

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 373 | 20. KW | 20.05.2016 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
<b>Japanisches Grauen</b> als Vorbild für Europa?	2
<b>Makler- vs. Anlegerperformance:</b> Wo sind die Gewinne hin?	5
<b>Projektentwickler:</b> Markt stagniert; 40% werden ins Risiko gebaut	11
<b>Pfandbriefbanken:</b> steigende Preise bei Wohnen und Gewerbe	13
<b>Büroneubau:</b> Woher kommt die Zurückhaltung?	14
<b>Wohnungsmarkt München:</b> Neubaupreise stagnieren	15
<b>Wohnungsmarkt:</b> In vielen Kommunen fehlt Grundlage für Mietpreisbremse	17
<b>Brexit:</b> London im Schatten; Entscheidungen werden verschoben	19
<b>gif:</b> Start-ups, Prop-Techs und Fin Techs auf dem Büroimmobilienmarkt	21
<b>Hospitality:</b> Zwei schlimme Feinde des Hoteliers - oder gar drei? (Völcker)	22
<b>Immobilienbrief Köln:</b> - Logistikflächen: Bautätigkeit sinkt - Hohe Dynamik auf dem Immobilienmarkt	23
Impressum	24

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Pfingsten schützte uns vor weiteren Rekordbotschaften. Die Flüchtlinge sind noch in der Winterpause. Lediglich die EZB macht mit dem Kauf von Unternehmensanleihen ein wenig Wind. Die Betonung liegt dabei auf „wenig“. Es gibt gar nicht viel. 77 Mrd. Euro Unternehmensanleihen gab es 2015 in Deutschland. Aber natürlich kann man für die EZB noch etwas mehr davon drücken. Das macht wieder einmal intellektuell ratlos. Die geben also jetzt topgerateten Unternehmen Geld, denen es sowieso von allen Seiten in die Bilanzöffnungen geschoben wird. Wie blöd müssen Menschen sein, die glauben, dass Konzerne mit beliebigem Kapitalmarktzugang, die verzweifelt rentable Geschäftsfelder suchen, jetzt mehr investieren, weil die EZB ihnen noch verzweifelt einen Anleihen-Emissionszwang verordnet. Derweil bleibt Deutschlands Lokomotive, der Mittelstand, außen vor. Wer Geld braucht, bekommt sowieso keines. Das ist Wettbewerbsverzerrung vom Feinsten, aber Geldpolitik „at its worst“.

In ein paar Tagen findet die nächste G7-Selbstbeweihräucherung in Japan statt, wie wir Ihnen im letzten Editorial kurz aufzeigten. Mit den Charts unseres Lieblingsstatistiklers habe ich Ihnen den Weg, den wir gehen werden, noch einmal eindrucksvoll am japanischen Beispiel ausführlicher aufgezeigt (Seite 2). Warum gibt die EZB eigentlich keine Sozialhilfeempfänger-Kredite. Das kostet auch nichts, macht viele Wähler glücklich und hilft.

Realitäten bohren auch die dicksten Bretter – nur manchmal etwas langsamer. Der **bsi-Summit** des Sachwertverbandes war mit 500 Teilnehmern richtig lebendig. Es war richtig klasse, viele alte Bekannte zu treffen, die viele alte Bekannte treffen wollten. Die Fondswirtschaft erwacht aus dem Regulierungsschlaf. In ihrem gläsernen Sarg hat sie nur noch nicht kapiert, dass der Privatanleger den Sargdeckel noch gar nicht angehoben hat. Im Moment pusten noch Bestandsreste-Verwaltungen und institutionelle Fondsentdecker der frühen Erfahrungskurve Luft in den gläsernen Sarg. Bei heftigen Bewegungen stößt man sich zwar den Kopf, aber wenn man ruhig bleibt und die Augen zumacht, fühlt man sich ganz wohl. Die Stimmung auf dem Summit war entsprechend richtig gut. Irgendwann kommt der Umsatz zurück. So konnten sich die Teilnehmer neuen Feldern zuwenden. **Die Digitalisierung kommt !!!** Die Veranstaltungen waren nach „toter Hose“ im Vorjahr diesmal überfüllt. Stehend wurde die Branche über den Siegeszug der Digitalisierung informiert. Es werde jetzt nicht mehr nur eingescannt, nein, das Adressfeld könnte jetzt durchgehend von der Antragstellung bis zum Anlegerschutzanwalt bearbeitet werden. Ich habe Ihnen die grundlegenden Möglichkeiten der Digitalisierung einmal zusammengefasst – 2001 im „Handbuch der Vermögensanlage“ für die Sparkassen und bei Gabler 2001 in „eBusiness in der Immobilienwirtschaft“.

Die Immobilien-Heißluft wird immer energiereicher, auch wenn Heißluftballons zwar steigen, aber bauartbedingt nicht platzen können. Die Finger kann man sich an ihnen trotzdem verbrennen. Und oben bleiben sie auch nicht ewig. Auch wir belatschern Sie regelmäßig mit Indizes und Rekorden. Indizes sind ja auch super. Da kann man gut drauf wetten. In der letzten Ausgabe haben wir Ihnen über den aktuellen Performance-Indikator Victor von **JLL** berichtet. Allerdings fühlten wir uns nicht wohl. Also haben wir selbstkritisch mal in unserem Archiv geschaut, was wir Ihnen aus dem JLL Victor in den vergangenen 5 Jahren so zusammengekrizelt haben. **52% war der 5-Jahres Total Return des Victor.** Das ist Immobilienperformance! Das freut die Anleger! Übrigens: 12% Gesamtperformance bekamen die Anleger in Offene Immobilienfonds – in 5 Jahren. Professionelle Anleger in Spezialfonds erzielten in Deutschland wenigstens noch 18%. Irgendwas führt doch da in die Irre. Sind das die Manager, die aus 3-Prozentern nach Verwaltung, Werteverzehr und vielen anderen Kostenpositionen 3% herausholen? Oder sind das Indizes, die eine heile Welt vorgaukeln (Seite 5)? Aber sie sind auch nützlich, sie locken Anleger nach Deutschland, die heute tatsächlich 50% mehr bezahlen als ein denkender Immobilienmensch vor 5 Jahren bezahlt hätte. Die wissen nun einmal wieder mehr als wir.



*Werner Rohmert*

Werner Rohmert, Herausgeber

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

20. Juni 2016

[www.finanzierungstag.com](http://www.finanzierungstag.com)

## publity erhält Servicing-Auftrag

**Leipzig:** Die publity AG hat von einem führenden internationalen Investor einen Servicing-Auftrag über fünf Jahre für ein Portfolio notleidender Kredite (NPL – Non-performing Loans) erhalten. Das Portfolio mit einem Volumen von 1,1 Mrd. Euro (Nennwert) besteht aus mehr als 1.100 Immobilien-Krediten überwiegend von deutschen Großbanken mit einer durchschnittlichen Forderungshöhe von knapp 1 Mio. Euro. Im Rahmen des Servicing-Vertrages übernimmt publity die Abwicklung und Verwertung des übertragenen Portfolios und partizipiert am Verwertungserlös.

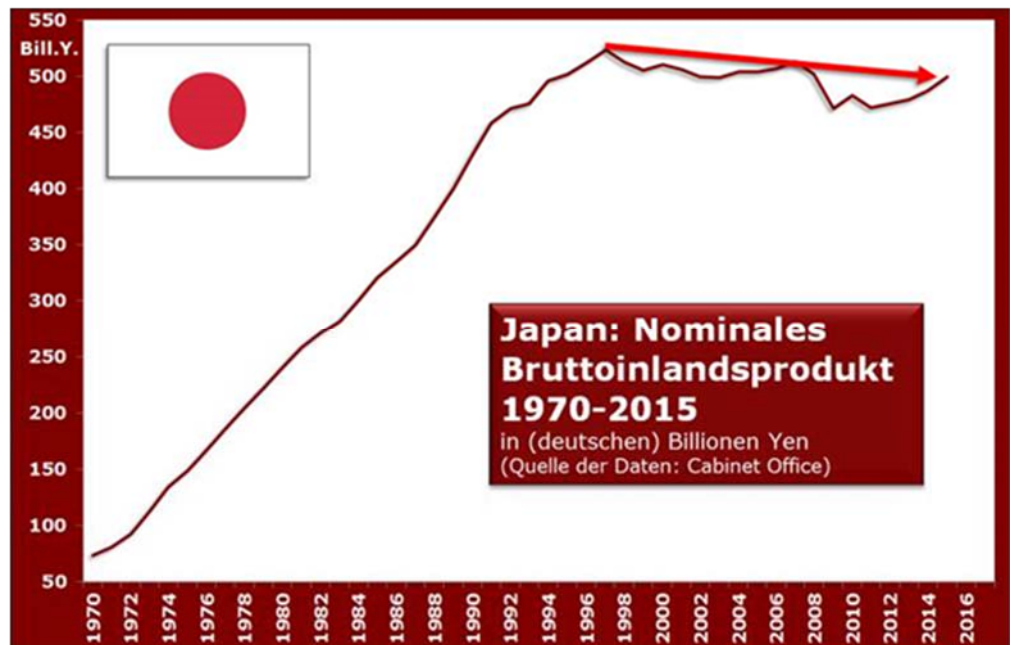
Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat mit einem Team um Lead Partner **Frank Schneider** die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion übernommen. **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity AG, erläutert: „Der NPL-Markt bietet erhebliches Potenzial, das wir auch künftig neben Co-Investments in deutsche Büroimmobilien nutzen werden. Dieses Geschäftsfeld soll in den kommenden Jahren weiterhin zur Steigerung unserer Erlöse beitragen und unser Wachstum noch verstärken. Wir planen, das Management weiterer NPL-Portfolios zu übernehmen und profitieren dabei von unserem langjährigen Know-how und dem starken Netzwerk in der Bank- und Immobilienbranche.“

## Japanisches Grauen als Vorbild für Europa? Wirtschaftsstimulation durch Verschuldung

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

**Mit Bezug auf die Zahlen unseres Lieblingsstatistikers hatte ich Ihnen im letzten Editorial einen kurzen Einblick gegeben, was Europa blüht, wenn es den vielversprechenden Ideen Japans bei der Stimulation der Wirtschaft durch Geld- und Fiskalpolitik folgt. Lassen Sie die Charts auf sich wirken. Nullzinspolitik führt auf einen Weg ohne Rückkehr. Japan zeigt weit über den Labormaßstab hinaus den Weg für eine europäische Entwicklung in einer anhaltenden Nullzinsphase. Zwei Entwicklungen geschehen gleichzeitig. Der Staat kann sich Zinsen nicht mehr leisten. Kein Mensch fragt mehr Geld nach.**

Aktuell scheint es leicht, der USA als erfolgreiches Vorbild beim Schuldenmachen zu folgen. Schließlich brummt dort die Konjunktur. Aber erinnern Sie sich. Im Februar hatte ich Ihnen kurz vorgerechnet, dass **auch in den USA sage und schreibe 60% des gesamten BIP-Zuwachses von 2008 bis 2015 durch Neuverschuldung der Regierung mit entsprechenden Ausgaben gekommen ist.** Das straft die alten Multiplikator-Theorien Lügen. Da wäre es billiger gewesen, die Leute an den Strand statt ins Büro zu schicken. Mit Arbeiten in der Industrie haben es die Amerikaner sowieso nicht mehr. Hier aber noch ein-



mal das ausführlichere und beeindruckende Zahlenwerk aus Japan. Die sind längst einen Schritt weiter als die Amerikaner, die am Abgrund stehen. Aber wie es aussieht, verleiht Geldpolitik Flügel.

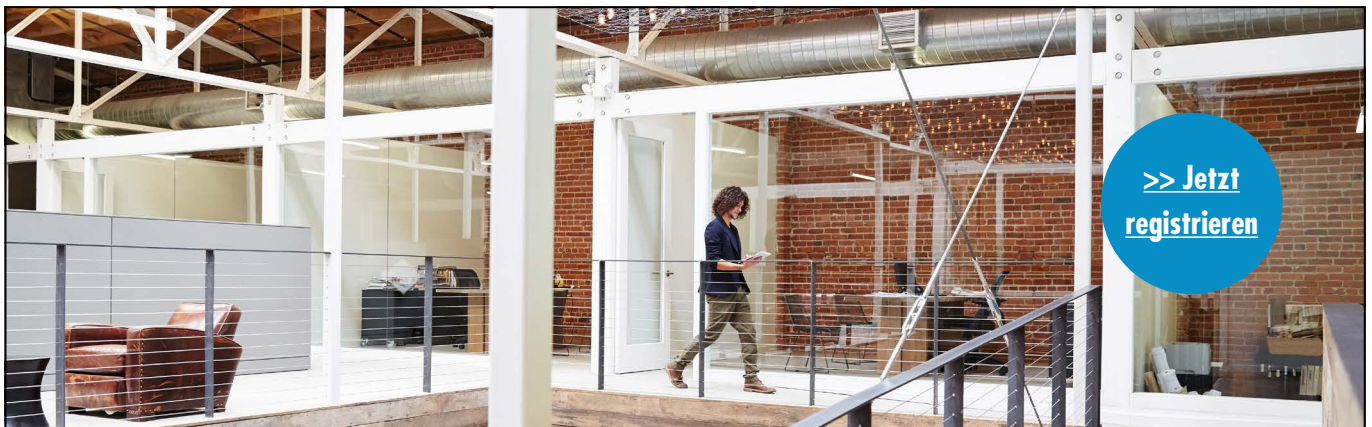
**Verschuldungs-Labor Japan:** Beim G7-Treffen Ende Mai in Japan wird es, wie schon erwähnt, darum gehen, eine „starke Botschaft“ für eine Ankurbelung des globalen Wachstums auszusenden. Wie wohl nicht anders zu erwarten, sieht Nippons Regierungschef **Shinzō Abe** vor allem eine expansive Finanzpolitik und einen beschleunigten Strukturwandel als probate Waffen im Arsenal. Das gab Anlass, einmal auf die Erfolge seiner heimischen Wirtschaftspolitik zu schauen. Schließlich hat Abe jetzt 11 Quartale hinter sich. In

dieser Zeit steigerte Abe mit seiner Verschuldungsexplosion das reale Bruttoinlandsprodukt Japans von 522,6 Billionen Yen auf sage und schreibe 528 Billionen Yen. Das ist immerhin ein reales Wachstum von einem Prozent - in fast vier Jahren. Und das gelang ihm mit Nullzinsen, Yen-Abwertung und sattem Haushaltsdefizit. Diesem „ungeheuerlichen“ Wachstumsschub könnte man natürlich auch auf andere Aspekte seiner Regierungszeit schieben.

Aber auch in den 15 Jahren vor Abe lag das Wachstum von 1997 bis 2012 im Schnitt bei kümmerlichen realen 0,6%. 1997 wurde nach einem steilen Aufstieg über Jahrzehnte brutal auf die Bremse getreten. Seit 1997 geht in der Summe mit zwischenzeitlichen Lichtblicken das nominale BIP zurück. Der Blick auf die Staatsverschuldung, die nötig war, um ein reales Nullwachstum über zwei Dekaden noch hinzubekommen, führt zu Grauen. Seit 1997 verdreifachte sich die Staatsverschuldung von 75% des BIP auf aktuell 213% des

BIP. In Kürze wird nach offizieller Statistik der Bank von Japan die Verschuldung die nächste Schwelle von 1.100 Billionen Yen - wie heißt die Zahl richtig? - durchbrechen. In Deutschland schuldet der öffentliche Sektor „nur“ 71% vom BIP. Noch nicht einmal die Griechen mit 177% sind hier mit den Japanern „wettbewerbsfähig“. Was nach Schäuble wohl passiert kann, wenn ungebremschte Verantwortungsfreiheit, wie z. B. in der Politik möglich, nicht durch Regulierung gestoppt wird, zeigt die Verschuldungsentwicklung Japans eindrucksvoll auf.

In Deutschland kommt, nachdem die EZB das nächste Tabu gebrochen hat und Unternehmensanleihen kauft, ein neuer Effekt hinzu. Deutschland geht es gut. Was soll stimuliert werden? Es wird im Gegenteil der Wettbewerb verzerrt. Konzerne, deren Anleihen entsprechendes Rating haben werden auf den Zug aufspringen, aber nicht ihre Strategie, die auch alternativ leicht finanzierbar



>> Jetzt  
registrieren

Der neue Aurelis-Newsletter

**Ausgabe 1:**  
**Digitalisierung – Worauf sich Unternehmen und Immobilienentwickler einstellen sollten.**

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG | [www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)

**ZOOM**  
AURELIS AUS DER NÄHE

## Deka erwirbt Hotel

**Köln:** Die **Deka Immobilien GmbH** hat sich das vom Immobilienentwickler **GBI AG** geplante und konzipierte neue **Holiday Inn Express Hotel** in der Altstadt-Süd kaufvertraglich gesichert. Dieses gehört künftig zum Liegenschaftsvermögen des Deka-Immobilien-Spezialfonds „**Domus-Deutschland-Fonds**“. Die Bauarbeiten am ehemaligen Bürogebäude der **Gothaer Versicherung**, einem der architektonischen Wahrzeichen Kölns, haben bereits begonnen. Das Gebäude wird komplett entkernt. Die Fertigstellung des Hotels mit 323 Zimmern ist für Ende 2017 geplant.

wäre, ändern und mehr ausgeben. Deutschlands Lokomotive Mittelstand hat mangels Rating das Nachsehen. Für die Konzerne wird die EZB-Nachfrage nach Anleihen die Zinsen weiter drücken. Banken brauchen Marge und werden ihr Geld nicht los. Der Staat braucht auch kein Geld mehr. Auch das drückt die Zinsen. Im Euro kann Deutschland nicht eigenständig agieren. Der Teufelskreis dreht sich immer weiter und schneller.

**Demographie-Labor Japan:** Die Wachstumsschwäche liegt also nicht an Zinsen oder fehlendem Geld, sondern möglicherweise an der alternden Gesellschaft. Denn auch hier ist Japan den reifen europäischen Nationen voraus. Und der Blick nach Asien zeigt noch weiter auf, dass die Nullzinspolitik eben nicht, wie das aktuell in Deutschland propagiert wird, zu einer Hinwendung zum Konsum führt, sondern zu verstärkten Sparbemühungen. Die Älteren, deren Restbedarf an täglichen Aspirin 100 locker in eine Schublade passt, zählen, wie viele Monate der Lebensstandard noch gehalten werden muss. Denken Sie immer daran, als die 50 und 60 jährigen ihre Altersvorsorge planten, konnte man von 1 Mio. Euro bei 6% Zinsen jedes Jahr 80.000 entnehmen und locker die Hälfte für die Kinder hinterlassen. Realzinseffekte durch Inflation merkte man dabei gar nicht. Stattdessen hat der „Millionenplan-Sparer“ heute wahrscheinlich Dank fehlenden Zinseszinseseffektes und desaströser Lebensversicherungsentwicklung bei weitem keine Million auf dem Konto. Und ohne Zinsen muss man dafür ab 40 jedes Jahr 50.000 Euro netto sparen. Selbst wenn man entsprechend nachgespart hätte, könnte man die gewünschten 80.000 gerade einmal zwölf Jahre entnehmen. Da haben es die Beamten, die gerne die „Reichendiskussion“ führen, deutlich besser. Ein anständiger Lehrer dürfte wohl noch so um die 700.000 Euro statistisch vom Staat kassieren dürfen. Und wenn er weiter lebt, läuft das Geld auch noch weiter. □



alocava

## LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

- Alternativer Investmentfonds nach KAGB
- Initiator mit langjähriger Erfahrung und 1 Mrd. Euro Assets under Management
- Marktführer im Bereich der Immobilienhandelsfonds
- Immobilientransaktionsvolumen in 2015 von ca. 375 Mio. Euro (Verkehrswerte)
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- Gewinnunabhängiges Entnahmerecht
- Externe KVG: AVANA Invest GmbH
- Verwahrstelle: Rödl & Partner AIF Verwahrstelle GmbH

**JETZT VERTRIEBSPARTNER WERDEN!**  
**WWW.ALOCAVA.COM**

**Wichtiger Hinweis:**

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

## Aus 50% 5-Jahres-Makler-Performance werden 12% Anleger-Performance Wo sind die Gewinne hin?

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

In der letzten Ausgabe haben wir Ihnen über den aktuellen Performance-Indikator Victor von JLL berichtet. Zum Nachdenken war die Zeit etwas kurz. Allerdings fühlten wir uns mit der einfachen Berichterstattung nicht wohl, wie wir kurz konstatierten. Also haben wir selbstkritisch ein wenig nachgedacht. Seit Jahren belatschern wir Medien den Immobilien-Anleger mit Rekordmeldungen der Maklerhäuser zu Wertzuwächsen bzw. Total Returns aus Mieten und Wertzuwächsen. Auf dem Depotauszug findet er die so erwarteten ca. 50% Performance, die sich aus der Victor-Analyse der letzten 5 Jahre ergeben, allerdings nicht. Denn während die Marktindizes der Maklerhäuser seit 5 Jahren von jährlichen Gesamtergebnissen aus Miete und Wert im zweistelligen Bereich schwadronieren, zeigen die echten Ergebnisse z. B. des BVI für die Offenen Immobilienfonds oder der IPD, die sich die Ergebnisse echter Bestände melden lässt, deutlich bescheidenere Werte auf. Das gilt auch für die weniger transparenten Fondsalternativen für professionelle Anleger. Übrigens, das „Der Immobilienbrief“-Team ist nach wie vor der Meinung, dass die meisten Fonds genau das aus einem Immobilienportfolio herausholen, was langfristig gut gestreut wirklich drin ist.

Über 50% Gesamtperformance für die letzten 5 Jahre zeigt der renommierteste Maklerindex **Victor Prime Office** von JLL, an dessen Professionalität niemand zweifelt. Die offizielle BVI-Statistik sieht für die letzten 5 Jahre eine BVI-Performance einer Einmalanlage incl. Reinvestition der Ausschüttungen von 2,3% p.a.. Der vielleicht bessere Vergleichswert OFIX Deutschland der IPD der Offene Publikums-Immobilienfonds, die zu mindestens 50% in Deutschland investiert sind, erfasst, weist für die letz-

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q1 2015 - Q1 2016	Wert-änderungs-rendite (YoY)	Total Return* Q1 2016
Berlin	4,5 %	13,9 %	18,4 %
Düsseldorf	4,5 %	2,5 %	7,0 %
Frankfurt	4,6 %	1,3 %	5,9 %
Hamburg	4,3 %	11,7 %	16,0 %
München	4,2 %	9,2 %	13,4 %
Prime Office	4,4 %	6,9 %	11,3 %

# WIR SCHAFFEN PLATZ FÜR NEUES

AUS GARBE LOGISTIC WIRD GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

Seit über 20 Jahren kennen Sie uns als Experte für Logistikimmobilien. Nun erweitern wir unser Geschäftsfeld um den Bereich Unternehmensimmobilien. Grund genug für einen neuen Namen und ein neues Logo. Wir freuen uns auf die neuen Perspektiven.

[WWW.GARBE-INDUSTRIAL.DE](http://WWW.GARBE-INDUSTRIAL.DE)

HAMBURG • LONDON • FRANKFURT • BERLIN • LUXEMBURG

**GARBE**  
Industrial Real Estate

**Frankfurt: Savills Investment Management** hat einen neuen Fonds für institutionelle Anleger aufgelegt. Der „**German Retail Fund 2 - High Street Plus**“ wird in Einzelhandelsobjekte in nicht duplizierbaren Prime-Lagen ausgesuchter Städte in Deutschland investieren. 30% der Investitionen sollen in Metropolen fließen, 70% in Mittelstädte. Als Beimischung sind dabei auch value add Ansätze möglich. Der Kaufvertrag für das erste Objekt ist bereits unterschrieben. Es handelt sich um ein Geschäftshaus in Regensburg. Der Fonds zielt eine Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro an und kalkuliert mit einer Ausschüttungsrendite von 4% pro Jahr. Die **BBE Handelsberatung** war in die Strategieentwicklung involviert und wird im Fonds vor Ankauf eine Beurteilung jedes Investments vornehmen.

ten 5 Jahre 2,6% aus. Spezialfonds Deutschland für professionelle Anleger kommen wenigstens auf 3,6% p.a. nach brandaktueller IPD-Meldung. Fonds sind typischerweise in recht große und qualitativ gute Objekte, zumindest im Investitionszeitpunkt, investiert.

Nach der brandaktuellen Erfolgsmeldung des Victor der deutschen Metropolen, der für 2015 noch eine Wertänderung +6,9% (Vj. 7,3%) und einen Total Return aus Summe von Mietrendite (Cash Flow) und Wertänderungsrendite von +11,3% ermittelt, wurden wir neugierig. Wir haben in unsere Unterlagen geschaut. Die plakativen Erfolgszahlen stehen rechts in den Charts. 2010 wechselte bei JLL die Berichts-Methodik. Lange Zeitreihen verschwanden. Total Return wurde geboren. Die schnelle Suche unserer eigenen Berichterstattung, die z. T. auf Jahreswerten des 3. Quartals oder des 4. Quartals beruhte, ergab für Q4 2014 gegenüber Q4 2013 einen Total Return von 9,7%. Q3 2012/13 wies 8,0% aus. Q3 2011/12 ergab 10,9% und für Q3 2010/2011 errechneten die Fachleute ein Jahresergebnis von 12,0%. (siehe 4 alte JLL-Victor-Tabellen). Der durchschnittliche Total Return von JLL für die letzten 5 Jahre liegt entsprechend knapp über durchschnittlich 10% bzw. rund 52% insgesamt. ►

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2010 - Q3 2011	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return Q3 2011
Berlin	5,2 %	8,0 %	13,2 %
Düsseldorf	5,2 %	4,5 %	9,7 %
Frankfurt	5,0 %	7,2 %	12,2 %
Hamburg	5,0 %	7,4 %	12,4 %
München	5,0 %	6,8 %	11,8 %
Prime Office	5,1 %	6,9 %	12,0 %

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2011 - Q3 2012	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return Q3 2012
Berlin	5,0 %	5,7 %	10,7 %
Düsseldorf	5,2 %	4,7 %	9,9 %
Frankfurt	4,9 %	4,6 %	9,5 %
Hamburg	4,9 %	6,5 %	11,4 %
München	4,8 %	9,1 %	13,9 %
Prime Office	4,9 %	6,0 %	10,9 %

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2012 - Q3 2013	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return Q3 2013
Berlin	5,0 %	3,1 %	8,1 %
Düsseldorf	4,7 %	2,3 %	7,0 %
Frankfurt	4,8 %	5,9 %	10,7 %
Hamburg	4,7 %	-0,2 %	4,5 %
München	4,5 %	3,5 %	8,0 %
Prime Office	4,7 %	3,3 %	8,0 %

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2013 - Q3 2014	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return** Q3 2014
Berlin	4,8 %	5,0 %	9,8 %
Düsseldorf	4,7 %	3,2 %	7,9 %
Frankfurt	4,8 %	2,1 %	6,9 %
Hamburg	4,7 %	7,5 %	12,2 %
München	4,4 %	6,2 %	10,6 %
Prime Office	4,7 %	4,4 %	9,1 %

IM ANGEBOT

## Bürogebäude mit Historie

Denkmalgeschützter Zeitzeuge bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Sie suchen nach einer Bestandsimmobilie zur Revitalisierung mit Erweiterungsmöglichkeiten? Wie wäre es mit einem Gebäude auf einem der interessantesten Industrie- und Gewerbeflächen in NRW?

Das unter Denkmalschutz stehende Bürogebäude befindet sich im neuen Gewerbe- und Industriegebiet MARK 51\*7 am Opelring in Bochum-Laer. MARK 51\*7 liegt hervorragend erschlossen mit kurzen Wegen sowohl zum Stadtzentrum als auch zur Ruhruniversität Bochum. Es bestehen direkte Anbindungen zur A 40, A 43, zur A 44 / A 45 und zum ÖPNV.

**MARK  
51\*7**



# FINANZIERUNGSTAG für Immobilienunternehmen

Mezzanine, Schuldscheindarlehen, Crowdfunding, Unternehmensanleihe

20. Juni 2016, Steigenberger Airport Hotel Frankfurt

## Die Referenten:



**Nathalie Augustin,**  
Vice President | Pre-IPO  
& Capital Markets,  
Deutsche Börse AG



**Karl Filbert,**  
Group Co-Head  
Corporate Finance,  
Oddo Seydler  
Corporate Finance



**Kai Hartmann,**  
Head of Corporate  
Finance,  
youmex AG



**Markus Kreuter,**  
Team Leader Debt  
Advisory Germany,  
Jones Lang LaSalle  
GmbH



**Robert Michels,**  
Partner,  
Dentons Europe LLP



**Frank Ostermair,**  
Vorstand,  
Better Orange IR & HV AG



**Stéphane Rémus-Borel,**  
Managing Director  
Real Estate & Lodging,  
Oddo Seydler  
Corporate Finance



**Lars Schnidrig,**  
Head of Finance /  
Treasury,  
Vonovia SE



**Ingo Wieland,**  
Head of Corporate  
Finance,  
Mezzany GmbH

Veranstalter:

BOND MAGAZINE



Partner:



Medienpartner:



Weitere Informationen unter [www.finanzierungstag.com](http://www.finanzierungstag.com)

# Programm

- 09.30 Uhr** **Veranstaltungsbeginn**  
Registrierung, Empfang
- 10.00 Uhr** **Begrüßung, Einführung**  
*Christian Schiffmacher,*  
*Chefredakteur, BOND MAGAZINE*  
*André Eberhard,*  
*Chefredakteur, Der Immobilienbrief*
- 10.15 Uhr** **Auswirkungen der globalen Finanz- und Geldmarktpolitik auf Immobilienfinanzierungen**  
*Markus Kreuter,*  
*Team Leader Debt Advisory Germany,*  
*Jones Lang LaSalle GmbH*
- 10.45 Uhr** **Mezzanine-Finanzierung (bankalternativ/ergänzend) für Projektfinanzierung und Ankaufsfinanzierung**  
*Kai Hartmann,*  
*Head of Corporate Finance,*  
*youmex AG*
- 11.15 Uhr** **Kaffeepause**
- 11.45 Uhr** **Beispiel alternativer Finanzierung, aufbauend auf Mezzanine**  
*Stéphane Rémus-Borel,*  
*Managing Director Real Estate & Lodging,*  
*Oddo Seydler Corporate Finance*
- Emission von Schuldscheindarlehen**  
*Karl Filbert,*  
*Group Co-Head Corporate Finance,*  
*Oddo Seydler Corporate Finance*
- 12.15 Uhr** **Entry Standard für Unternehmensanleihen – Das Segment für kleine und mittelständische Unternehmen**  
*Nathalie Augustin,*  
*Vice President | Pre-IPO & Capital Markets,*  
*Deutsche Börse AG*
- 12.45 Uhr** **Lunch**
- 14.00 Uhr** **Die erfolgreiche Anleiheemission – ein Beispiel aus der Praxis**  
*Lars Schnidrig,*  
*Head of Finance / Treasury, Vonovia SE*
- 14.30 Uhr** **Die richtige Kommunikationsstrategie bei Anleiheemissionen/Crowdfunding**  
*Frank Ostermair,*  
*Vorstand, Better Orange IR & HV AG*
- 15.00 Uhr** **Kaffeepause**
- 15.30 Uhr** **Rechtliche Aspekte der Crowdfinanzierung/Anleihefinanzierung**  
*Robert Michels,*  
*Partner, Dentons Europe LLP*
- 16.00 Uhr** **Crowdfunding**  
*Ingo Wieland,*  
*Head of Corporate Finance,*  
*Mezzany GmbH*
- 16.30 Uhr** **Ende der Veranstaltung**

# Anmeldung

**Ja, ich nehme am 20. Juni 2016 am FINANZIERUNGSTAG im Steigenberger Airport Hotel Frankfurt teil.**

**Wir sind auf der Suche nach Kapital.**  
Die Teilnahmegebühr von 150,00 Euro (zuzügl 19% USt) zahlen wir innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungstellung, spätestens jedoch vor der Veranstaltung.

**Wir sind Berater.** Die Teilnahmegebühr von 490,00 € (zuzügl. 19% USt.) zahlen wir innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungstellung, spätestens jedoch vor der Veranstaltung.

#### Rücktritt/Storno

Bei Nichtteilnahme am Workshop wird die volle Teilnahmegebühr erhoben, die Teilnahme kann jedoch auf andere Teilnehmer übertragen werden. Der Veranstalter muss im Voraus hiervon unterrichtet werden. Bei einer Stornierung der Teilnahme in einem Zeitraum von 14 Tagen vor der Veranstaltung wird für Berater eine Bearbeitungsgebühr von 200,00 berechnet, für Kapital suchende Unternehmen eine Bearbeitungsgebühr von 75,00 Euro. Der Veranstalter behält sich vor, Workshops abzusagen. In diesem Fall werden bezahlte Teilnahmegebühren in voller Höhe zurückerstattet. Weitere Ansprüche gegen den Veranstalter bestehen nicht.

Teilnehmer/in

Firma

Abteilung/Funktion

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon, Fax

E-Mail

Ort, Datum

Stempel, Unterschrift

Institutional Investment Publishing GmbH  
Raiffeisenring 1  
D-76831 Eschbach

Tel: +49 (0)6345/9 59 46-51  
Fax: +49 (0)6345/9 59 46-52  
E-Mail: [info@fixed-income.org](mailto:info@fixed-income.org)

Per Fax an: +49 (0)63 45/9 59 46-52 – [www.finanzierungstag.com](http://www.finanzierungstag.com)



# DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Jetzt  
investieren!



Die **publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** 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 alternativer Investmentfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2021
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen 30 Millionen Euro
- 152,37% prognostizierter Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern)

Weitere Informationen unter  
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder  
[www.publity-performance.de](http://www.publity-performance.de)



AZ-Produkt: PPF-2002/20-M-0111-31 - publity Performance GmbH, Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig



Das lässt natürlich Sinn-Fragen für die mediale Berichterstattung aufkommen, da kein Artikel in die Detailanalyse von Bestands- oder Transaktionsindizes gehen kann. Gefahren entstehen aber spätestens dann, wenn auf der einen Seite die sicherlich hoch qualifizierten Valuation-Ergebnisse der Makler in Bewertungen einfließen oder auf der anderen Seite Fonds auf ihre Professionalität verweisen. Transaktionsindizes ermitteln faktisch, was dasselbe neue und voll vermietete Gebäude ein Jahr später erbracht hätte, wenn es vermietet gewesen wäre und wenn es neu geblieben wäre.

Bei Beständen der Offenen Fonds müssen neben Auslandsaspekten natürlich Altlasten berücksichtigt werden, da Mietverträge ablaufen, Immobilien älter werden, Nachhaltigkeitsaspekte sich ändern, Lebenszyklen kürzer werden und vielleicht sich auch Managementanforderungen ändern. Alternativ könnten natürlich auch einige Fonds im Ausland tief in die Tonne gegriffen haben. Erinnern Sie sich aber an Flop-Meldungen? Natürlich machen auch die Abwicklungsfonds statistischen Ärger, obwohl die Victor-Statistik seit den Abwicklungsentscheidungen um 50% Total Return zugelegt hat. Bei Mieteinnahmen von 4%, starken Wertsteigerungen beim Deutschlandanteil, aktuell guter europäischer Entwicklung und einer Performance von 2,3% ohne Berücksichtigung eines Ausgabebauschlages à fonds perdu von meist 5% bedarf es sicherlich weiterer Erklärungsansätze vieler Fonds. Im Ergebnis sind sich Platowteam und „Der Immobilienbrief“ aber sicher, dass die professionellen Fonds genau das mit Immobilien erzielen, was professionell langfristig machbar ist. □

## **MPC baut Micro Apartments in Berlin**

**Berlin:** Der ehemalige Fondsriese **MPC**, der sich zum Asset- und Investment-Manager entwickelt hat, will in Berlin zusammen mit der **HD Projektentwicklungs GmbH** auf einem 900 qm Grundstück an der Dudenstraße in Kreuzberg etwa 150 Apartments für Studierende errichten. Insgesamt 2.800 qm Fläche werden entstehen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant. MPC hat für seine Micro Apartments Sparte die Plattform **staytoo** entwickelt. In Berlin ist es das erste Projekt, deutschlandweit das mittlerweile fünfte. Die anderen befinden sich in Nürnberg, Bonn, Kaiserslautern und Leipzig.

# Glanzvoller Auftritt.

Made by

**Dorint**

Hotel  
Frankfurt · Oberursel



© GHP Architekten · Visualisierung: HHVISION

Außergewöhnliche Location für außergewöhnliche Events:  
**Ab 1. Juni 2016** begrüßen wir Sie ganz herzlich in  
unserem neuen Dorint Hotel Frankfurt/Oberursel.

**Dorint · Hotel · Frankfurt/Oberursel**

Königsteiner Straße 29 · 61440 Oberursel · Deutschland

Tel.: +49 6171 2769-0 · Fax: +49 6171 2769-100

info.oberursel@dorint.com

**dorint.com/oberursel**

Sie werden wiederkommen.

## Garbe: Umfirmierung

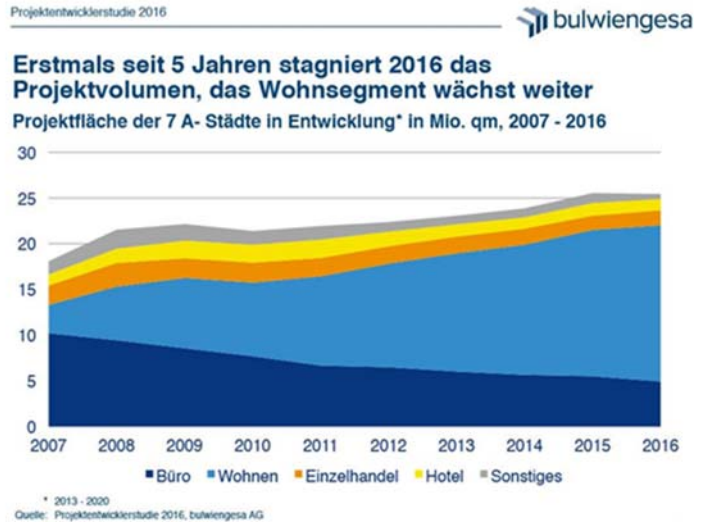
**Hamburg:** Die **Garbe Logistic AG** wird umbenannt und ist künftig als **Garbe Industrial Real Estate GmbH** im Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien aktiv. Hintergrund der nun beschlossenen Umfirmierung sind die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten auf die Asset-Klasse der Unternehmensimmobilien sowie der Wunsch der Gesellschafter nach aufsichtsrechtlichen Vereinfachungen durch eine Änderung der Rechtsform.

**GARBE.**  
Industrial Real Estate

## Projektentwicklungsmarkt stagniert bei 25 Mio. qm 40% werden ins Risiko gebaut

Die aktuelle „Projektentwicklerstudie Deutsche A-Städte“ von bulwiengesa sieht eine Stagnation des Flächenvolumen an Immobilienprojektentwicklungen in den 7 größten deutschen Städten bei derzeit etwa 25,4 Mio. qm (2015: 25,5 Mio. qm). Auf Grund gesteigerter Mieten und Preise liegt das Volumen mit 122 Mrd. Euro etwa 10 Mrd. Euro um knapp 9% über Vorjahr. Das Wohnsegment dominiert gemessen am Volumen wie schon in den letzten Jahren den Projektentwicklermarkt und wächst trotz des insgesamt stagnativen Umfelds um 1,1 Mio. qm auf 17,1 Mio. qm. (WR)

Die Restriktionen aus politischer Regulierung, gestiegenen Baukosten



# Immobilien Gutachten in höchster Qualität.

Volatile Märkte, zunehmende regulatorische Anforderungen und komplexe Objekte stellen hohe Anforderungen an die Bewertungsgesellschaften.

Wir garantieren

- ein breites Leistungsspektrum
- qualitätsgesicherte Prozesse
- flexible, ausreichend große Aufbauorganisation
- Fachwissen und Experten vor Ort
- Datenschutz und IT-Sicherheit

bestätigt durch das Gütesiegel „Approved by HypZert“

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



**HypZert**

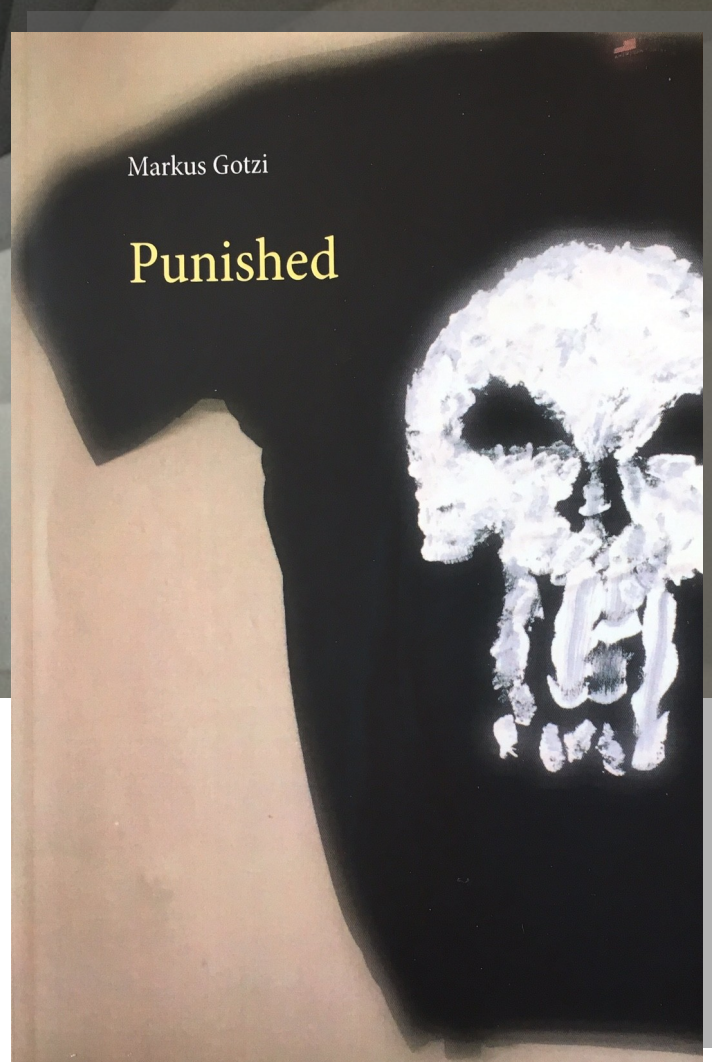
Georgenstraße 24 | 10117 Berlin | +49 (0)30 20 62 29 - 0  
info@hypzert.de | [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)

APPROVED BY  
**HypZert**

unser Gütesiegel für  
Bewertungsgesellschaften

## Manchmal ist es mehr als ein Keller...

Starkes Debüt. Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi hat seinen ersten Roman geschrieben: **Punished**. Um Immobilien geht es darin nur am Rande.



Milton Taylor und seine Freunde Lionel und Harold sind typische Nerds. Die Studenten spielen Videogames, Strategiespiele, schauen Star-Trek-Folgen und sammeln Comics. Milton arbeitet an seiner Doktorarbeit im Fach Chemie, doch das Studium lässt ihm Zeit für Experimente ganz anderer Art. In einem Raum unter dem Keller seines Hauses hält Milton junge Frauen gefangen. Als er sein jüngstes Opfer entführt, kommt ihm eine unerfahrene Polizistin auf die Schliche. Doch sie hat in ihrer kurzen Karriere schon einmal versagt.

**Punished** bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro  
als ebook und als Taschenbuch erhältlich

und zu hohen Grundstückspreisen hätten zu dem Stillstand geführt, kommentiert **Andreas Schulten**, Vorstand von **bulwienges**. „Der Immobilienbrief“ errechnet übrigens aus den obigen Zahlen ein durchschnittliches Projektvolumen von knapp 4.800 Euro pro qm über alle Kategorien. Das sind durchaus beeindruckende Kosten. Wohngebäude dürften da bei etwa 3.500 Euro pro qm liegen. Mit etwa 10 Mio. qm seien Akteure des Investor Developments, also Land Bankers, Großprojekt-Investoren und städtische Wohnungsgesellschaften beteiligt, ergänzt Schulten. Dahinter verberge sich eine erhöhte Risikobereitschaft.

Wachstumsstädte seien Berlin, München und Stuttgart. Hamburg stagniere und das Projektentwicklervolumen in den übrigen Städten ginge zurück. Köln, Düsseldorf und Frankfurt bestätigten ihren Status als volatile Märkte, während Berlin und München stabil blieben. Trotz Konsolidierung bliebe Berlin auch weiterhin der größte Projektentwicklermarkt. Mit etwa 680.000 qm liege wie im Vorjahr die **Zech Group** mit ihren Tochterfirmen **Art Invest**, **die developer** und **Die Wohnkompanie** trotz leichter Verluste vor **NCC/Bonava** mit 554.000 qm und **formart** mit 432.000 qm. **CA Immo** mit 428.000 qm und die CG-Gruppe mit 427.000 qm folgen knapp dahinter. □

## **Pfandbriefbanken bestätigen steigende Preise bei Wohnen und Gewerbe Mehrfamilienhäuser sind Preistreiber**

**Der auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelte vdp-Immobilienpreisindex des Verband Deutscher Pfandbriefbanken für den gesamten deutschen Markt legte im Q1 im Vorjahresvergleich um 5,8% zu.**

Mehrfamilienhäuser liegen mit +8,0%, an der Spitze, recherchiert der **vdp-Immobilienpreisindex des Verband Deutscher Pfandbriefbanken**. Das sei zum einen auf steigende Neuvertragsmieten (+4%) und zum anderen auf höhere Multiplikatoren durch die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Selbstgenutztes Wohneigentum ist mit +4,7% dynamisch. In dieser Gruppe legten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 4,4% zu. Nach wie vor seien es vor allem die Wohnimmobilienmärkte in den Groß- und Universitätsstädten, die die dynamische Preisentwicklung tragen, meint vdp-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt**. Am Markt für selbst genutztes Wohneigentum habe sich die ausgeprägt hohe Nachfrage in den Metropolen zunehmend auf die angrenzenden Regionen ausweitend und auch dort zu steigenden Preisen geführt. ►





Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06.2016 IN PLATZIERUNG

### Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

# PROJECT Wohnen 14

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





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

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

**Wichtige Hinweise:** Das ist eine unverbindliche Werbemittlung, 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](http://www.project-investment.de) in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden.

## Personalie

**Frankfurt:** Die **IVG Immobilien AG** beruft den Niederländer **Michiel Jaski** (57) als CEO für ihre geplante neue Immobiliengesellschaft. Jaski war in den vergangenen 15 Jahren für die Führung börsennotierter Unternehmen mit Schwerpunkten in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur verantwortlich und bringt aus dieser Zeit eine umfassende Kapitalmarkterfahrung mit. Michiel Jaski wird seine Tätigkeit bei der IVG-Gruppe am 09. Mai 2016 aufnehmen. Gemeinsam mit **Oliver Priggemeyer** wird er daran arbeiten, die neue Gesellschaft als eines der führenden Unternehmen für Büroimmobilien in Deutschland zu etablieren.

Zuletzt war Jaski als CEO von **Grontmij N.V.** tätig, einer in den Niederlanden ansässigen, börsennotierten Planungs- und Ingenieursgesellschaft.

Die laufende Ausgliederung des etwa 100 Objekte umfassenden strategischen Kernportfolios der IVG in eine eigene Gesellschaft wird derzeit von Oliver Priggemeyer in seiner Funktion als COO der IVG Immobilien AG verantwortet. Dieses neue Unternehmen, für das nun Michiel Jaski als CEO bestimmt wurde, soll noch im laufenden Jahr an den Start gehen und seine Zentrale in der IVG-eigenen Landmark-Immobilie „The SQUAIRE“ am Frankfurter Flughafen haben.

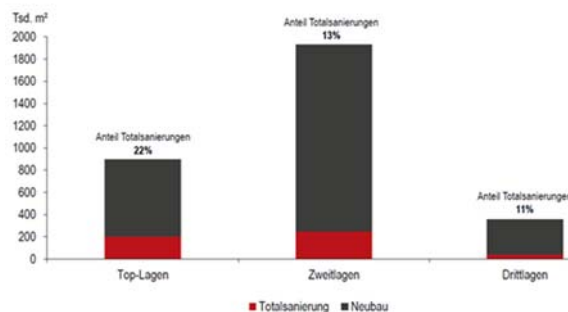
Büroimmobilien zeigen auch bei den Ist-Daten eine deutliche Steigerung mit +5,0%. Stabile ökonomische Fundamentaldaten in Verbindung mit sinkenden Leerständen führten zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten für Büroflächen um 2,3%. Gleichzeitig sorgte der starke Wettbewerb auf der Käuferseite zu weiter steigenden Preisen bzw. fallenden Liegenschaftszinsen (Ankaufrenditen). Einzelhandelsimmobilien blieben demgegenüber mit +1,5% sehr bodennah. Die schwache Mietentwicklung von 0,4% wird durch den Rückgang der Liegenschaftszinsen gestützt. □

## Risikobehaftetes Umfeld führt bei Bürobau zu Zurückhaltung Kurze Mietvertragslaufzeiten bremsen

**Auch JLL beschäftigt sich mit den Gründen, warum historisch niedriges Zinsumfeld nicht zu einer Explosion der Bauinvestitionen führt. Der Nachschub an neuen Büroflächen in den Big 7 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart gewinne 2016 langsam wieder an Fahrt. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet JLL knapp 1,2 Mio. qm Fläche in der Neubaustatistik (+43%). Das jährliche Fertigstellungsvolumen 2016 bis 2018 liege rund 20% über dem Zehnjahresschnitt.**

Allerdings sei speziell die spekulative Bautätigkeit ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, recherchiert **JLL**. Wurden 2011 und 2012 fast die Hälfte der in diesen Jahren errichteten Bürobauten spekulativ begonnen, ist der Anteil trotz boomenden Vermietungs-

Am meisten wird in Zweitlagen gebaut – Anteil der Totalsanierungen in Top-Lagen am höchsten  
Zukünftige Büro-Fertigstellungen in den Big 7: Q2 2016 bis 2018: 3,2 Mio. m<sup>2</sup>



marktes und niedriger Leerstände auf 30% in 2015 bzw. nun wieder auf 35% in 2016 zurückgegangen. Speziell in den Innenstadtlagen gebe es tendenziell für größere zusammenhängende Flächen einen Mangel. Jedoch stünden hier mittlerweile Büroentwicklungen immer stärker im Wettbewerb mit geplanten Einzelhandels- und Wohnnutzungen um das knappe Gut Grundstücksfläche. Steigende Grund-

stückspreise machen so manche Projekt von Beginn an unrentierlich, erläutert Research-Chef **Helge Scheunemann**. Folge sei das Ausweichen auf Zweitlagen mit 1,9 Mio. qm bis Ende 2018 in den Big 7. Weitere ca. 360 000 qm sollen in Drittlagen entstehen.

Eine andere Alternative bietet die Sanierung von älteren Bestandsflächen. Dies geschehe hauptsächlich in den Innenstädten. Das Ausbleiben einer Neubauwelle trotz der relativ guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sei ein wesentlicher Unterschied zu den vergangenen Büromarktzyklen und habe zu Leerstandsabbau und Mietpreissteigerungen geführt. Neben der Knappheit an geeigneten Grundstücken hätten die Entwickler mit restriktiveren Kreditvergaben durch die Banken zu kämpfen. Darüber hinaus hemme der Wunsch der Büronutzer nach erhöhter Flexibilität bei den Mietvertragslaufzeiten die Entwicklung von rein spekulativen Neubauten. Wurden zu Beginn des Jahrtausends noch in 15-20% der Fälle 10-Jahres Mietverträge vereinbart, hat sich dieser Anteil zu Gunsten kürzerer Mietvertragslaufzeiten auf rund 10% reduziert. □

## Neubauwohnungsmarkt München

### Neubaupreise stagnieren in der City und ziehen in der Peripherie an

7.574 Euro pro qm mussten künftige Besitzer einer Neubauwohnung im mittleren und gehobenen Segment im März in München zahlen. Das ist deutlich mehr als der Bundesdurchschnitt, der lt. immowelt bei ca. 2.600 Euro/qm liegt. Während im Zentrum die Preise seit einigen Monaten auf sehr hohem Niveau stagnieren, verfügt das Umland noch über Aufholpotenzial. Die Bamberger Project Gruppe gab Einblick in ihre Researchdaten zum Münchner Wohnimmobilienmarkt für Neubauwohnungen.

Zwischen Juni und Dezember 2015 betrug der Preisanstieg für Neubauwohnungen in München 4,5%. Doch seitdem hat sich nur wenig getan. Seit Dezember stagnieren die Preise auf sehr hohem Niveau. So haben sich die Preise bei Neubau-Reiheneckhäusern innerhalb von 5 Jahren verdoppelt berichtete die Süddeutsche Zeitung kürzlich. Im Münchner Umland hingegen sind die Preise auch seit Dezember weiter gestiegen, wenn auch nur leicht. Der Anstieg im Umland seit Dezember liegt beim zwölfwachen des Anstiegs der innerstädtischen Stadtteile. 5.242 Euro pro qm mussten Besitzer hier im März zahlen.

Nicht nur beim Preisanstieg entwickeln sich Umland und die City gegensätzlich. „Die Anzahl der am Markt verfügbaren Wohnungen steigt in der City seit Dezember kontinuierlich und lag im März bei knapp 3.200 Neubauwohnungen“, so **Jürgen Seeberger**, Vorstandsvorsitzender der **Project Real Estate AG**. Damit ist die Anzahl der Wohnungen innerhalb von vier Monaten um fast 13% gestiegen. Im Münchner Umland hingegen sank die Zahl der verfügbaren Wohnungen im gleichen Zeitraum um 15%. „Auch die Zahl der Projektentwicklungen ist im Umland leicht auf 54 im März zurückgegangen während in der City die Anzahl

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

**Immo by Sontowski & Partner GROUP**

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

## Deals-Mix

**Nürnberg:** Project hat ein 1.809 qm großes Baugrundstück in der Orffstraße 21 im Stadtteil St. Leonhard zur Errichtung einer Wohnanlage erworben. Es entstehen 60 gehoben ausgestattete Eigentumswohnungen im KfW-55-Standard mit einer Wohnfläche von 4.431 qm. Project investiert 22 Mio. Euro.

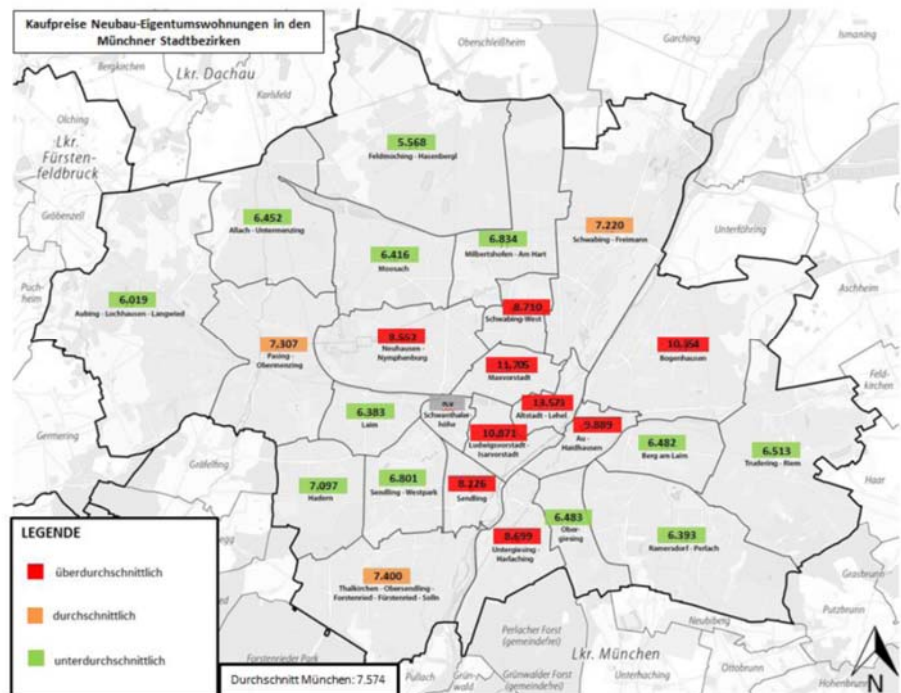
**Aachen:** Die Deutsche Immobilien Gruppe veräußert einen etwa 4.600 qm großen Bürohaus-Komplex in Aachen-Oberforstbach. Der ortsansässige Käufer plant auf dem 9.800 qm großen Grundstück mittelfristig eine Projektentwicklung. Die DI-Gruppe hat den aus zwei Gebäuden bestehenden Bürohaus-Komplex 1985 und 1988 i. A. eines institutionellen Investors errichtet, gemangt und jetzt verkauft. Langjähriger Hauptmieter der Büroflächen war die Deutsche Telekom.

**Tokio:** Die Deka Immobilien GmbH hat einen Mietvertrag über mehr als 3.000 qm Bürofläche im German Industry Park (GIP) in der Nähe von Tokio mit der Trumpf Corporation abgeschlossen. Die Liegenschaft gehört zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienGlobal. Die Trumpf Corporation ist seit Eröffnung des Objektes im Jahr 1987 Mieter und hat nun sowohl einen langfristigen Neu- als auch Anschlussvertrag unterzeichnet.

der erfassten Neubauprojekte seit Dezember auf gleich hohem Niveau von 174 bis 176 liegt“, ergänzt Seeberger.

In München stagnieren jedoch nicht nur die Wohnungspreise, sondern auch die Anzahl verkaufter Wohnungen. Seit November pendelt der Wert stetig um 160 Wohnungen pro Monat. Für April und Mai prognostiziert Project in etwa die gleiche Anzahl. Deutlich niedriger und volatiler beträgt das Verkaufsvolumen im Münchner Umland. Lt. Project lag der Wert der erfassten Wohnungen im März bei 32 während er im Dezember noch bei 22 und im Februar bei 38 lag.

## Durchschnittliche Verkaufspreise je qm Wohnfläche (Stand: 03/2016)



Der Druck auf die Münchner City schlägt sich nicht nur in hohen Kaufpreisen nieder. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße geht kontinuierlich zurück. Im Juni 2015 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße für Neubauprojekte bei 97,47 qm und sank bis März dieses Jahres auf 93,56 qm. Im Umland hingegen stieg die Wohnungsgröße von 88,83 qm im Dezember 2015 auf 89,93 qm im März.

**Fazit:** München bleibt als Wohnungsmarkt gefragt. Sowohl die Nutzer- als auch die Kapitalanlegernachfrage ist ungebrochen hoch. Die hohen Mieten und Preise in der City zeigen zunehmend auch in der Peripherie der Großstadt ihre Wirkung. Für das enge Marktsegment der Neubauwohnungen zeigt sich aber auch, dass für die anhaltend hohen Preise die Zielgruppe ebenfalls immer kleiner wird, da die Preisspirale sich derzeit nicht weiter dreht. Trotz niedriger Zinsen müssen zukünftige Eigentümer schließlich nicht nur Zinsen bedienen sondern auch tilgen. Wer nicht direkt in diesen Boom investieren will, der kann sich über Kapitalanlageprodukte wie Alternative Investment Fonds auch mit kleinen Beträgen an Münchner Projektentwicklungen beteiligen. □



## Wohnungsmarktreport von Vonovia und CBRE

### In vielen Kommunen fehlt die Grundlage für die Mietpreisbremse

Vonovia und CBRE haben den ersten gemeinsamen Wohnungsmarktreport vorgelegt. Der Report analysierte insgesamt 268.000 Mietangebote aus den ersten Quartalen der Jahre 2012 bis 2015. Der Bericht teilte dabei die untersuchten 29 Städte und Regionen in fünf Kategorien ein. Dabei zeigt sich, dass nicht nur die Top-Standorte gut performen sondern auch die mittelgroßen Städte Potenziale haben.

München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart – die Top-Städte in Deutschland gehören zweifellos zu den am gefragtesten Standorten. Doch lt. **Vonovia** und **CBRE** Studie können auch Städte wie Braunschweig, Kiel oder Erfurt Chancen für Kapitalanleger aufweisen. Sie gehören zu den sog. Good Performern und sind gekennzeichnet durch eine stabile demografische und ökonomische Gesamtentwicklung und weisen im Gegensatz zu den Top-Standorten eher ein stetiges als extrem sprunghaftes Wachstum auf. Die Good Performer haben meistens mind. 200.000 Einwohner und eine überregionale Bedeutung als Verwaltungssitz. Die Angebotsmieten und –kaufpreise steigen und der Wohnungsleerstand liegt bei 2 bis 3%.

Neben den Top-Standorten und den Good Performern gehören Berlin, Dresden und Leipzig zu den „dynamischen“ Städten. Sie zeigen eine rasante Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit, so die Studie. Sie zeichnen vor allem ein niedriges Anfangsniveau vor dem Hype aus und verfügen über weitreichendes Entwicklungspotenzial. Der Wohnungsmarkt hat aber auch hier einen Nachfrageüberhang, der sich allerdings nicht bei allen Segmenten zeigt. Der Leerstand sinkt aber entsprechend schnell.

Die „Traditionellen“ sind klassische Universitätsstädte wie Karlsruhe, Freiburg, Mannheim oder Augsburg.

## 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](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien GmbH  
Finanzgruppe



## INVESTIEREN IN REAL ASSETS

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

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

- Gewerbeimmobilien
- Wohnimmobilien
- Parkhausimmobilien
- Kommunikationsinfrastruktur
- Farmland

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

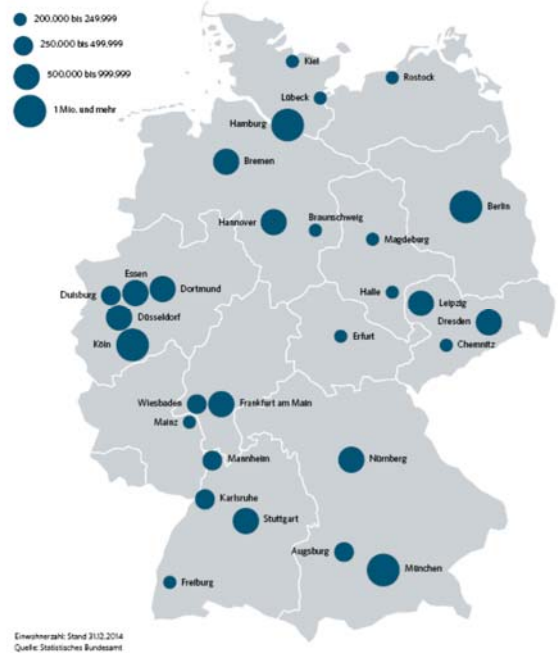
Für weitere Informationen senden Sie uns bitte eine E-Mail unter [im@bouwfondsim.com](mailto:im@bouwfondsim.com).

[www.bouwfondsim.com](http://www.bouwfondsim.com)

Auch die stark im Aufwind befindliche Metropole Nürnberg gehört zu dieser Gruppe. Die Charakteristik dieser Städte ähnelt oftmals der der Top-Standorte, nur das hier die Einwohnerzahl mit 200.000 bis 500.000 deutlich niedriger ausfällt. Auch hier zeigt sich ein Nachfrageüberhang mit geringen Leerständen.

Die letzte Gruppe bilden die „Strukturwandler und Trendumkehrer“. Lt. Studie gehören Städte wie Rostock, Halle, Magdeburg, Bremen sowie die Ruhrgebietsstädte Dortmund, Duisburg und Essen. Hohe wirtschaftliche Bedeutung in der Vergangenheit, der sich in den letzten Jahren im Zuge des Strukturwandels zu einer neuen Dynamik entwickelt hat zeichnen diese Städte aus. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist moderat bis unterdurchschnittlich, der Wohnungsleerstand jedoch teilweise deutlich rückläufig, so die Studie.

DIE 29 ANALYSIERTEN STANDORTE NACH EINWOHNERZAHL



Neben der Kategorisierung der wichtigsten deutschen Städte, hat die Studie auch die Mietpreisbremse untersucht. Diese gab es Ende 2015 in mehr als 260 Kommunen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, NRW, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein sowie Berlin, Bremen und Hamburg. Allerdings stellte die Studie auch fest, dass in Bremen sowie 207 Kommunen weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Die Studie stellt in Frage, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmieten festgelegt werden. □

## Vermietungserfolg

**Mailand:** Die Commerz Real kann für die zum Portfolio ihres Offenen Immobilienfonds **hausInvest** gehörende Büroimmobilie „Torre Alfa“ einen weiteren Vermietungserfolg verkünden. Die Ratingagentur **Cerved Group** hat für ihre neue Unternehmenszentrale einen Mietvertrag über rd. 12.000 qm ab dem 1. Januar 2017 für die im Büroviertel San Donato Milanese Büroimmobilie angemietet. Die übrigen 9.000 der 21.000 qm Gesamtfläche sind ebenfalls nahezu vollständig vermietet, könnten der Cerved Group aber perspektivisch für Erweiterungszwecke zur Verfügung stehen.

## London im Brexit-Schatten

### Entscheidungen werden verschoben

Über Gewinner und Verlierer des möglichen Brexit vom 23. Juni streiten sich die Geister. Die Logik macht es jedoch immer schwieriger, Gewinner auszumachen. Kurzfristig könnte ein Brexit durchaus positive Auswirkungen auf einige kontinental-europäische Immobilienmärkte haben. Als Finanzmetropole und Sitz der EZB sollte Frankfurt zu den vorübergehenden oder auch langfristigen Gewinnern gehören. Allerdings ist nach wie vor offen, wie das Referendum wohl ausgehen wird. Inzwischen scheint es, dass die „Bleibenden“ vorne liegen. Jedoch haben sich die Wetten der Buchmacher, als wohl eine der sichersten Methoden der Vorhersage, deutlich zu Gunsten der Brexit-Anhänger verschoben. Müller International schickte uns die Ansicht der erfahrenen regionalen Makler über den aktuellen Londoner Immobilienmarkt und die Reaktion potentieller Mieter auf den möglichen Brexit. (WR)

Inzwischen konzentrierte sich die Berichterstattung ganz auf eine unverhohlene Brexit-Debatte, meint **Müller International**, die in London die ursprüngliche Identität des Gründers der Vorläufergesellschaft von BNP Paribas Real Estate, erhalten haben. Während noch im Dezember keine Wirkung auf den Immobilienmärkten festzustellen gewesen sei beeinflusse der näher rückende Termin jetzt die unternehmerischen Entscheidungen. In der Immobilienwelt würden Mieter und Anleger ihre Entscheidungen hinausschieben, bis das Ergebnis des Referendums vorläge, meint **Peter Shapeero** von Müller International London. Die



Dieses Produkt darf nicht an Privatinvestoren vertrieben werden.

## Ihre Strategie zum Erfolg

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 Plus-Immobilien. Im Anlagefokus stehen dabei A- und B-Standorte in unterschiedlichen Bundesländern. Der Fonds streut dabei breit über verschiedene Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten.

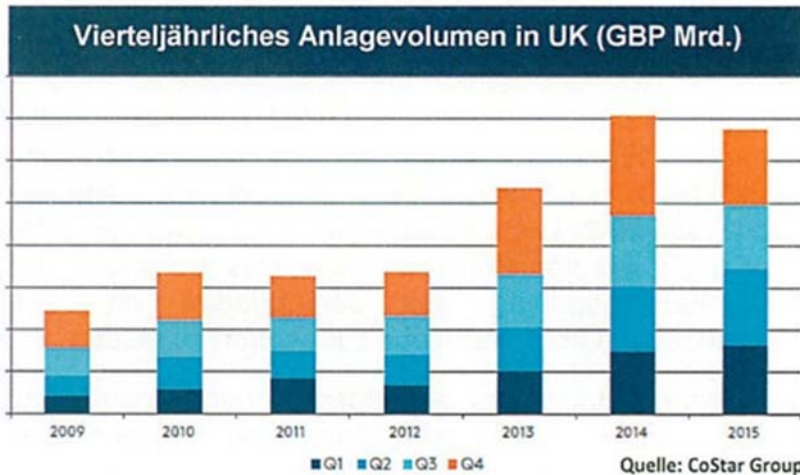
Background-Gespräche von Shapeero auf der Mipim würden darauf hindeuten, dass Entscheidungen zum britischen Immobilienmarkt immer häufiger zurückgestellt würden. Eine Entscheidung für den Brexit, würde zu ein oder zwei Jahren Unsicherheit führen. Zwei Jahre ist der Zeitraum, der für die neuen Einzelverträge für den Austritt Großbritanniens, die in allen Einzelheiten mit der EU vielen anderen nicht-EU-Staaten verhandelt würden, vorgesehen ist. Darauf wies vor wenigen Tagen mit dem Hinweis auf eine mehrjährige Unsicherheit auch **IMF**-Chefin **Christine Lagarde** hin.

Die neueren Abschlüsse in London würden jedoch zeigen, dass die bedeutenden Transaktionen unvermindert

fortgesetzt worden seien, da die Abschlüsse im ersten Quartal etwa 1,25 Mrd. Britische Pfund betragen hätten. Wie es weitergehe, sei aber offen, denn die meisten Abschlüsse seien bereits vereinbart gewesen, als der Premierminister am 19.

Februar mit seinem endgültigen Deal aus Brüssel zurückgekommen sei. Die wichtigsten Abschlüsse sind 60 Great Portland Street, W1 mit gut 100 Mio. Britische Pfund und einer Rendite von 3,89%, 33 Margaret Street, W1, ein Dekakauf für 216,3 Mio. Britische Pfund und einer Rendite von 3,30%, 5 Fleet Place, EC4, wo ein

chinesischer Investor bei 4,07% Rendite 145 Mio. Britische Pfund bezahlte, 55 Bishopsgate, EC2 mit 187,5 Mio. Britische Pfund und 4,90% Rendite und The Helicon, 1 South Place, EC, für das wiederum ein Chinese bei 4,50% Rendite 140 Mio. Britische Pfund bezahlte. □



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

## DYNAMIK SCHAFFT WERTE

**DIC** ■



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

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

## Personalien

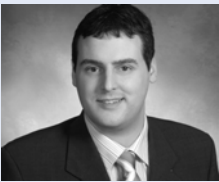
### Düsseldorf: AEW Europe



beruft **Stephan Bönning** in den Vorstand. Stephan verantwortet das deutsche und

zentraleuropäische Geschäft von AEW Europe.

### Frankfurt: Die **NAI apollo valuation & research GmbH** hat sich Mitte April mit **Friedrich**



**Dehmer** als Senior Consultant ver-

stärkt, wodurch die inhabergeführte NAI apollo group ihre Abteilung für Immobilienbewertung und Marktanalysen auf nun 12 Mitarbeiter ausbaut.

Friedrich Dehmer war zuletzt als Sachverständiger für **JKT Immobilien GmbH** tätig.

## Frankreich

Lyon: **Deka Immobilien** hat das 11.800 qm große Bürogebäude „Le Triangle“ in Lyon an **AEW Europe** verkauft, die das Gebäude als Manager des französischen Pensionsfonds der öffentlichen Bediensteten **ERAFP** erworben. Das Objekt war seit 2009 im Bestand des Immobilien-Individualfonds **Deka-S-Property-Fund No. 1**. Zum 2007 gebauten Gebäude gehören auch 249 Parkplätze.

## gif –Forum

### Start-ups, Prop Techs und Fin Techs auf dem Büroimmobilienmarkt

Gerne wird Berlin als die Start-up-Metropole Deutschlands bezeichnet, in der Tat nimmt die die Stadt nach London an Investitionen schon den zweiten Rang in Europa ein, so die Unternehmensberatung Ernst & Young jüngst in ihrem Start-up Barometer Deutschland. Allein im Jahr 2015 wurden in die „Investment Bakery“ Berlin über 3,3 Mrd. US-Dollar in Venture Capital Unternehmen gesteckt, rechnet Berlin Partner, die Wirtschaftsförderung des Landes Berlin, vor.

Diese Umstände waren einer der Gründe für die Auswahl Berlins zum gif-Forum „Startups, PropTechs und FinTechs auf dem Büroimmobilienmarkt“. Die Veranstaltung wurde organisiert von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. in Kooperation mit der Berliner **UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft** und der **Berliner Volksbank**, um die neuen Akteure auf dem Gewerbeimmobilienmarkt mit der Immobilienbranche zusammenzubringen. Es wurden Vorträge, Podiumsdiskussionen und Gespräche angeboten, die das Thema Startups, PropTechs und FinTechs erläuterten. Durch die Veranstaltung führten **Andreas Schulten** und **Dr. Thomas Beyerle** aus dem Vorstand der gif. Das Rainmaking Loft mit angrenzendem Co-Working Space und modernem Loft-Ambiente im Stadtteil Kreuzberg stimmte die Teilnehmer aus der Immobilienbranche direkt auf die Startup-Themen ein und war gleichzeitig ein Beispiel für die neuen Ansprüche der jungen Internetunternehmen an ihr Arbeitsumfeld.

Als erster Referent führte **Christian Herzog** von **Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH** die Forum-Teilnehmer in die Berliner Startup-Szene ein und erklärte im Vortrag „Berlin Start up Hub – What makes it so special?“, welche Infrastruktur der Start-up Magnet Berlin zu bieten hat. Neben namhaften Inkubatoren und Co-Working Angeboten würden auch viele andere Faktoren das Entstehen einer lebendigen Startup-Landschaft beeinflussen. Als Beispiel nannte Herzog die geringeren Lebenshaltungskosten, mit welchen Berlin im internationalen Vergleich zu San Francisco und London punkten könne. Eine deutliche Absage gab Herzog allen Versuchen durch Fördermittel eine Start-up Szene künstlich entstehen zu lassen.

**Sina Gritzuhn** von **Hamburg Startups** brach eine Lanze für den Startup-Standort Hamburg. Ihr Vortrag „Was macht Hamburg als Standort der Gründerszene so attraktiv?“ gab Einblicke in die hanseatische Infrastruktur für junge Unternehmen und wollte beweisen, dass Hamburg genauso viel zu bieten hat wie die Hauptstadt. Gritzuhn zeigte, dass Hamburg eine aktive Gründerszene besitzt, diese sich allerdings etwas von Berlins Startup-Szene unterscheidet. Trotzdem unterstrich sie auch gerade die Gemeinsamkeiten und die darin liegenden Möglichkeiten. Schon die kurze Distanz zwischen den beiden Städten sei kein Hindernis für eine enge Zusammenarbeit. Es müsse in viel weiteren Kreisen gedacht und vernetzt werden.

**Andreas Laule**, Geschäftsführer der Berliner Volksbank Ventures, stellte die Verbindung zwischen Berliner Startups und dem Büroimmobilienmarkt her. Laule lieferte die im Vortragstitel „Startups, Digitale Wirtschaft und Regionalökonomie in Zahlen - Wer schlägt die Brücke vom Co-Working zum Bürohochhaus?“ versprochenen Statistiken und nahm sie als Fundament für seine Prognosen. Laules Vortrag zeigte, dass der Büroimmobilienmarkt und die Entwicklung der Startup-Szene nicht getrennt betrachtet werden können. ►

Am Beispiel Technopark Zürich und unter dem Titel „Immobilien für Start ups – Erfolgsfaktoren“ veranschaulichte **Univ. Prof. Prof. h.c. DI Arch. Dietmar Wiegand** von der **Technischen Universität Wien**, welche Anforderungen Startups und Technologieunternehmen an Objekte haben und wie diese erfüllt wurden.

Um die Unterschiede der neuen Akteure am Büroimmobilienmarkt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Objekte und Anbieter drehte sich die Diskussion der anschließenden Runde aus Vertretern verschiedener Branchen. **Niclas Karoff, TLG Immobilien AG, Christian Müller-Elschner, Deutsche Ventures GC GmbH** und **Klaus de Winder, de Winder Architekten GbR**, suchten eine Antwort auf die Frage „Was ist die DNA eines Startups heute und in Zukunft in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt für Financier, Projektentwickler, Ausstatter, Investoren?“.

Unter dem Punkt PropTechs wurde beleuchtet, wie neue Technologieunternehmen den Immobilienmarkt verändern. **Alexander Ubach-Utermöhl** von **blackprintpartners** führte in die Welt der PropTechs mit dem Vortrag „German PropTech: Fluch oder Segen - Eine Bestandsanalyse“ ein.

In der anschließenden Podiumsdiskussion „Flächenprofis oder Branchenprofis – Wer macht das Rennen mit der Vermietung?“ mit **Martin Rodeck, OVG Real Estate, Dr. Markus Vogel, Büro Dr. Vogel Beratungsgesellschaft, Sebastian Blecke, GSG Berlin**, und **Andreas Schulten** wurde erneut deutlich, dass Flexibilität das Credo für die Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft und Start-ups sein muss. „Diese Branche denkt nicht in Euro pro Quadratmeter sondern in Mehrwerten und pay per use“, so Rodeck.

**Fazit:** Der Immobilienmarkt hat eine unmittelbare Auswirkung auf die Start-up Szene, zumindest in Berlin, konstatiert Laue von der Berliner Volksbank. Ein weiteres Wachstum jedoch wird es nur geben, wenn weiterhin zumindest einige Start-ups so stark wachsen, dass sie gezwungen sind, aus den Gewerbehöfen in moderne Büroimmobilien zu wechseln. Daher muss es Aufgabe der Immobilien- und Stadtentwickler sein, entsprechende Produkte und Flächen zur Verfügung zu stellen. Aus dem innerstädtischen Bereich siedeln die Start-ups nur dann um, wenn sie wie in der Wissenschaftsstadt Adlershof einen Campus vorfinden, der besondere Agglomerationsvorteile und Spill-Over Effekte eines Forschungsclusters bietet. Voraussetzung: Hier wird ein holistischer Ansatz verfolgt. Und da müssen Immobilien- und Stadtentwickler eben noch viel lernen. (KK) □

## **Serie Hospitality**

### **Zwei schlimme Feinde des Hoteliers – oder gar drei?**

**Winfried D. E. Völcker, Hotelier**  
[www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de)

**Wer ist schlimmster Feind des Hoteliers? Der Staat? Nein.**

**Die Grünen? Auch nicht. Die AfD? Der Gast?**

**Ach wo.**

**Ist der schlimmste Feind der Banker? Oder der Architekt?**

**Gar das Eigenkapital?**

Vertraue einem Architekten nicht, der sein erstes Hotel baut. Er hat schlicht keine Ahnung. Kostprobe gefällig? Ein Viertel aller knapp 40.000 Beherbergungsbetriebe in Deutschland ist Not leidend. Die, die es noch gar nicht wissen, nicht mitgezählt:

- 4 von 10 aufgrund ihres Konzepts, der Kategorie, und Kapazitäten.
- Andere, weil Innenarchitektur und Ambiente nicht zum Konzept passen.
- Manche, weil Eigenkapital für Modernisierungen fehlt oder Fehler bei der Ermittlung von Baukosten und Wirtschaftlichkeit gemacht wurden.

Wen wundert's da, dass selbst brillante Baumeister in 7 von 10 Fällen „glänzende Sargnägel“ Erfolg versprechender Hotelprojekte sind, erfährt man, dass sie in 85 Prozent aller Fälle ohne Konzept, ohne klare oder gar keine Zielformulierung ans Werk gingen...

Konzepte? Iwo. Ist doch eh klar. Kommt schon noch... Klar definierte Produkte und Angebote? Keine Spur. Passende Raumprogramme, optimale Erlös-, Kosten-, und Gewinn Berechnungen? Ach wo.

Für Ziele braucht 's Visionen! Kreativität würde nicht schaden. - Marktgetriebene Produkte und Angebote schafft, wer seine Gäste kennt.

*„Die größte Gefahr unserer Tage sind nicht die Euro-Krise, Eindringlinge, Flüchtlinge, der IS oder TTIP, sondern Mangel an Kreativität“ (Prof. de Bono) ►*

## Deal-Mix

**München:** Der Business Park „Media Works Munich“ bleibt auch weiterhin die Heimat für rund 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Münchener **EPCOS AG**. Das Unternehmen wird auch die kommenden zehn Jahre rund 34.000 qm mit Büros sowie Produktions- und Lagerflächen in dem Ensemble nahe dem Münchner Ostbahnhof belegen. Eigentümer ist die **IVG Gruppe**. Damit bleibt die EPCOS AG, die zur japanischen **TDK Group** gehört, der mit Abstand größte Mieter im Business Park zwischen der Rosenheimer und der Anzinger Straße.

**Den Haag:** Die **HANSAIN-VEST** hat rund 3.380 qm in ihrem Objekt in der Gemeinde Rijswijk im Großraum Den Haag an die **Petrogas E&P Netherlands B.V.** vermietet. Petrogas ist damit neuer Hauptmieter des Objekts in der Laan van Zuid Hoorn 14. Der neue Mietvertrag beginnt zum 01.10.2016 und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Das Gebäude besitzt eine Mietfläche von insgesamt 9.579 qm, von denen jetzt knapp 40% vermietet sind. Weiterer Mieter ist ein Technologieunternehmen.

**Düsseldorf:** Die **Harsco Rail Europe GmbH** 1.700 qm Fläche im Seestern angemietet. Der Umzug von Ratingen in die neue Firmenzentrale nach Düsseldorf wird im Sommer erfolgen. **Colliers International** hat Harsco Rail Europe exklusiv bei der Anmietung beraten.

Wer Konzepte aus dem Ärmel schüttelt, statt sie akribisch zu erarbeiten, wird seine Ärmel lange hochkrepeln müssen...

Der Markt ist ein fordernder Tyrann, er verzeiht keine Fehler.

Ist der „Hotelmanager“ gar sein eigener Feind?

Des Bankers schlimmster Feind soll das Eigenkapital sein.

Er weiß, dass Eigenkapital teurer ist als Fremdkapital und dass er deswegen härter arbeiten muss, um die Ansprüche der Geber von Eigenkapital zu befriedigen. „Mit wenig Eigenkapital lässt sich leichter eine hohe Rendite erzielen als mit viel Eigenkapital. Mit viel teurem Eigenkapital könne er, der Banker, nicht viele Kredite ausgeben, was der Wirtschaft schade.“

So der Banker. Aber Kredite braucht das Land.

Diese Sicht der Dinge gilt natürlich nur für den Banker in eigener Sache. Gegenüber dem Kunden dreht sich das Bild: Eigenkapital Anforderungen an Unternehmer wie mich und meine Familie, die wir Hotels kaufen wollen, um sie umsetzungsstark als Owner-Operator zu drehen, brauchen problemlos viel Fremdkapital. Eigenkapitalanforderungen nach „Schema F“ – ist für Investitionswillige, mutige Unternehmer-Hoteliere oft ein Hindernis, ein wahrlich schlimmer Feind.

Vermögende Hoteliere sind die, die es vermögen, Hotels erfolgreich zu konzipieren, zu drehen, auf die Schiene zu setzen und wirtschaftlich erfolgreich zu führen. Sicherheiten sind keine Sicherheit für erfolgreiches Wirtschaften. Ergo sichern sie die Kredite nicht.

Angesichts der Tatsache, dass nur 6 Prozent aller Menschen in der Bundesrepublik Deutschland überhaupt noch willens sind, selbständig Risiken und Verantwortung für sich und andere zu übernehmen, ist das ein volkswirtschaftliches Vergehen.

Ist also, qua Gesetzgebung, doch Staat der schlimme Feind?

**PriceWaterhouseCooper** stellte für die Ausreichung von Krediten für Hotelobjekte diese Thesen auf:

- Betreiberbonität definiert sich nicht durch des Betreibers Geldvermögen, Sicherheiten etc., sondern durch des Betreibers Vermögen, den Betrieb kompetent und marktgetrieben zu führen.
- Hat der Betreiber ähnliche Objekte schon mehrfach erfolgreich geführt?
- Hat der Betreiber Kompetenz in Bezug auf die empathische Auswahl des Hotelensembles, Training und Führung der Menschen im Hotel, Hands-on-Operations-Management, Motivation, Marketing, 360° Digitalen Vertrieb, Controlling? Kann er überhaupt rechnen?
- Hat der Betreiber Erfahrung mit der Kapazität und der Kategorie?
- Hat der Betreiber eine professionelle Reputation?
- Ist der Betreiber innovativ und umsetzungsstark?

Entscheidungsrelevant für die Vergabe ist lt. PwC die Höhe der Investition - zu rund 60 Prozent. Erfahrung und Können des Betreibers zu 70 Prozent. Lage, Standort, Story und der Betreiber, dessen persönliches Wohlergehen vom Wohlergehen der Unternehmung abhängt, sind zu rund 80 Prozent entscheidungsrelevant für den Vorstand, den Darlehensvertrag zu genehmigen. Anforderungen an Eigenkapital und sonstige Sicherheiten sollten hinten an stehen, weil sie durch die vorgenannten Kriterien geglättet werden. □

## Kurz berichtet

### Zurich mietet 60.000 qm Bürofläche in Köln-Deutz

Die **Zurich Gruppe Deutschland** hat in Köln-Deutz ca. 60.000 qm Bürofläche angemietet. Das Versicherungsunternehmen, Teil der weltweit tätigen **Zurich Insurance Group**, wird ab 2019 in der projektierten MesseCity Köln, eine Projektentwicklung von **STRABAG Real Estate** und **ECE Projektmanagement**, insgesamt drei Gebäude beziehen. Die Zurich Gruppe zieht damit ihre rheinländischen Direktionsstandorte Köln und Bonn an einen neuen Standort zusammen. Vermieter ist die **Messe City Köln GmbH & Co. KG**, ein Joint Venture der SRE und ECE. Die MesseCity Köln wird insgesamt rund 135.000 qm Geschossfläche umfassen.

### Tobias Kotzorek leitet Retail-Team für NRW von BNP Paribas Real Estate

Seit Anfang April leitet **Tobias Kotzorek** (37) als Director Retail Advisory NRW die regionalen Abteilungen der **BNP Paribas Real Estate** in Düsseldorf, Köln und Essen. Vor seinem Wechsel zu BNP Paribas RE war Kotzorek drei Jahre lang Team Leader Retail Leasing und Associate Director bei **JLL** in Köln, wo er u.a. das Einzelhandelsvermietungssteam für die Region aufbaute.

### Harsco mietet 1.700 qm in Düsseldorf

Die **Harsco Rail Europe GmbH**, als weltweit eines der führenden Unternehmen in der Herstellung von Gleisbau- und Gleiswartungsausrüstungen, hat im Seestern 1.700 qm angemietet. Der Umzug von Ratingen in die neue Firmenzentrale nach Düsseldorf wird im Sommer erfolgen.

### Reasult tritt dem BfW bei

Seit dem 1. Mai 2016 ist **Reasult BV**, das niederländische Real Estate Software-Haus, Mitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (**BFW**). Reasult entwickelt Finanzanalyse-Tools für Projektentwickler, Asset Management und Bestandshalter. Das Unternehmen ist Marktführer in den Niederlanden. Rund 1.600 Unternehmen aus der Immobilienbranche sind Mitglied im BFW.

## Logistikflächen: Bautätigkeit sinkt

Im ersten Quartal wurden in der Region Köln auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt für Flächen ab 5.000 qm rund 16.000 qm umgesetzt. Ein sowohl im Ein- als auch im Fünfjahresvergleich unterdurchschnittlicher Wert (-38% bzw. -62%), aber dennoch nicht ungewöhnlich für ein erstes Quartal: 2012 und 2013 lag das umgesetzte Flächenvolumen in den ersten drei Monaten auf einem noch niedrigeren Niveau. Zurückzuführen ist der Umsatzeinbruch allerdings nicht auf nachlassendes Interesse der Unternehmen, sondern auf das geringe Angebot an modernen Logistikflächen. In der Größenordnung ab 5.000 qm gibt es kaum leerstehenden Flächen im Bestand. „Für den geringen Umsatz gibt es einen Hauptgrund: Es stehen in Köln derzeit so gut wie keine Flächen mit mehr als 5.000 qm frei“, so **Dennis Pelzer**, bei **JLL** Team Leader Industrial Agency Köln. Eine Situation, die sich mittelfristig auch nicht ändern wird, denn nach wie vor werden in der Region keine spekulativen Flächen gebaut. Investoren beginnen erst mit dem Bau der Immobilien, wenn ein unterschriebener Mietvertrag vorliegt. Bis zum Jahresende 2016 erwarten wir ein Umsatzergebnis auf dem Vorjahresniveau von rund 160.000 qm.

Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 qm blieb auch in den ersten drei Monaten stabil bei 5,00 Euro/qm/Monat und wird im Kölner Stadtgebiet erzielt. Ebenfalls unverändert blieben die Mieten in den einzelnen Teilmärkten. Das Gros der Nutzer entschied sich in den letzten zwölf Monaten, Flächen zu Mietpreisen zwischen 4,00 und 4,50 Euro/qm/Monat anzumieten.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien als Anlageobjekt hält seitens der Investoren weiter an. Innerhalb der letzten zwölf Monate hat dies zu einem Rückgang der Spitzenrendite um 95 Basispunkte auf 5,25% geführt. Insgesamt wurden in der Region in den ersten drei Monaten rund 30 Mio. Euro in Logistikimmobilien investiert und damit mehr als doppelt so viel wie im ersten Quartal 2015.

## Hohe Dynamik auf dem Kölner Immobilienmarkt

Die Region rund um Köln zeichnet sich weiterhin durch eine positive Immobilienpreisentwicklung aus. Eine hohe Dynamik ist vor allem in den beiden Großstädten Köln und Bonn zu beobachten, hier steigen die Preise für Bestandsmietwohnungen jährlich um 3,4% (Köln) bzw. 3,1% (Bonn). Eine beständige Preisentwicklung ist allerdings auch in den gut an Köln und Bonn angebundenen Städten wie Hürth, Brühl, Bergisch Gladbach oder Sankt Augustin zu verzeichnen, wo die jährlichen Preissteigerungsraten bei etwa 2,2 bis 2,7% liegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung liegt in Köln mittlerweile bei 10,01 Euro/qm.

„Dabei sind große Preisunterschiede innerhalb des Stadtgebietes zu konstatieren – von 5,99 Euro/qm im Stadtteil Chorweiler bis hin zu 12,50 Euro/qm im Bereich Altstadt/Neustadt“, heißt es im „Marktbericht 2016“ der **KSK-Immobilien**, der Immobilienmakler der **Kreissparkasse Köln**. In Köln hat die Preisentwicklung trotz Einführung der Mietpreisbremse sogar noch an Dynamik gewonnen. Der Bericht setzt sich mit Immobilienmarktdaten in Köln, Bonn und Leverkusen sowie im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis auseinander. Für eine Bestandseigentumswohnung in Köln liegt der Durchschnittspreis aktuell bei 2.697 Euro/qm. Mit 9% fällt die jährliche Preissteigerung in diesem Segment besonders hoch aus.



## Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de),

### Chefredaktion:

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

### Immobilienredaktion:

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

### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Berlin:** Karin Krentz

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

### Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

### Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

### Wissenschaftliche Partner:

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

### Verlag:

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

**Vorstand:** Werner Rohmert

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

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

Bildquellen: fotolia.com

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

stellv.: Dr. Karina Junghanns

## Weitere Neuigkeiten

**Leipzig:** Bis heute haben über 12.000 Anleger eine Gesamtsumme von 195 Mio. Euro in die von der **publity AG** emittierten Publikumsfonds 1-8 seit 2009 investiert.

Die publity befindet sich auf stetigem Expansionskurs und hat sich eine wichtige Position auf dem deutschen Kredit- und Immobilienmarkt erarbeitet. Bestätigt durch das Vertrauen der Anleger stellen sich die Initiatoren, das Management und der Vertrieb den täglich damit verbundenen Herausforderungen.

Während sich am Fonds Nr. 1 noch 469 Anleger beteiligten, vervierfachte sich bereits die Zahl der Anleger im Fonds Nr. 2 auf 1.856. Der im Juli 2013 aufgelegte Fonds Nr. 6 verzeichnete mit 2.153 Beteiligungen wieder einen erheblichen Anstieg der Anlegerzahlen, die sich ebenfalls im Fonds Nr. 7, mit 2.155 Anlegern, widerspiegeln. Der Anfang 2016 initiierte publity Performance Fonds Nr. 8 kann aktuell (Stand Mai 2016) bereits 310 Beteiligungen vorweisen. Die Emissionsphase dauert noch bis zum 31.12.2016.

Die von der BaFin regulierten AIF Fonds (publity Fonds Nr. 6-8) investieren ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien und prognostizieren den Anlegern eine Rendite von 8%. Die publity Fonds haben bis heute ca.100 Mio. Euro an die Anleger ausgezahlt. Über die dafür benötigte KVG Lizenz verfügt die publity Performance GmbH, eine Tochter der publity AG, seit September 2014.

„Das Fondsgeschäft erweist sich als sehr stabiler Umsatz mit großem Wachstumspotential, aufgrund der erheblich wachsenden Anlegerzahlen und der stetigen Steigerung des zu verwalteten Fondskapitals“ so **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity AG.

## Firmen

AEW Europe (21), Art Invest (13), Aurelis Real Estate (3), BBE (6), Berlin Partner (21), Berliner Volksbank (21,22), blackprintpartners (22), Bouwfonds (18), bulwiengesa (11,13), BVI (5), CA Immo (13), CBRE (17), CMS Hasche Sigle (2), Colliers International (23), Commerz Real (19), CoStar Group (20), de Winder Architekten GbR (22), Deka Immobilien (4,16,17,21), Deutsche Telekom (16), Deutsche Ventures GC GmbH (22), die developer (13), Die Wohnkompanie (13), DI-Gruppe (16), Dorint (10), Dr. Vogel Beratungsgesellschaft (22), Epcos AG (21), Ernst & Young (21), Fairvesta (4), formart (13), Garbe Industrial Real Estate GmbH (5,11), GBI AG (4), GEG (19), gif (21), Gothaer Versicherung (4), Grontmij N.V. (14), GSG Berlin (22), Hansainvest (23), Harsco Rail Europe GmbH (23), HD Projektentwicklungs mbH (9), HypZert (11), IMF (20), immowelt (15), IVG Immobilien AG (14,23), JKT Immobilien (21), JLL (5,6,14), MPC (9), Müller International (19), Nai apollo (21), NCC (13), OVG Real Estate (22), Petrogas E&P Netherlands B.V. (23), Project Gruppe (13,15,16), publity AG (2,7,25,28), PwC (23), Real I.S. (19), Savills IM (6), Served Group (19), sontowski & partner (15), staytoo (9), TDK Group (23), TLG Immobilien (22), Trumpf Corporation (16), TU Wien (22), UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft (21), vdp (13), Vonovia (17), Zech Group (13),.

Abe, Shinzō (2), Beyerle Dr., Thomas (21); Blecke, Sebastian (22); Bönning, Stephan (21); de Winder, Klaus (22); Dehmer, Friedrich (21); Gritzuhn, Sina (21); Herzog, Christian (21); Jaski, Michiel (14); Karoff, Niclas (22); Lagarde, Christine (20); Laule, Andreas (21); Müller-Elschner, Christian (22); Olek, Thomas (2,25); Priggemeyer, Oliver (14); Rodeck, Martin (22); Scheunemann, Helge (14); Schneider, Frank (2); Schulten, Andreas (13,21), Seeberger, Jürgen (15,16); Shapeero, Peter (19,20); Tolckmitt, Jens (13); Ubach-Utermöhl, Alexander (22); Vogel Dr., Markus (22); Wiegand Univ. Prof. Prof. h.c. DI Arch., Dietmar (21).