstadt stark angestiegen. Ob die Regelung allerdings für das gesamte Stadtgebiet gilt ist noch offen.

Einer Analyse von **immowelt** zufolge sind die Mieten in den vergangenen fünf Jahren in Frankfurt um 20% angestiegen. Aktuell würden Mieter 13 Euro pro qm zahlen. Überdurchschnittlich seien die Preise vor allem in den zentrumsnahen Vierteln angestiegen. In der Alt- und Innenstadt gab es zwischen 2010 und 2015 einen Preisanstieg von 26%. In Sachsenhausen, auf der anderen Mainseite, stiegen die Preise im gleichen Zeitraum um 23% und im Nordend um 22%. Als Folge der starken Mietpreisanstiege im Zentrum, steigen auch die Preise in den Randbereichen der Stadt. Allerdings gibt es mit dem Riedberg (6%), Gallus (9%) und Bockenheim und Bergen-Enkheim (11%) auch Stadtteile mit einem negativen realen Mietpreiswachstum.

In der Verordnung, die nun in Hessen beschlossen wurden, wurden insgesamt 16 Städte aufgenommen, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen: Bad Homburg von der Höhe, Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kra-

nichstein), Dreieich, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach), Griesheim, Hattersheim am Main, Kassel (außer Wolfsanger, Hasenecke), Kronberg im Taunus, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt und Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod).

Die Grundlage der Mietpreisbremse bildet dabei die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich anhand des Mietspiegels ermittelt. Genau hier fehlt es offenbar vielen Gemeinden noch an der nötigen Datenbasis. Laut einer Analyse der **Süddeutschen Zeitung** verfügen drei Viertel aller Städte mit Mietpreisbremse über gar keinen Mietspiegel. In den betreffenden 177 Gemeinden fehle damit die Grundlage für die Anwendung des Gesetzes. Deutsche Gerichte werden in Zukunft noch einiges zu tun bekommen in Sachen Mietpreisbremse.

Unterdessen kritisieren und loben Verbände und Unternehmen beider Seiten die Einführung des Gesetzes in Hessen. **Haus & Grund Hessen** mit seinem Landesverbandsvorsitzenden Christian Streim bleibt bei seiner grundsätzlichen Kritik. „Die Mietpreisbremse ist Gift für den Wohnungsmarkt, und das nicht nur in einem Ballungsraum wie dem Rhein-Main-Gebiet, der dringend auf Wohnungsneubau angewiesen ist“, so Streim. Investitionen und Angebote auf dem Wohnungsmarkt würden so verhindert werden. Schon jetzt sei die Kappungsgrenze ausreichend für einen funktionierenden Marktmechanismus. Die Mietpreisbremse sorge vielmehr dafür, dass keine Investitionen in den Bestand stattfinden würden. Haus & Grund betont dabei die Bedeutung des privaten Eigentums in Hessen. 85,4% des gesamten hessischen Wohnungsbestands seien in Händen von privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Das mache 2,5 Mio. Wohnungen aus. Sie investieren jährlich über 7,1 Mrd. Euro in ihre Objekte. Sie sicherten so jährlich rd. 135.000 Arbeitsplätze allein in Hessen. (AE)

Deutsche Bank

Hohe Immobilienpreise sind Warnsignal

Hans Christoph Ries

Weniger als ein Jahrzehnt, nachdem der Immobiliencrash zur größten Finanzkrise seit Generationen führte, ist weltweit ein erneuter Immobilienboom auszumachen. Die jüngsten Daten deuten darauf hin, dass der Transmissionskanal zwischen Zinsen und Immobilienpreisen weiterhin zuverlässig funktioniert. In vielen Volkswirtschaften, sowohl in Industrieländern wie den USA, Deutschland, Großbritannien

und Australien, als auch in Schwellenländern wie Brasilien, Südafrika, Indonesien und der Türkei sind die Immobilienpreise in den vergangenen 3 Jahren über 20% gestiegen. Nach Ansicht von **David Folkerts-Landau**, Chefökonom der **Deutschen Bank**, findet diese Entwicklung bei politischen Entscheidungsträgern und Investoren weniger Beachtung, als es verdient. Das könne sich als gefährlich erweisen, denn die Wirtschaftstheorie und empirische Belege zeigen, dass überzogene Immobilienpreise ein wichtiger Indikator für Übertreibungen sind.

Der Anstieg der Vermögenspreise ist einer der Kanäle, über die eine unkonventionelle Geldpolitik das Wachstum anregen sollte. Inzwischen häufen sich jedoch nicht nur nach Meinung Folkerts-Landau die Anzeichen dafür, dass die entscheidende Übertragung auf die reale Wirtschaft abnimmt. Die Notenbanken befinden sich in einem Dilemma. Die Geldschwemme verpufft mehr und mehr auf realwirtschaftlicher Ebene, das gilt allerdings nicht auf der Preisebene der Sachwerte wie zum Beispiel bei Immobilien. Hierin besteht die Crux. Denn: Die Erfahrung habe gezeigt, dass es oft schon zu spät ist, etwas gegen überzogene Bewertungen zu unternehmen, wenn diese bereits eingetreten sind. Deshalb müssen Blasen nach Aussage von Folkerts-Landau frühzeitig erkannt und umgehend mit der richtigen Geldpolitik bekämpft werden. Die Kommentare der Zentralbankvertreter lassen ihn allerdings zu dem Schluss kommen, dass Präventivmaßnahmen unwahrscheinlich sind. Aus Sicht des Chefökonomens bedeutet dies ein höheres kurzfristiges Wachstum auf Kosten langfristiger Finanzstabilität mit dementsprechenden Risiken in den nächsten Jahren. □

Aufbau Ost in Hamburg Comeback der Großsiedlung?

Sabine Richter

Das waren noch Zeiten, als Hamburg stolz darauf war, 6.000 Wohnungen im Jahr fertig zu stellen - ein Ziel, das so oft postuliert wie verfehlt wurde und erst mit einer konzertierten Aktion namens Bündnis für das Wohnen erreicht wurde. Binnenmigration, insbesondere aber die anschwellenden Flüchtlingszahlen zwingt die Politik nun, in ganz anderen Dimensionen zu denken. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW beim Tag der Wohnungswirtschaft 2015 in Berlin.



Es muss schnell gehen und finanzierbar sein, bisher gültige Anforderungen wie etwa hinsichtlich der Energieeffizienz und anderer Baustandards werden kaum zu halten sein, die beispielsweise in Hamburg übliche lockere Bebauung und das viele Grün ebenso wenig. Und mittlerweile sind größere Siedlungen insbesondere für Flüchtlinge keineswegs mehr tabu.

Ein Beispiel, dass in neuen Dimensionen gedacht wird und sich Prioritäten verschieben könnten, ist der Hamburger Stadtteil Oberbillwerder, gelegen im Bezirk Bergedorf, derzeit noch grünes Marschland von 120 Hektar Größe. **Ties Rabe**, Bergedorfs SPD-Chef und Schulsenator, stellt sich hier eine Siedlung für bis zu 15.000 Menschen vor, die in den kommenden zehn bis 15 Jahren entstehen soll. Das wäre das größte Neubauvorhaben des kommenden Jahrzehnts auf der grünen Wiese. Ein 70 Hektar großes Gelände hat die Stadt bereits gekauft

Letztlich soll eine Mischung aus Geschosswohnungen, darunter Sozialwohnungen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Um Fehler der Vergangenheit wie im großflächig bebauten Nachbarstadtteil Neuallermöhe-West mit seinem hohen Sozialwohnungsanteil und vielen osteuropäischen Zuwanderern zu vermeiden, soll auf Straßen, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen sowie auch auf die Ansiedlung von Gewerbe von Anfang an großer Wert gelegt werden.

Bis zur Fertigstellung wird es allerlei Diskussionen geben. „Die Bebauung des Areals ist seit 30 Jahren ein Politikum“, sagt der Vorsitzende der Bergedorfer SPD-Bezirksfraktion, **Paul Kleszcz**. Vor vier Jahren liebäugelte die SPD mit einer Bebauung, weit vor dieser Zeit kursierte der Plan, aus Oberbillwerder eine Großwohnsiedlung zu machen. „Der enorme Bevölkerungsdruck erfordert große neue Siedlungen, deshalb müssen große Flächen für den Wohnungsbau wieder ins Visier genommen werden. In München, Wien und Kopenhagen entstehen ähnliche neue Viertel“.

Die Opposition wirft der SD vor, sie bastele hinter verschlossenen Türen an dem Großprojekt und hebele offene Beteiligungsprozesse aus. Es munde bizarr an, dass aufwendige Bezirksentscheide über die Gestaltung eines Grundstücks veranstaltet würden, ganze Quartiere aber von oben überplant würden. ►

Im Sommer hatte die Hamburgische Handelskammer das Thema „Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese“ erneut in die Diskussion gebracht. Diese Pläne stießen damals im Senat und in der Bürgerschaft nur auf geringes Interesse. Allerdings haben die letzten Monate die Diskussion verlagert: Mittlerweile sind größere Siedlungen insbesondere für Flüchtlinge keineswegs mehr tabu, denn die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich kommt an ihre Grenzen.

Hamburgs Osten im Visier der Stadtplaner

Der Hamburger Osten steht ohnehin im Visier der Stadtplaner. Bürgermeister **Olaf Scholz** hatte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und den Oberbaudirektor damit beauftragt, eine übergreifende Planung für diesen Teil Hamburgs zu erarbeiten, die unter anderem den Bau von weiteren 15.000 bis 20.000 Wohnungen vorsieht. Damit werden neben der HafenCity, dem „Sprung über die Elbe“ und der Neuen Mitte Altona auch die urbanen Räume im östlichen Teil Hamburgs in den Fokus moderner Stadtentwicklung gerückt. Dabei geht es um die vielseitige Nutzung von Quartieren – etwa durch Ergänzung neuer Wohnangebote, die Neugestaltung öffentlicher Räume an Wasserlagen oder die Förderung von Mischnutzungen in ausgewählten Gebieten. Dahinter steht die Idee, dass sich Wohnen und urbane Produktion in modernen Arbeitswelten gut ergänzen können.

Neue Maßstäbe im Gewerbebau

Ein Großprojekt im Hamburger Osten, das diesen Prinzipien folgt, steht bereits in den Startlöchern: Auf einem elf Hektar großen Gelände im Stadtteil Rothenburgsort, nur 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt, entsteht ein modernes Gewerbegebiet mit dem Namen „Billebogen“, das, anders als bisher üblich, mit neuen Straßen, einem Grünzug, Radwegen, Einzelhandel und Gastronomie urbanes Flair bekommen soll. 4000 Arbeitsplätze könnten hier entstehen, hofft der Senat. Damit wird das Vorhaben, Fabrikation, Handwerk und Kulturproduktion wieder stärker in die Innenstadt zu holen, umgesetzt.

Auf der Fläche des ehemaligen Huckepackbahnhofs entstehen 160.000 bis 180.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, innovative kleinindustrielle Fertigung, modernes Handwerk, Kreativwirtschaft, IT, Forschung und Entwicklung. Knapp 20.000 Quadratmeter sind für den Fundus und die Werkstätten des Hamburgischen Staatsoper reserviert.

„Mit einer Speicherstadt des 21. Jahrhunderts können wir hier ein Modell für Produktionsformen von morgen schaffen“, sagte Wirtschaftssenator **Frank Horch**. Denn architekto-

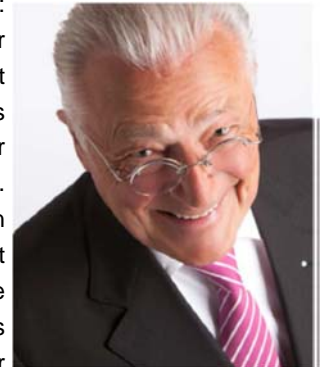
nisch kommt das Areal anders als übliche Gewerbegebiete daher. Ähnlich wie die Lagerhäuser in der Hamburger Speicherstadt, die von einem tiefer liegenden Fleet und von der Straße aus zugänglich sind, stellen sich Henn Architekten/München, deren Konzept zur weiteren Bearbeitung ausgewählt wurde, ein Flexgeschoss mit Raumhöhen von 4,80 bis acht Metern vor, das von einer tiefer liegenden Anlieferstraße ebenso zugänglich ist wie von einem höher liegenden „Gewerbeboulevard“.

Die vorbereitenden Baumaßnahmen für die Erschließung haben bereits begonnen. Mit der Entwicklung wurde die städtische **HafenCity Hamburg GmbH** beauftragt. Die Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft, die „**Billebogen Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co KG**“ ist in Vorbereitung. □

„L'unité de doctrine“ - gibt es die (eine) wahre Lehre des Hospitality Controllings?

Winfried D. E. Völcker,
Chef der VHC Völcker Hospitality Company,
www.voelcker-hospitality.de

Kaum zu glauben, aber wahr: Nach 40 Jahren „Controller Akademie Gauting“ ist das Berufsbild des Controllers, zumindest in der Hotellerie, immer noch diffus. Controlling wird von Kollegen im Unternehmen oft als „rückwärtsgewandte Erbsenzählerei“, als „Investitionsverhinderung“, der Controller als Bremser und Zahlenknecht gesehen.



Angesichts der Tatsache, dass die Hospitality Branche ein einzigartiges RevPAR-Wachstum (durchschnittlicher Zimmererlös, Umsatz per verfügbarem Zimmer) verzeichnet und die Erlöse massiv gestiegen sind, fragen sich viele: Wo bleiben die entsprechenden Bruttobetriebsgewinne? Wo die Nettobetriebs-erträge? Wo steckt des Controllers Hebel zur Profitmaximierung? Wer verschreibt dem Betrieb die passende Remedur?

Wenn es heute schon nicht gelingen will, aus vollen Kassen satte Gewinne zu schöpfen, was wird passieren,

wenn die bedrohlichen Krisen da draußen zu Kriegen werden? Was, wenn die Erlöse deswegen siebenstellig wegbrechen? (Ich habe das als Owner/Operator des Schwarzen Bock zu Wiesbaden während des Golfkrieges erlebt: Minus 1 Million DM Zimmerumsatz weg, quasi über Nacht... Nach dem 11. September ein zweites Mal, mit einem anderen Hotel im Eigentum.) Da kann man nicht gegen ansparen... Als Unternehmer der ersten Generation schon gar nicht. Ich weiß wovon ich spreche, ich spreche aus eigener Erfahrung: Es war mein Geld, das durch Krieg und Terror anderer verloren ging.

Was, wenn Frau Merkel mit den Ihren, auf der Suche nach Quellen der Kostendeckung für Migranten und Krisenherde die Idee realisiert, die Mehrwertsteuer zu erhöhen? Für der Kanzlerin-Rhetorik sind es ja nur 2 Prozent (-Punkte). Das schaffen wir...

Welche Antworten haben Unternehmenslenker, Hotel Manager und „Lotsen“ (Definition Controller von **Dr. A. Deyhle, Gauting**) auf dieses Szenario: „Mehrwertsteuer für alle von 19 auf 21% und die eh „ungerechte Baron-Finck-Mövenpick-Sonderregelung“ von 7% Mehrwertsteuer für die Hotellerie wird gestrichen. Damit stiege die Steuer auf einen Schlag um 200%. Werden sich 14 Prozentpunkte Preiserhöhung 1:1 weiter reichen lassen? Wenn ja, warum dann nicht jetzt, sofort, unverzüglich? Ich bin überzeugt, die Sonderregelung wird fallen, spätestens nach der Wahl.

Rechnet sich eine Hoteltransaktion noch, wenn das „Hotel for Sale“ plötzlich 14% weniger Erlöse realisiert? Können dann noch Pacht oder Zins und Tilgung erwirtschaftet werden? Was meint ihr Controller dazu? Hat er einen Plan B?

Es mag am uneinheitlichen Verständnis vom Controlling liegen, am methodisch-fachlichen Rüstzeug des Controllers sicher nicht, denn als Lotse kennt er die Gefahren durch „gar nicht so Unbekannte“, plant sie ein, schafft laufend objektive, aktuelle betriebswirtschaftliche Transparenz, arbeitet mit der Balanced Scorecard und hat umsetzungsfähige B-Pläne für die Ziel orientierte Steuerung der Hotelunternehmung in schwierigen Zeiten. Er arbeitet mit Demut. Er weiß, dass er Dienstleister für das Management ist: „Während der Food & Beverage Manager und sein Restaurant Leiter sich streiten, ob ein Glas halb voll oder halb leer sei, wirft der Controller nüchtern ein: Das Glas ist für diese Menge nicht geeignet“. Er ist halt der nüchterne Lotse.

Viele Hotelunternehmungen – nicht nur Private - sind gekennzeichnet durch veraltete, obsolete Managementstrukturen und Chefbuchhalter mit Unterdrückungsallüren. Daher

rühren die Probleme der Branche. Kampf gegen steigende Kosten wirkt deshalb oft so, wie einst Don Quichotes Kampf gegen Windmühlen. Die Ursache für ausbleibenden Erfolg liegt auch darin, dass Hotelleitung, Controller und Mitarbeiter es nicht zum Tagesgeschäft machen, gemeinsam zu lernen, wie sich die Erlöse, die Kosten, die Gewinne, wie sich der Markt, die Konkurrenz und auch sie selbst sich verändern.

„Restructuring“ ist seit den Neunzigern ein Tool smarterer Controller. Strukturveränderungen bewirken nämlich eine Änderung des Denkens. Das führt zu Verhaltensänderungen, die Restrukturierungen erst möglich machen. Früher begnügten sich Controller mit dem Aufzeigen von Kosten- und Leistungslücken. Heute ist es unerlässlich laufend, „just in time“ zu analysieren, worauf die Defizite zurückzuführen sind und diese mit den Beteiligten und Betroffenen tatkräftig zu verändern.

In der VHC ist der „Raum“ für Restrukturierungen zwar nicht die „Garage“, aber eine „Managementwerkstatt“. Hier wird der Wandel antizipiert, werden Produkte, Angebote und Prozesse aus Sicht des Kunden, Gewinn optimierend neu gestaltet.

Auf lateinisch heißt Manus die Hand. Agere heißt tun oder machen. Man-age-ment steht also für „hands-on“, für anpackende Macher mit Zielen, damit jeder weiß, was in Wirklichkeit zu tun ist. Eine wichtige Voraussetzung dafür liegt in der Sozialkompetenz von Führungskräften. Direktor, Controller und das gesamte Führungsteam haben die Aufgabe, ihr hoffentlich beispielhaftes Handeln und Verhalten, wie in einer Kaskade, von oben in den Hotelbetrieb hineinzutragen. Erfolgreiches Management schiebt nichts auf Morgen. Erfolg hat man nicht, Man schafft ihn sich.

Teil II zum Hospitality Controlling in vier Wochen an dieser Stelle mit Rentabilitätspotenzial beim 360° Marketing, der Qualität von Performance Prognosen sog. Revenue Manager. Potenziale durch die lernende Hotelorganisation. Personalpotenziale. □



In der Sitzung des Bundesrates vom 6. November 2015 hat eine Mehrheit der Bundesländer für einen Antrag Berlins zur künftigen Liegenschaftspolitik des Bundes gestimmt. Als Vertreter des Landes Berlin sprach sich Finanzsenator **Dr. Matthias Kollatz-Ahnen** in seiner Rede dafür aus, dass der Bund künftig das Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften anwenden solle. Berlin setzt sich schon länger für eine Überarbeitung der Verfahren zur Übertragung von Bundesliegenschaften an die Länder und Kommunen ein. Das gilt insbesondere mit Blick auf die Erfordernisse des sozialen Wohnungsbaus. Aktuell hat das Thema aufgrund der großen Zahl von Flüchtlingen, die Deutschland erreichen, weiter an Brisanz gewonnen. Senator Kollatz-Ahnen: „Es kann nicht sein, dass der Bund Liegenschaften, die die Länder dringend für die Bewältigung öffentlicher Aufgaben benötigen, gewinnmaximierend verkauft, indem hypothetische Nutzungen bei der Wertermittlung berücksichtigt werden. Das können wir den Menschen in Berlin und in ganz Deutschland, die keinen bezahlbaren Wohnraum finden können, nicht erklären.“

Der Finanzsenator erläuterte, dass Berlin keine für Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücke im Bieterverfahren verkaufe, wenn eine der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder eine Genossenschaft (Sprengelprinzip) Interesse habe oder das Grundstück für studentisches Wohnen oder für Flüchtlingswohnen gebraucht werde.

In Berlin soll ein neues Gesetz Mieter von Sozialwohnungen entlasten

Karin Krentz

Mieter von Sozialwohnungen sollen in Berlin entlastet werden. Deren Nettokaltmiete wird auf 30% des Nettoeinkommens begrenzt. Das ist nur ein Teil des neuen Gesetzes „Über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“, das das Berliner Abgeordnetenhaus gegen die Stimmen von Linken und Piraten beschlossen hat. Das Gesetz soll im Januar 2016 in Kraft treten. SPD und CDU planen allerdings bereits jetzt Verbesserungen ihres eigenen Gesetzes. In Berlin gibt es ca. 120.000 Sozialwohnungen bei einem Bestand von knapp 1,9 Mio. Wohnungen, davon 287.000 bei den städtischen Gesellschaften.

Das neue Gesetz ist auch das Ergebnis eines Kompromisses mit der Initiative Mietenvolksentscheid, den Bausenator Andreas Geisel pragmatisch befriedete. Mit dem neuen Gesetz wird die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften festgeschrieben. Sie müssen bei Wiedervermietung mindestens 55% der Wohnungen an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben und jede dritte neu gebaute Wohnung als Sozialwohnung anbieten. Auch das setzte Geisel durch: die privatwirtschaftliche Organisation der sechs bleibt erhalten, ihr Eigenkapital wird erhöht, um Mietendämpfung, Neubau, Ankauf und anderes finanziell stemmen zu können. Zudem sollen Überschüsse in den Unternehmen verbleiben und landeseigene Grundstücke gibt es als Sachwertanlage.

Die mieten- und wohnungspolitischen Eckpunkte des Gesetzes im einzelnen:

- Kappung der Sozialmieten bei 30% des Nettoeinkommens
- Gesetzliche Verankerung der sozialen Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Mindestens 55% der freiwerdenden Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen an Personen mit besonders niedrigem Einkommen vermietet werden.
- 30% der Neubauten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen als Sozialwohnungen errichtet werden.
- Es werden demokratisch gewählte Mieterräte eingeführt.
- Errichtung eines „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“

Für die oben genannten gesetzlichen Maßnahmen wird ein Finanzvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro in den nächsten fünf Jahren zur Verfügung gestellt, davon 900 Mio. Euro für die Wohnungsneubauförderung, 300 Mio. Euro für die Eigenkapitalerhöhung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, 200 Mio. Euro für den Mietenausgleich im Sozialwohnungsbestand und 40 Mio. Euro für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum. Zeitgleich mit dem Gesetz wurde auf Initiative der SPD-Fraktion ein Entschließungsantrag verabschiedet, der die Prüfung und Erarbeitung von weiteren Maßnahmen in Richtung einer nachhaltigen Begrenzung der Sozialmieten, einschließlich der Betriebskosten, und die Sicherung von Belegungsbindungen vorsieht. ++

LBS/empirica: Wohnungspreise in fast allen Berliner Bezirken gestiegen

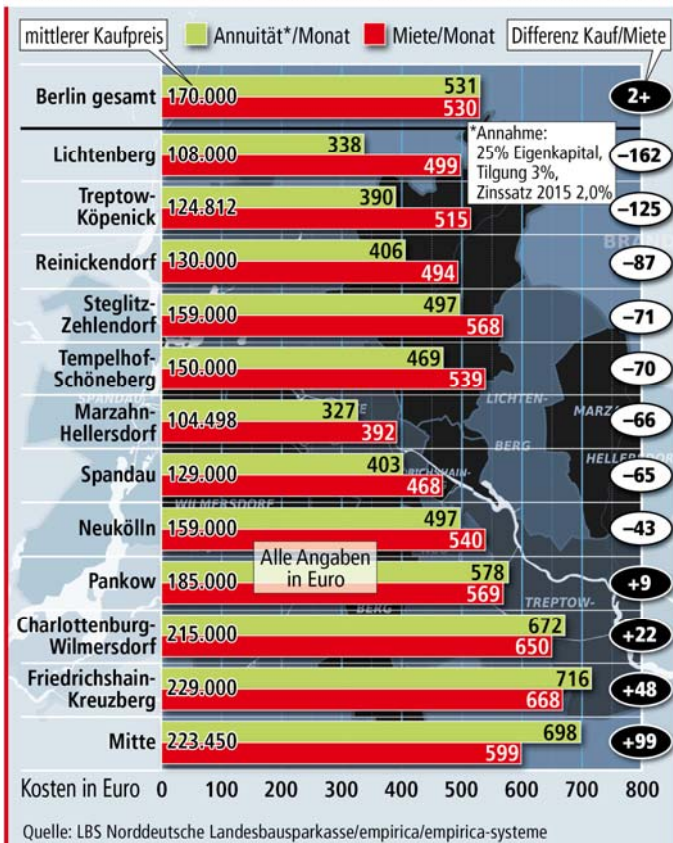
In den vergangenen drei Jahren haben die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Berlin jährlich um gut 9% zugelegt. Für Wohnungskäufer bleibt die Situation dennoch vorteilhaft: Wie das Institut empirica ermittelt hat, ist es in zwei Drittel der Berliner Bezirke günstiger, eine Wohnung zu kaufen statt zu mieten. Lediglich in den Bezirken mit Quadratmeterpreisen ab rund 3.000 Euro übersteigen die Finanzierungskosten die Monatsmiete.

Diese Daten sind Teil des LBS-Kaufpreisspiegels, einer regelmäßigen Veröffentlichung der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin - Hannover (LBS Nord). Für die Analyse hat empirica die Verkaufsangebote in den Berliner Tageszeitungen und Online-Portalen im dritten Quartal 2015 ausgewertet.

Weitere Ergebnisse des Kaufpreisspiegels: Die höchsten Standardpreise werden aktuell im Bezirk Mitte verlangt. Jede zweite gebrauchte Eigentumswohnung wird hier für mindestens 3.495 Euro/qm angeboten. Das entspricht dem Zehnfachen des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens in Berlin. Im oberen Preissegment müssen Käufer in Mitte sogar mindestens 4.681 Euro/qm ausgeben.

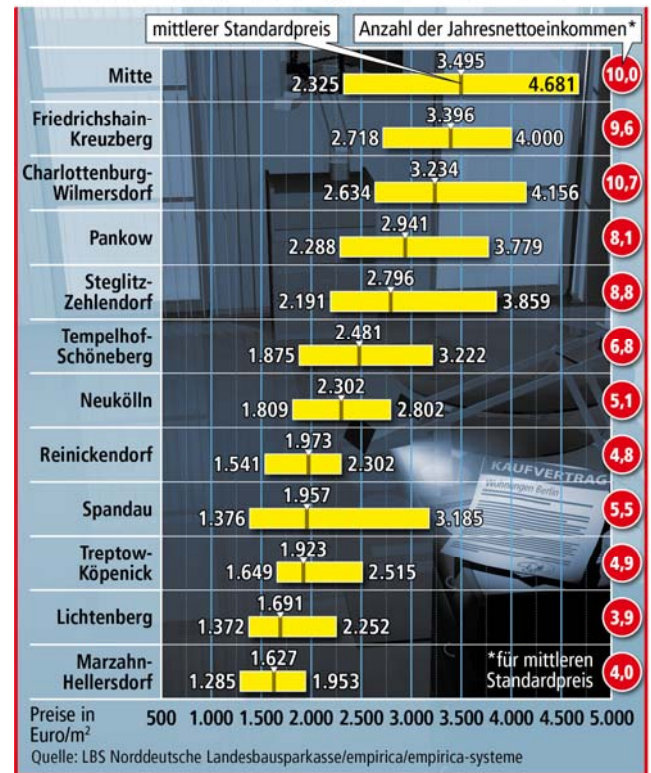
Wohnungskauf oder Mietwohnung? (3. Quartal 2015)

Vergleich der finanziellen Belastung beim Kaufen oder Mieten einer Wohnung



Wohnungspreise in Berlin 2015 (3. Quartal)

Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und die Anzahl der für den Kauf erforderlichen durchschnittlichen regionalen Jahresnettoeinkommen



Spitzenpreise über 4.000 Euro/qm finden sich auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Standardpreise erreichen hier 3.396 beziehungsweise 3.234 Euro/qm. Entsprechend muss ein Berliner Durchschnittshaushalt in Friedrichshain-Kreuzberg 9,6 Jahreseinkommen für den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung aufbringen. In Charlottenburg-Wilmersdorf entspricht der Aufwand wegen der größeren Wohnflächen (durchschnittlich 105 Quadratmeter) sogar dem 10,7-Fachen des Haushaltseinkommens.

Der durchschnittliche Angebotspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen beträgt in Berlin 2.795 Euro/qm. Über dem Durchschnitt liegen – neben den drei Spitzenreitern der Preisskala – die Bezirke Pankow (2.941 Euro/qm) und Steglitz-Zehlendorf (2.796 Euro/qm). Quadratmeterpreise über 2.000 Euro werden außerdem in Tempelhof-Schöneberg (2.481 Euro/qm) und Neukölln (2.302 Euro/qm) verlangt.

Berlinweit sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen gegenüber dem dritten Quartal 2012 durchschnittlich um 9,2% pro Jahr gestiegen. Am höchsten fiel die Steigerung in Neukölln aus. Hier legten die Preise jährlich um 13,6% zu. Vergleichsweise geringe Preiszuwächse pro Jahr gab es in Treptow-Köpenick (+ 2,8%), Spandau (+ 5,4%) und Pankow (+ 6,4%). In Lichtenberg



Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, stieg in den Berliner Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten der baugewerbliche Umsatz von Januar bis September 2015 um 5,4% auf 1 546,1 Mio. Euro gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Auftragseingänge sanken dagegen im gleichen Zeitraum um 2,8% auf 1 350,5 Mio. Euro gegenüber Januar bis September 2014. Die Beschäftigtenzahl lag mit durchschnittlich 11 724 tätigen Personen pro Monat um 1,9% über der des Vorjahreszeitraums. Auch die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden wuchs in den ersten drei Quartalen dieses Jahres um 3,7% auf 10,1 Mio. Stunden gegenüber Januar bis September 2014.

In den befragten Betrieben des Berliner Bauhauptgewerbes erhöhte sich der baugewerbliche Umsatz im September 2015 nur geringfügig um 0,4% auf 200,2 Mio. Euro gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresmonat. Die Auftrags-eingänge stiegen bedingt durch Großaufträge stark um mehr als ein Viertel auf 155,1 Mio. Euro gegenüber September 2014 (+25,9 %). Die Anzahl der Beschäftigten wuchs um 1,0% und betrug im September 12 068 tätige Personen.

Der baugewerbliche Umsatz je Beschäftigten ging leicht um 0,6% zurück und betrug 16 591 Euro. Die Entgelte erhöhten sich im September 2015 um 6,0%

sanken die Preise sogar um jährlich 2,9%, obwohl der Bezirk bereits zu den günstigsten in ganz Berlin zählt.

Am preiswertesten sind gebrauchte Eigentumswohnungen weiterhin in Marzahn-Hellersdorf. Hier liegen die typischen Angebotspreise bei 1.627 Euro/qm. Der Wohnungspreis entspricht somit lediglich vier Haushaltsjahreseinkommen. Im unteren Preissegment hat der Bezirk jedoch deutlich aufgeholt. In der Vergangenheit wurde in Marzahn-Hellersdorf ein Viertel aller Wohnungen bereits für weniger als 1.000 Euro/qm angeboten. Inzwischen liegt diese Schwelle bei 1.285 Euro.

Wohnungskauf lohnt sich finanziell

Im Rahmen der Analyse hat das Institut empirica für die einzelnen Bezirke ermittelt, ob Kaufen oder Mieten günstiger sei. Dazu haben die Experten die Finanzierung einer Eigentumswohnung mit 25% Eigenkapital und einer monatlichen Belastung von fünf Prozent (zwei Prozent Zins und drei Prozent Tilgung) mit den Mietkosten verglichen.

Das Ergebnis: In acht Berliner Bezirken lohnt es sich eher, eine Wohnung zu kaufen als sie zu mieten. Am höchsten ist der finanzielle Vorteil in Lichtenberg. Bei einem Durchschnittspreis von 108.000 Euro für eine gebrauchte Eigentumswohnung lassen sich bei einem Kauf monatlich rund 162 Euro gegenüber der Miete sparen. Auch in Treptow-Köpenick liegt der Vorteil für Käufer deutlich über 100 Euro. In Neukölln, Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf sind Einsparungen zwischen 43 und 87 Euro pro Monat möglich.

„Während die Kaufpreise in Berlin in den letzten drei Jahren stärker gestiegen sind als die Mieten, sind gleichzeitig die Zinsen deutlich gesunken. Die geringeren Finanzierungskosten gleichen die höheren Immobilienpreise mehr als aus und machen den Eigentumserwerb zunehmend vorteilhafter“, erklärt LBS-Vorstandsvorsitzender **Dr. Rüdiger Kamp**.

Degewo: Digitalisierung schafft Mehrwert fürs Wohnen Noch gibt es mehr Chancen als Risiken

Nur 1% der Deutschen nutzt zu Hause umfassend „smart home“-Technik. Doch die Akteure der Wohnungswirtschaft sind sich einig: die Möglichkeiten werden schnell wachsen, die Nachfrage deutlich steigen. Unter der Überschrift „Digitale Welt – Mehrwert fürs Wohnen?“ hatte die städtische Wohnungsbaugesellschaft **degewo** in das Deutsche Architektur Zentrum (DAZ) in Kreuzberg eingeladen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt“ diskutierten Experten aus der Wohnungswirtschaft, Architekturszene und Politik darüber, wie die digitale Zukunft das Wohnen für den Mieter verändert. Zudem findet in Berlin zurzeit der nationale IT-Gipfel statt, der die Digitalisierung vorantreiben will.



v.l.n.r.: Jens Hansen, Claudia Sünder (degewo), Stephan



News

Freshfields Bruckhaus

Deringer hat Orion Income Return Partners, einen von **Orion Capital Managers** aufgelegten Fonds, beim Verkauf von Anteilen an zwei Gesellschaften beraten, in deren Eigentum das Allee-Center steht. Das Allee-Center an der Landsberger Allee 277 bietet eine Verkaufsfläche von ca. 12.300 qm und Büroflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.100 qm.

Greenberg Traurig Germany

hat die **IN-WEST Partners GmbH** beim Verkauf von zwei Immobilienportfolios an eine städtische Wohnungsbau-Gesellschaft des Landes Berlin beraten.

Das Portfolio in Hohenschönhausen umfasst rund 1.050 Wohnungen auf einer Fläche von etwa 70.000 qm. Auf dem rund 20.000 qm großen Areal an der Hauptstraße in Berlin-Lichtenberg wird IN-WEST nach aktuellem Planungsstand bis Ende 2017 ca. 200 Wohnungen errichten. Die Neubauten ergänzen die Bestandsgebäude des Portfolios (rd. 100 Wohnungen).

Die **CONNECT GROUP** vergrößert das Berliner Portfolio mit dem Ankauf einer weiteren Gewerbeimmobilie mit ca. 4.000 qm parallel zum Kurfürstendamm in der Lietzenburger Straße. Der 1907 errichtete Gründerzeitaltbau wird künftig langfristig als Single-Tenant-Objekt genutzt und noch in diesem Jahr an den Mieter übergeben.

Mehr als 200 Gäste waren in den Taut & Scharoun-Saal des DAZ gekommen. degewo-Vorstand **Kristina Jahn** sagte, dass die zunehmende Digitalisierung das Leben und Arbeiten verändert, so im besonderen die Erwartungshaltungen von Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Dem müssten sich auch Wohnungsunternehmen stellen. „Ich sehe in der Digitalisierung vielfältige Chancen – für einen besseren Kundenservice, für effizientere Prozesse, für innovative Produkte. degewo hat sich entschieden, die Chancen der digitalen Welt zu nutzen und die Risiken ernst zu nehmen.“

In seinem Impulsvortrag erklärte Zukunftsforscher **Jens Hansen**: „Die Digitalisierung wird auch die Wohn- und Immobilienwirtschaft in Bewegung bringen. So vernetzen sich im Bereich Wohnen schon jetzt die Dinge. Und im Bereich Bauen und Infrastruktur wird das autonome Auto vielleicht mehr Auswirkungen haben als die Energiewende.“ Denn durch autonomes Fahren verschiebe sich die Standort-Attraktivität, ist der Inhaber der Jens Hansen Consulting GmbH sicher. Smart-Home-Anwendungen bieten für Vermieter und Mieter eine Menge Chancen, das Leben komfortabler zu gestalten.

An diesem Punkt setzte auch der **Vodafone**-Manager und Vorsitzende des Bitkom-Arbeitskreises Connected-Home, **Stephan Schneider**, an: „Smart-Home-Technologien sollten den Menschen helfen und nicht den Unternehmen.“ Schneider, der auch Vorstandsvorsitzender des Businessnetzwerkes „Digitale Stadt Düsseldorf“ ist, ergänzte, er erwarte nicht, dass künftig ein Unternehmen die Lösung für alle Anwendungen anbietet, sondern viele kleinere Start-ups die Innovationen entwickeln. Dann werde es darauf ankommen, dass die verschiedenen Technologien miteinander kommunizieren können. „Digitale Transformation bedeutet vernetzt zu denken und vernetzt zu handeln.“

Einen kritischeren Blick auf die Zukunft warf **Nadin Heinrich**. Die Gründerin des „**plan A**“ **Büros für Architekturkommunikation**. „Smart Homes sollten nicht nur als Wachstumsmarkt mit viel Luft nach oben verstanden werden. Die Menschen fragen sich: Was ist wirklich neu? Brauche ich das? Kann ich das auch ändern oder abschalten? Und was passiert mit meinen Daten?“ In der lebhaften Diskussion meldete sich auch **Dr. Thomas Welter** zu Wort. Der Bundesgeschäftsführer des **Bundes Deutscher Architekten BDA** verwies darauf, dass digitale und analoge Welt in keinem Gegensatz stehen sollten. „Nicht jedes Defizit lässt sich durch Digitalisierung verbessern. Wir brauchen das Beste aus beiden Welten.“

In der südlichen Gropiusstadt verfolgten einige Mieterinnen und Mieter von degewo die Veranstaltung. Per Live-Stream wurden sie zugeschaltet und gaben Auskunft darüber, wie viel Digitalisierung sie sich wünschen. Wenn mit Hilfe digitaler Möglichkeiten Mieterinnen und Mieter länger in ihrer eigenen Wohnung selbstbestimmt leben können, dann sei das ein enormer Fortschritt. Auch die Weiterleitung medizinischer Daten an den Arzt könne eine Erleichterung sein. Bei einer Abstimmung unter den rund 200 Gästen überwog am Ende die Meinung: Die Chancen der Digitalisierung seien größer, als die möglichen Risiken.

Abschließend wurde noch ausführlich über Zukunftslösungen, Datensicherheit und konkrete Projekte diskutiert. degewo hat bereits einige digitale Projekte realisiert. Mit einem digitalen Kontaktmanagement können alle Mieterinnen und Mieter Vertragsdaten, Schadensmeldungen und Bearbeitungsstände abrufen, in der südlichen Gropiusstadt sind digitale Türöffner erfolgreich installiert und auch Wohnungsabnahmen werden bei degewo heute bereits digital durchgeführt – um nur drei Beispiele zu nennen.

Die Diskussion war die bislang 14. Veranstaltung der Reihe „Verantwortung für die Stadt“. Zweimal jährlich diskutiert degewo mit Experten über Zukunftsthemen der Stadt. Zu den vielen namhaften Teilnehmern gehörten bereits Bestseller-Autor Wladimir Kaminer und die Vize-Bürgermeisterin von Rotterdam, **Korrie Louwes**. KK



Qualitätssiegel für HOWOGE-Projekte

Der **Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau** (NaWoh) hat auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW** in Berlin der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** für den Neubau der „Treskow-Höfe“ gleich zwei NaWoh-Qualitätssiegel verliehen.

„Das Engagement der HOWOGE ist aus mehreren Gründen auszeichnungswürdig“, erklärte **Ingeborg Esser**, Vorstandsvorsitzende des NaWoh. „Die Treskow-Höfe zeigen anschaulich, wie sich qualitätvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte – wurden hier vorbildlich in Einklang gebracht.“ „Unser Ziel war es, mit den Treskow-Höfen nachhaltigen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass uns das gelungen ist, belegen zum einen die Zertifizierung mit dem NaWoh-Siegel und zum anderen unsere guten Vermietungszahlen innerhalb kurzer Zeit“, sagte Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält zwei Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ für das neue Wohnquartier „Treskow-Höfe“ in Berlin-Karlshorst: zum einen für den Neubau von 378 Mietwohnungen sowie zum anderen das zweite für einen Bestandsbau, der vollständig entkernt und mit 36 Mietwohnungen wieder aufgebaut wurde. Die Beurteilung erfolgte auch hier am Neubaustandard. Dies ist die größte Wohnanlage, die bislang ein NaWoh-Qualitätssiegel erlangt hat. Der GdW prämiert damit auch die Zusammenarbeit mit der **HOCHTIEF Building GmbH**, Niederlassung Berlin, die die Wohnanlage im Auftrag der HOWOGE errichtet hat. Als Generalübernehmer hat HOCHTIEF, neben der kompletten Planungs- und Bauleistung, auch die Nachhaltigkeitskoordination mit eigenem Expertenteam durchgeführt. Auf dem 27.000 qm großen Areal an der Treskowallee hat die HOWOGE damit insgesamt 414 Mietwohnungen errichtet und dabei ein Nutzungskonzept umgesetzt, das die Integration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, einer Kita für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangebote im Quartier umfasst. Die Wohnungen variieren zwischen 2 und 4 Zimmern.

Die besonderen Stärken des Projekts: Es wurden barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen entsprechen dem energiesparenden KfW-Standard „Effizienzhaus 70“ und das gesamte Quartier ist autofrei.

Insgesamt wurden damit bislang 14 Qualitätssiegel vergeben, davon sieben an GdW-Unternehmen. Die NaWoh-



Systematik eignet sich insbesondere für den Wohnungsneubau und berücksichtigt im Gegensatz zu anderen Zertifizierungssystemen die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten. Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau NaWoh wurde 2012 gemeinsam vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und weiteren Verbänden sowie immobilienwirtschaftlichen Akademien gegründet. KK

Gewerbeimmobilienunternehmen GSG Berlin verkauft jetzt auch Strom

Das Kerngeschäft der **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin)**, die Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen in der Hauptstadt, ist sehr erfolgreich und weist mit einer Vermietungsquote von knapp 86% einen historischen Höchststand in der 50-jährigen Geschichte des Unternehmens auf. Sie vermietet an 45 Standorten in Berlin ca. 850.000 qm in klassischen Gewerbehöfen und modernen Gewerbeparks in zentralen Lagen der Stadt. Ihre Mieter sind rund 1.800 kleine und mittelständische Unternehmen der verschiedensten Branchen.

„Aber nur Flächen zu vermieten reicht heutzutage nicht mehr aus“, so **Sebastian Blecke**, Operativer Geschäftsführer der GSG Berlin. „Als moderner Immobiliendienstleister erweitern wir daher kontinuierlich das Angebot für unsere Mieter und bieten so attraktive Mehrwerte. Dazu zählen z. B. das Glasfaser-Hofnetz oder die GSG-Bonuscard“.

In 2014 hat die GSG Berlin über ihre 100%ige Tochtergesellschaft **GSG Solar** die größte Photovoltaik-Anlage (PV) mit über 6 MWp auf ihren Dächern an 28 ihrer 45 Berliner Standorte installiert und in Betrieb genommen. Damit produziert die GSG Berlin jetzt CO₂-freien Strom. Das Kraftwerkskonzept sieht vor, dass nur der nicht direkt vor Ort benötigte Überschussstrom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Den Hauptteil des durch die PV-Anlagen produ-



zierten Solarstroms nutzt die GSG Berlin für Allgemeinflächen in ihren Gewerbehöfen, einen weiteren Anteil kann sie Dank der nun erteilten Erlaubnis als Stromversorger direkt an ihre Gewerbemietler vor Ort verkaufen. „Damit ist ein weiterer wichtiger Meilenstein in unserem 2014 gestarteten GSG-Solar-Projekt erreicht und wir können unser Geschäftsmodell vom reinen Stromproduzenten hin zum Stromversorger ausweiten“, so Blecke.

Von der Idee, grünen, CO₂-freien Strom lokal zu produzieren und lokal zu verbrauchen, profitiert die Mieterschaft der GSG: das junge Start-up gleichermaßen wie das Handwerk oder Hightech-Firmen. Gerade Unternehmen, die nachhaltig Wirtschaften wollen, schätzen dieses Angebot. Die Nachfrage nach GSG-Strom in der Mieterschaft ist daher auch steigend. Die GSG Solar bietet, anders als herkömmliche Stromanbieter, kein fest stehendes Tarifmodell an, sondern liefert kundenspezifische Lösungen. Und der Umwelt kommt dieses Konzept ebenfalls zu Gute, da mit der PV-Anlage ca. 5.000 t CO₂ eingespart werden – etwa so viel, wie rund 400.000 neu angepflanzte Bäume abspeichern. Dies entspricht dem zehnfachen Baumbestand des Berliner Tiergartens.

Das Konzept trifft in der Immobilienbranche auf reges Interesse. **Oliver Schlink**, Kaufmännischer Geschäftsführer der GSG Berlin ergänzt: „Wir prüfen daher die Erweiterung des standardisierten Konzepts auf andere Dachflächen von eigenen und ggfs. auch fremden Gewerbeimmobilien in Berlin. Die momentan bereits identifizierten Dachflächen erlauben eine Vergrößerung des Kraftwerkparcs auf dann in Summe über 7 MWp.“ ++

Neues Architekturjuwel am Bahnhof Zoo

Das neue Bauvorhaben von **Hines** an einem der markantesten Orte von Berlins City West nimmt Fahrt auf. Mit dem En-



de der Abrissarbeiten ist Platz geschaffen für das neue strahlende Architekturjuwel vis à vis des Bahnhofs Zoologischer Garten. Fest steht auch der Name für den neuen Blickfang: „Zoom“.

Hines errichtet auf dem Grundstück zwischen Joachimsthaler Straße, Kant- und Hardenbergstraße ein modernes Büro- und Geschäftshaus nach den Entwürfen der **Architekten Hascher Jehle**. Der Abbruch auf den Grundstücken Kantstraße 6 und Joachimsthaler Straße 4 ist mittlerweile erfolgt, mit dem Aushub der Baugrube ist begonnen worden.

Die Architektur besticht durch ihr zugleich elegantes, funktionales und durchdachtes Konzept. Die verschiedenen Nutzungen werden an gegeneinander verschobenen Schichten der Fassade erkennbar sein. Die auf drei Sockelgeschossen verlaufenden, 150 Meter langen Schaufensterbänder werden geprägt von durchgehenden Glasfassaden. Die Funktion der darüber liegenden Geschosse als Büroflächen wird durch ihre stilvoll hoch gestaltete Fensterfassade deutlich.

Hines erwartet durch diesen aufmerksamkeitsstarken Solitär einen starken Impuls für den weiteren wirtschaftlichen Aufschwung der City West. Geplant ist, dass die Geschäfte und Büros spätestens Ende 2017 bezogen werden.

Neuer Büro-Campus für Zalando

Die internationale Anwaltssozietät **Freshfields Bruckhaus Deringer** hat die **Zalando SE** (Zalando), einen Online-Versandhändler für Schuhe und Mode, bei der Projektentwicklung seines neuen Hauptquartiers mit zwei Bürogebäuden in Berlin beraten.

Das neue Headquarter wird auf Teilen des **Anschutz**-Arealen am ehemaligen Ostgüterbahnhof an der Mühlenstraße zusammen mit der **Münchener Grund Immobilien Bauträger GmbH (MG)** errichtet. In Verbindung mit den in unmittelbarer Nähe schon von Zalando genutzten Flächen wird ein neuer Zalando Campus entstehen. Architekt der beiden neuen Bürogebäude ist **HENN**. Ein wesentlicher Gedanke bei der Architektur ist die Reinterpretation des klassischen Berliner Blocks, indem die Innenhöfe nach außen gekehrt und die Arbeitswelten der Öffentlichkeit zugewandt werden.

Baubeginn erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2016. Nach Fertigstellung werden die Bürogebäude durch MG an Zalando vermietet. Insgesamt werden diese eine Gesamtmietsfläche von circa 42.000 qm aufweisen.

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 Götz, 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 Krüger-Junghanns

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

ABI (24), Adi (9), Aengevelt (24), agn Niederberghaus & Partner GmbH (20), Almacantar (24), Apollo (2), Architekten Hascher Jehle (35), Aurelis Real Estate (6,13,20), BDA (33), Billebogen Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co KG (28), Black Horse Development GmbH (24), Bouwfonds (16), bsi e.V. (3), bulwiengesa AG (16,18), Catella Property (8,16), CBRE (22), CeGeReal (13), CMS Hasche Sigle (4), Commerz Real (13,24), Concepta Projektentwicklung GmbH (24), Connect Group (33), Corestate Capital Group (25), Cornerstone Real Estate Advisers (23), Corpus Sireo (18), Cosmo (2), degewo (32,33), Deichmann (2), Deka (11,12,13,22), Deloitte (4), Deutsche Bank (26,27), Discovery Communications Deutschland (18), DO Deutsche Office AG (13), Drees & Sommer (20), Drogerie Müller (2), E.ON (24), Ebertz & Partner (15), EBZ Business School (6), empirica (31,32), Eurosport (18), fairvesta (5), Feri (12), Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG (11), Frankfurt School Verlag (14,17), Freshfields Bruckhaus Deringer (33,35), Garbe (10), GdW (27,34), GEG (4), Gerchgroup (8), Greenberg Traurig Germany (33), Greenman Investments (24), GRI (8), GSG Berlin (34,35), HafenCity Hamburg GmbH (28), Handelsblatt (13), Haus & Grund Hessen (26), Henn (35), Hervis Sports (2), Hillwood Investment Properties (17), Hines (35), HKA (10), Hochtief Building GmbH (34), Horeth Immobilien Service (13), Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH (34), HSBC (17), Immac (10,11), Immobilienmanager (12), immowelt (26), InterContinental Hotel Group (11), In-West Partners (33), IREBS (25), JLL (6,16,18,24), Kanzlei Rotthege Wassermann (8), Kanzlei von Bötticher (4), K-Bonds AG (17), Klier (2), Knight Frank (23), LANUV (20), LBS (31), M7 Real Estate (17), Medimax (2), Metzgerei Brothaus (2), Metzgerei Jacob (2), Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH (35), NaWoh (34), Northwood Investors (13), Orion Capital Managers (33), Patrizia Immobilien (12), pbb Deutsche Pfandbriefbank (17), PDI-Gruppe (8), plan A“ Büros für Architekturkommunikation (33), Project Gruppe (3,10,13,24), publity AG (4,7), René Reif Consulting (17), Rewe (2), RICS (21), Rohmert Medien Consult (12), Savills IM (5,6,7), Scope (10), sontowski & partner group (2,18), Southbank (24), Süddeutsche Zeitung (26), Targa Communication (14), Telekom (2), TKL (10), TU Darmstadt (8), UBM Development AG (11), Union Investment (11,22), vdp Research (2,14), Vodafone (33), Waterway Investments GmbH (17), WealthCap (10), Westphal Asset Management GmbH (17), Woolworth (2), Zalando (35), ZIA (4), Zinsland (8).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Beyerle Dr., Thomas (16); Bierl A., Philipp (17); Blecke, Sebastian (34); Deyhle Dr., A. (29); Dippold, Wolfgang (13); Düsterdick, Mathias (8); Esser, Ingeborg (34); Folkerts-Landau, David (26,27); Fraser, Hugh (17); Gotzi, Markus (10); Hansen, Jens (33); Heinich, Nadine (33); Helm, Jürgen (17); Horch, Frank (28); Hüttemann, Christoph (8); Jahn, Kristina (33); Just Prof. Dr., Tobias (25); Kamp Dr., Rüdiger (32); Kirchhoff Dr., Ulrike (24); Kleszcz, Paul (27); Kollatz-Ahnen Dr., Matthias (30); Kreuter, Markus (16); Kristic, Karolina (17); Louwes, Korrie (33); Meitingner, Gerhard (17); Niemeyer, Matthias (4); Nordhues Dr., Hans-Günther (17); Pfnür Prof Dr., Andreas (16); Porr, Oliver (3); Rabe, Ties (27); Reif, René (17); Roberts, James (23); Schäfer Prof. Dr., Sigrid (6); Schley, Norbert (6); Schlink, Oliver (35); Schneider, Stephan (33); Scholz, Olaf (28); Schuijlenburg, Peter (17); Schulten, Andreas (16); Seeberger, Jürgen (13); Stechow von, Carl (16); Welter Dr., Thomas (33); Zilly, Christian (17,18,19).