

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 376 | 26. KW | 01.07.2016 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Immobilienwirtschaft sieht Brexit eher locker	2
Brexit-Stimmen	4
Großbritannien nach dem EU-Referendum (Wellstein)	9
immresseclub - Journalisten-Verbandstagung	11
Hohe Bevölkerungsdichte in Hong Kong	14
Deutschland attraktivster Einzelhandelsmarkt in Europa	16
JLL: Rekordvolumen auf europäischem Logistikmarkt erwartet	19
Wohneigentum in Deutschland erschwinglich	19
Globale Immobilienaktien besser als Aktienmarkt	20
Chinesische Auslandsimmobilieninvestitionen verzehnfacht	21
Europace-Hausindex steigt	22
Einzelhändler drosseln Expansionstempo	22
GfK: Deutscher Einzelhandel wächst	23
Aurelis steigert Mieterlöse und Ergebnisse	24
Immobilienmärkte in Deutschland am Scheidepunkt? (Beyerle)	24
DB Research fordert Kurswechsel in Wohnungspolitik	26
TSO/DNL: Renditen für deutsche Anleger zweistellig	27
Die Zukunft hat ein Dach über dem Kopf (Auzinger)	28
Ferienhotellerie nach dem Brexit	28
Der Immobilienbrief Berlin	31
Impressum	37

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

das war (k)eine Woche der Briten. Brexit und EMexit. Eigentlich sollte man Mitleid haben – eigentlich. Aber es sind Briten. An der Prognose-Fähigkeit von Journalisten und Immobilien-Prominenz muss auch noch gearbeitet werden, das zeigte unsere Verbandstagung (s.u.). Einige persönliche Dinge hat mir der Brexit noch vor Augen geführt: Wähler-Angst schlägt Hirn. Aber persönlich noch wichtiger: Wichtige Neuigkeiten suche ich im Internet, nicht mehr in der Zeitung. Zeitungen haben ihre „News-Hoheit“ verloren. Übrigens, lt. Referent der gestrigen Handelsblatt-Jahrestagung wusste „Google-Trends“ schon am 15.6. das Ergebnis. Weiter: Privacy sei vorbei. Datenschutz war gestern. Die Entscheidungen seien längst gefallen. Jetzt sei die Zeit für eigene Geschäftsmodelle. Schöne, neue Welt.

„Wenn du den Halys überschreitest, wirst du ein großes Reich zerstören“, resümierte einst das von dem Lyder-König Krösus beauftragte Research-Haus, als dieser fragte, ob es Sinn mache, die Perser zu überfallen. Die Delphi-Analysten orakelten unternehmensberaterartig richtig – nur, die Perser gewannen. Das große lydische Reich wurde zerstört. Cameron könnte hier geschichtlich angeknüpft haben. Für sein Karriere-Roulette hat er vielleicht Großbritannien und sogar Europa verspielt. Lassen Sie uns aber erstmal keinen Stress machen.

Wenn ich in 15 Jahren Konjunkturbücher schreiben, eines gelernt habe, dann ist es die Sicherheit, dass die Extrapolation aktueller (Über-) Reaktionen mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Irre führt. Die Märkte haben sich schnell beruhigt. Das Pfund hat lediglich einen Schritt zur Kaufkraftparität gemacht. Noch sind die Briten nicht draußen. Die Bandbreite der Möglichkeiten ist aber unerquicklich groß. Allerdings nehmen die Wahrscheinlichkeiten an den Rändern der Normalverteilung zwischen „nix passiert“ und „Welt-Crash“ ab. Andererseits: Haben Sie vor 10 Jahren daran geglaubt, dass die politisch motivierte Vergabe von Wohnungskrediten in den USA in die seit 80 Jahren größte Weltwirtschaftskrise münden würde? Meinen Sie echt, dass der aktuell vorgeführte Polit-Kindergarten auf Lern-Effekte schließen lässt? (Vgl. S. 2 ff.)

Auch unsere Verbands-Tagung der Immobilienjournalisten, des **immresseclub e. V.**, dessen Vorsitzender ich bin, direkt am Wahl-Donnerstag, stand im Zeichen der Brexit-Erwartungen. Aus den Referaten der prominenten Gäste wie Bundesbank-Vorstand **Dr. Johannes Beermann** und bekannten Playern der Immobilienwirtschaft (siehe S. 11), ging hervor, dass (fast) alle am nächsten Morgen überrascht wurden – natürlich mit Ausnahme der kleinen Erfahrungs-Turbulenz im Zeitgeist-Mainstream, nämlich von mir. In der Anmoderation stellte ich an Referenten und Journalisten die Brexit-Frage. Von den rund 70 Referenten, Gästen, davon ca. 45 Journalisten, erwarteten lediglich 5 eine Brexit-Entscheidung. Ich hatte nach letzter Würdigung der knappen, rationalen Remain-Mehrheit auf die unterschätzten Ängste gesetzt und zu den Brexit-Erwartern gewechselt. In meiner Moderation machte ich aber wie schon vor 2 Wochen im Editorial deutlich, dass man hoch bescheuert sein müsse, aus der besten aller Welten mit eigener Währung, Sondervergünstigungen und vollen EU-Vorteilen auszutreten – allerdings, es seien Engländer. Und der Bevölkerung steht Politik-Bevormundung im Hals, nicht nur in GB. Die Ängste vor Altersarmut durch Nullzins, Enterbung der Kinder durch Vermögensverzehr im Alter, Nicht-Kontrollierbarkeit der EU-Grenzen, unbegrenztem EU-Billiglohn-Zuzug, Heuschrecken-Attacken auf die eigenen Arbeitgeber und Flüchtlingsströmen würde nicht nur in UK viele Wählerhände zum persönlichen Statement ihres jeweiligen Exits-Kreuzchens rutschen lassen.

Jetzt, da ich endgültig gelernt habe, dass Neuigkeiten sind nicht mehr das Geschäftsmodell von Print sind, bleibt mir nur der **Dank, dass Sie uns jetzt seit genau 15 Jahren lesen. Das leitet natürlich dezent auf den Hinweis über, dass wir das mit einer gedruckten Sonderausgabe feiern wollen.** Es wäre schön, wenn Sie vielleicht mit einer Anzeige oder Ideen dabei wären. Interesse? JA: Mail an rohrmert@rohrmert.de, NEIN: Gehe zu Seite 2.



Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber

Exporo startet Fundingphase

Hamburg: EXPORO, deutscher Marktführer bei Crowdfunding für Immobilienfinanzierungen, startet die Fundingphase für das Wohnprojekt „Tycho-Brahe-Weg“ in Hamburg-Wandsbek. Das Projekt umfasst die Revitalisierung einer Wohnanlage mit vier Bestandsgebäuden und einer Gesamtwohnfläche von



rd. 5.300 qm. Insgesamt 72 Wohneinheiten, 24 Garagen sowie 22 PKW-Stellplätze werden von einem renommierten Hamburger Projektentwickler neugestaltet. 1,2 Mio. Euro können die Investoren über die Plattform www.exporo.de ab 500 Euro zum Projekt beitragen. Innerhalb von nur 2 Jahren erhalten die Investoren eine attraktive Rendite von 5,5% p.a. Als Sicherheit sind die Erlöse auf dem Verkauf der Wohneinheiten des Projekts an die Investoren abgetreten. Der gesamte Zahlungsverkehr erfolgt zudem über einen Treuhänder, welcher die Gelder erst an den Projektträger auszahlt, wenn die Auszahlungsbedingungen erfüllt sind. „Wir sind stolz darauf, mit dem Projekt Tycho-Brahe-Weg“ bereits unser 19. Projekt starten zu können“, so **Julian Oertzen**, Vorstand der EXPORO AG. „Damit haben wir mit der Friedrichstraße in Koblenz sowie dem Hayns Park in Hamburg derzeit drei Projekte in der Fundingphase“, resümiert er.

Brexit verunsichert Immobilienwirtschaft weniger als die Finanzmärkte

Immobilienwirtschaft sieht Brexit eher locker

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

Der Brexit hat fast alle überrascht. Im Editorial hatte ich kurz auf die Prognosefähigkeit der Journalisten auf der Tagung des Journalistenverbandes *imm*presseclub e. V. in Frankfurt hingewiesen (siehe Seite 11), zum Brexit hingewiesen. Lediglich 5 von 70 Teilnehmern hatten den Brexit erwartet (siehe Editorial). Die schnelllebigen Aktien- und Währungsmärkte haben sofort und einschneidend reagiert. Niemand weiß, wie es weitergeht und wie die Märkte reagieren. Die Bandbreite des Chancen-/Risikorasters ist trotz stark abnehmender Wahrscheinlichkeiten an den Rändern der Wahrscheinlichkeitsverteilung sehr breit. Sie reicht von einer positiven „Sturm-im-Wasserglas“-Chance ohne nachhaltige Wirkungen für die Briten und einer sinnvollen Reform der EU-Bürokratie über die hohe Wahrscheinlichkeit negativer konjunktureller Folgen für alle bis hin zu einem Negativszenario eines Einstiegs in eine Ausstiegsspirale mit brutalen Konsequenzen für die Finanzmärkte und dem Aufleben der Finanzkrise.

Da die Briten allerdings dem Euro nicht angehören, wird die Transparenz-Chance der Euro-Verbindlichkeiten, Bürgschaften und Verrechnungen sicherlich dezent übergegangen werden. Das bleibt bis zum Frexit liegen. Die Finanzkrise könnte bei Offenlegung aller Euro-Verbindlichkeiten der bonitären Euro-Partner leicht zurückkommen. Die Berichterstattung der Medien lässt derzeit wenig auf Lerneffekte schließen. Die aktuellen politischen Reaktionen sind eher menschlich und schon in Kindergärten zu beobachten. Für erfahrene Murphy-Anhänger fällt die „Sturm-im-Wasserglas“-Chance wohl eher aus. Darauf braucht man sich auch nicht vorzubereiten. Auf der anderen Seite lassen sich durchaus realistische Krisenszenarien ableiten.

Das Risiko liegt aktuell in einer Self-fulfilling-prohecy der Analysen. Prophezeiter Patriotismus führt naturgemäß zu realisiertem Patriotismus. Prophezeite Konjunkturschwäche führt zu Zurückhaltung und Konjunkturschwäche. Die Erwartung sinkender Währungskurse führt natürlich zu sinkenden Währungskursen. Für ein Desaster ist es eigentlich nur nötig, dass sich eine hinreichende Anzahl von glaubwürdigen Fachleuten entsprechend äußert. Ich erinnere mich noch an den „9/11“. Das hätte den Einstieg in einen ungeheuren Konjunkturschub bedeuten können, wenn die freie Welt einfach nur festgestellt hätte, dass man so etwas mit sich nicht machen lässt und mit Investitionen in Sicherheitstechnologien reagiert hätte. Stattdessen konstatierten die Märkte, dass ihnen Unsicherheit nicht gefällt. Eine brutale Rezession war die Folge. Die sowieso im Abschwung befindlichen Volkswirtschaften bekamen noch einen kräftigen Tritt. Mit beispiellos niedrigen Zinsen und hoher Liquidisierung der Märkte reagierte Greenspan zunächst einmal richtig zur Rettung der Welt. Dies, in Verbindung mit dem Versuch der Zinswende, führte dann über eine Reihe von Wirkungsmechanismen zur Finanzkrise. Daraus hat Draghi dann gelernt. Er versucht die Zinswende gar nicht erst.

Die wichtigste Lehre, die zu ziehen ist, könnte sein, dass es der Politik nach wie vor nicht bewusst ist, wie sehr der Bevölkerung die Arroganz der Politik im Hals steht. Nach 55 Jahren Frieden brauchte es 2001 dafür aus Bevölkerungssicht nun wirklich keinen Euro. Weltweite Finanzmärkte und Heuschrecken-Attacken machen dem Zeitungsleser Angst. Das Eingeständnis, dass europäische Grenzen nicht mehr zu verteidigen sind und Ländergrenzen nicht mehr existieren, bringt das Fass zum Überlaufen. Noch setzt die Jugend auf

Europa. Sie hat aber vielleicht nicht verstanden, dass gerade sie aus den jetzt kommenden Dekaden des Lernens zur Generation der Enterbten gehört. 50% Jugendarbeitslosigkeit in einigen Peripherieländern sind mit einer eingeschränkten Handlungsfähigkeit durch den Wegfall von Währungspolitik eine schwere Bürde für die Zukunft. Auch in prosperierenden Ländern wird die Jugend nicht nur mit demographischen Lasten und volkswirtschaftlichen Schulden belastet. Es wird viel persönlicher. Der Zusammenbruch des Sparens in der Altersvorsorge führt in der Konsequenz zum Verzehr des Angesparten zu Lasten der Erben, die überall etwas von Erbgeneration lesen. Das ist Schnee von Draghi's Schuldenbergen. In Deutschland wird so aus der Generation der Erben eine Generation der Zahler, die Schulden bedienen müssen, mit denen Rentner-Wähler bezahlt wurden. Diese Europa wohlgesonnene Jugend wird in einer Welt beherrschender Konzerne als Angestellte mit Abgaben-Höchstlast bestraft werden und de facto als mittlere Verdienere keine Chance haben, ein Vermögen mit Zins und Zinseszins aufzubauen, das ihnen selbst ein lebensstandardadäquates Alter ermöglicht. Die über 60-jährigen haben das Problem in UK bereits erkannt und ließen die Hand mit dem Kugelschreiber

wohl noch in letzter Sekunde von der rationalen Entscheidung zum „ich will nicht mehr“-Kreuzchen rutschen.

Der Brexit könnte der Einstieg in den Ausstieg gewesen sein. Allerdings sollte man die bestehenden Meinungen zu den Brexit-Folgen nicht überbewerten. Im Moment ist noch gar nichts entschieden. Über den Austritt entscheidet das Parlament. Das könnte sich über das Abstimmungsergebnis hinwegsetzen. Auch wenn die Rest-EU zunächst einmal Härte zeigt, wird sich diese wohl kaum sinnvoll durchsetzen lassen. Das Austrittsverfahren wird einige Jahre dauern. London wird immobilienwirtschaftlich nicht untergehen. Was in EU-Banken und -Institutionen vielleicht geht, könnte London als neue Hochburg des nicht regulierten Finanzgeschäftes vielleicht wiedergewinnen. Aktuell ist die Meinungsbildung über Brexit-Konsequenzen noch wenig fundiert. Keiner hat studiert, was jetzt geschieht. Wir wissen es einfach nicht. Gegen eine theoretische europaweite Rezession hilft auch bei großen Portfolios die Feststellung eines Immobilienanteils von lediglich 5 % in London eher wenig. Trotzdem bleibt die Immobilienwirtschaft realistisch optimistisch. □

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

Personalie

München: Lydia Eades (31) hat bei LaSalle Investment Management



die Verantwortung als Head of EMEA Corporate Communications übernommen. Sie tritt die

Nachfolge von **Christina Sandkühler** an, die das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat.

Lydia Eades kommt von **FleishmanHillard Fishburn**, wo sie die Funktion des Account Director innehatte.

Die ersten BREXIT-Stimmen der Immobilienwirtschaft und Finanzdienstleister

Nichts beschäftigte die Parlamente und Bürger der EU in den vergangenen Tagen mehr als das Brexit-Votum. Ist der Ausstieg der Briten aus der EU ein historischer Einschnitt in der Geschichte Europas? Oder gibt es gar einen Exit aus dem Brexit? Und während die Briten und der ganze Kontinent nach Antworten suchen, haben die Märkte längst reagiert. Das englische Pfund ist nach der Brexit-Wahl gegenüber dem US-Dollar auf den niedrigsten Stand seit 31 Jahren gefallen, die Ratingagentur Standard & Poor's stufte Großbritannien mit Blick auf getrübe Wachstumsprognosen um zwei Einheiten auf AA herunter. Folge: Für Großbritannien werden Kredite nun teurer - eine weitere Herabstufung ist nicht ausgeschlossen. Und was bedeutet dies für den Immobilienmarkt?

Martin Steininger vom Berliner Analysehaus bulwiengesa gibt Entwarnung: „Die jetzige Phase der Verunsicherung könnte die Investitionen in Betongold erneut leicht befördern - ein winziger Effekt, denn die Investitionen sind bereits auf einem sehr hohen Niveau. Generell wird der Brexit kaum Auswirkungen auf unsere Immobilienmärkte haben.“ Auch nach Ansicht der Berliner Kanzlei **Bottermann Khorrani LLP (BK Law)** birgt der Austritt der Briten aus der EU für die deutsche Immobilienwirtschaft kein Schreckensszenario. **Esfandiar Khorrani** kommentiert: „Die britischen Investoren, die in der Vergangenheit deutsche Immobilien erwarben, werden dies auch künftig tun.“ Mehr Nachteile dürften sich für den britischen Immobilienmarkt ergeben – insbesondere für London, da



CORNERSTONE

LOKAL AGIEREN. GLOBAL INVESTIEREN.

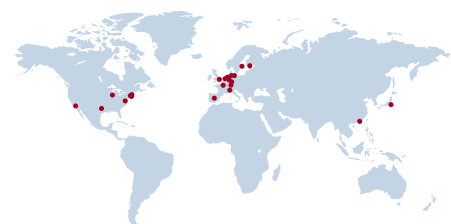
Cornerstone Real Estate Advisers

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

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

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

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



Europa

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

Berlin
Düsseldorf
Frankfurt
Hamburg
München

Vereinigte Staaten

8 Büros

Asien

Tokio
Hongkong



Christoph Wittkop
Geschäftsführer
Country Head
Germany

CWittkop@cornerstoneadvisers.com



Gunther Deutsch
Geschäftsführer
Leiter Investment

GDeutsch@cornerstoneadvisers.com



Matthias Gerloff
Geschäftsführer
Leiter Institutional
Investment Solutions

MGerloff@cornerstoneadvisers.com

Personalie

Berlin/Hoevelaken:

Bouwfonds Investment Management hat zwei neue Vorstandsmitglieder ernannt: **Rudolf Thomeer** und **Marnix Boessenkool**. Zusammen mit dem CEO **Jaap Gillis** werden sie den neuen Vorstand bilden. Die Geschäftsführung von Bouwfonds IM Deutschland hat wie bisher weiterhin **Martin Eberhardt** inne. Thomeer hatte vor seinem Wechsel zu Bouwfonds IM zahlreiche Funktionen bei **ING** inne. Boessenkool ist Wirtschaftsprüfer und hat für verschiedene (in- und ausländische) Unternehmen der Finanzdienstleistungsindustrie und Immobilienbranche gearbeitet.

Teile der Investmentbranche auf die EU-Finanzplätze Dublin, Paris, Luxemburg oder Frankfurt am Main abwandern.

Dr. Thomas Beyerle, Group Head of **Catella Research**, meint: "Wir sind noch inmitten des berühmt-berüchtigten Londoner Nebels. Aktuell ist - sieht man von den Effekten auf die börsennotierten Developmentgesellschaften ab - ein tendenzielles Abwarten festzustellen. In Sachen Objektwerte London von deutschen Fonds fühlt man sich an ‚Der Hauptmann von Köpenick‘ erinnert: Ohne comparables keine Aussage, ob der Marktwert nunmehr nach unten angepasst werden muss."

Real I. S. GF Jochen Schenk dürfte zu den wenigen gehören, die einen Brexit erwartet hatten. "Real I.S. ist in den letzten zwei Jahren bewusst weitgehend in GB ausgestiegen, wir halten nur noch zwei Investments. Die durch das Votum entstandene Unsicherheit wird auch auf die kontinentale Konjunktur drücken. Die EZB dürfte deshalb weiter Geld nachschieben. Da Immobilienmärkte zeitverzögert reagieren, könnten auch Einkaufschancen entstehen. Interessant wird es aber vor allem dann, wenn die Ausstiegsbedingungen für die Briten sich so ergeben, dass das tatsächlich entscheidende Parlament es sich nochmals anders überlegt."

Wulff Aengevelt sieht durch den Brexit indes eine zunehmende Blasengefahr. Der Grund: Mit Blick auf steigende Investmentströme und der abnehmenden Bedeutung der Londoner Finanzwirtschaft könnte die Nachfrage nach Büro- und Wohnflächen und damit die Miet- und Kaufpreise in den „Big Seven“ steigen. Diese Ansicht teilt er mit **Dr. Frank Pörschke**, CEO **JLL Deutschland**: „Als Folge des Brexit werden die

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Metropolen 16

- Laufzeitende: 31.12.2025
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % p.a. wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5 % Ausgabeaufschlag



PROJECT Investment Gruppe

Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg

info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

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

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

Aurelis veräußert La Tête

Düsseldorf: Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG hat das Bürogebäude La Tête bereits zu Beginn der Bauphase veräußert. Der Käufer des Objektes ist ein institutioneller Investor.

Die Immobilie entsteht derzeit im Le Quartier Central und wird über insgesamt etwa 23.000 Qm Mietfläche verfügen. Als Ankermieter steht seit November 2015 die **Verlagsgruppe Handelsblatt** fest, die Ende 2017 mit ihren ca. 700 Mitarbeitern die Immobilie beziehen wird.

Marktakteure ihren Blick möglicherweise verstärkt auf Deutschland als wirtschaftlich stärkste Nation in Europa richten“. Auch Frankfurt als Standort der Europäischen Zentralbank könnte stärker als bisher in den Fokus rücken, so Pörschke. **Claus P. Thomas, GF LaSalle Investment Management**, beurteilt die Auswirkungen des Brexit weitgehend neutral. Kurzfristig erwartet er eine Überreaktion der Märkte. Die Immobilien-Performance dürfte für LaSalle in den nächsten ein bis zwei Jahren erheblich unter Druck geraten. LaSalle passe im Rahmen ausgewogener Risiko-Balance die Immobilien-Portfolien seit geraumer Zeit schon an das fortgeschrittene Stadium des Immobilien-Zyklus in UK an.

Mit neuen Impulsen für den deutschen Immobilienmarkt, insbesondere für Frankfurt, rechnet **Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands der GEG German Estate Group AG**, Frankfurt. „Vor allem für global tätige Unternehmen wird eine Verlagerung in andere europäische Städte und gerade nach Frankfurt als Standort der EZB zunehmend interessant, um Nachteile etwa in regulatorischer oder steuerlicher Hinsicht zu vermeiden, die ein Sitz außerhalb der EU mit sich bringen könnte“, so Höller. Vor diesem Hintergrund, dürfte der Brexit auch die Wohnsituation in Frankfurt verschlimmern“, befürchtet Immobilienprofi **Bernd Lorenz** vom Frankfurter Immobilien-Unternehmen **ImmoConcept GmbH** in einem Interview mit dem ZDF.

Für **Mark Clacy-Jones, Partner bei Knight Frank**, Research Gewerbeimmobilien, dürfte der Brexit zu einer Volatilität aller Investmentmärkte führen. Die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen Lage in Großbritannien werde einige Transaktionen auf Eis legen. „Sowohl ein sinkendes Pfund als auch fallende Immobilienpreise dürften nach einer ersten Korrektur indes ein Kaufsignal für opportunistische Investoren aus dem

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 Immobilie. Als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor bieten wir unseren Kunden überzeugende Konzepte und komplette Leistungspakete auf nationaler und internationaler Ebene an. Was wir tun, tun wir mit Umsicht und Weitblick und sichern somit Erfolge.

Immo by Sontowski & Partner GROUP

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



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.

www.bouwfondsim.com

Ausland“, ist Clazy-Jones überzeugt. Für **Christian Hammes**, Geschäftsführer der **Eta Family Office GmbH**, birgt der Brexit „keinen existenziellen, systemischen Sprengstoff“. Das Ergebnis des britischen Referendums sei zwar bedauerlich, eine Bedrohung für das europäische oder weltweite Finanzsystem geht davon jedoch nicht aus“, heißt es auch aus dem Haus **Vontobel Asset Management**.

Börsenspezialist Hermann Kutzer berichtet aus seiner Szene.

Die Anlageexperten der **DZ Bank** sehen durch den Brexit eine Schwächung der EU, „mit all den Gefahren, die in der gegenwärtigen weltpolitischen Situation damit verbunden sind“ und ergänzen: „Die Finanzmärkte dürften kurzfristig mit hoher Volatilität auf die Entscheidung reagieren. Vor allem wird die nun bevorstehende Phase der Unsicherheit über die Modalitäten des Austritts die Kapitalmärkte belasten.“ Dies dürfte in erster Linie den DAX treffen, der nach Ansicht der Experten der **Deutsche Bank** „in den kommenden Tagen unter 9000 Punkte fallen“ könnte. Langfristig orientierte Investoren sollten daher abwarten, bis sich die Märkte neu sortiert haben, so die Empfehlung. Für die **Helaba** hat der Dax sogar ein „Rückschlagpotenzial bis in den Bereich zwischen 8.500 und 8.000 Punkten“. Für „eine risikoaverse Haltung gegenüber europäischen Aktien“, plädiert auch der globale Asset Manager **GAM**. Der Grund: Die europäischen Aktienmärkte werden enorm unter Druck geraten, da eine Zersplitterung der EU befürchtet wird.“

Die größten Profiteure des Kursrückschlags an den Börsen seien wie so oft, meint Kutzer, Gold und die Goldförderer. Dabei gilt: Je tiefer die US-Zinsen sinken, umso mehr Rückenwind bekommt Gold. Denn Gold-Anleger erhalten keine Zinserträge, und bei rückläufigen Zinsen fällt der Zinsnachteil des Edelmetalls immer geringer aus, weiß **Thomas Driendl**, Chefredakteur des **Turnaround-Trader**. „Allein am Brexit-Freitag sprang die Aktie des weltgrößten Goldproduzenten um bis zu 10% nach oben“, so Driendl.

„Die politischen Implikationen werden von größerer Bedeutung sein als die kurzfristigen auf Wirtschaft und Finanzmärkte. Die harten Zeiten fangen jetzt erst an“, sind Experten der Investment Managers Deutschland GmbH aus Köln überzeugt.

Zu den Auswirkungen des Brexit auf die Hoteliers hat sich Hotelspezialist Winfried D. E. Völcker ab Seite 28 in einem eigenen Beitrag geäußert. □

Debattieren & Dinieren.

Made by

Dorint
Hotels & Resorts



Wir sorgen für den Frischekick! Neben Ihren guten Argumenten tragen auch die von uns liebevoll zubereiteten Kaffeepausen zum Erfolg Ihrer Tagung bei.

Dorint · Hotels & Resorts · Neue Dorint GmbH
Aachener Straße 1051 · 50858 Köln · Deutschland
Tel.: +49 221 48567-151 · Fax: +49 221 48567-148 · meet@dorint.com

dorint-tagung.com

Sie werden wiederkommen.

Deka

Helsinki: Die **Deka Immobilien GmbH** hat sich das St. George Hotel kaufvertraglich gesichert. Verkäufer der Projektentwicklung ist eine Gesellschaft der finnischen **Cap Man Group**. Die Liegenschaft ist für das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** bestimmt.

Das denkmalgeschützte Grand Hotel in gründerzeitlicher Architektur verfügt über 153 Zimmer und soll 2017 eröffnen. Die neu gegründete Objektgesellschaft **St. George Oy** hat einen langfristigen Pachtvertrag unterzeichnet.

Großbritannien nach dem EU-Referendum

Andreas Wellstein, Immobilien Research DekaBank

Das Vereinigte Königreich (United Kingdom, UK) hat in der Volksabstimmung über die Mitgliedschaft in der Europäischen Union (EU) mit einer knappen Mehrheit für den Austritt gestimmt (51,9%). Obwohl die innenpolitische Lage nach dem angekündigten Rücktritt des Premierministers David Cameron instabiler werden dürfte (bis hin zur Möglichkeit einer Neuwahl), gehen wir davon aus, dass das Votum des Volkes innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt wird. Damit erteilt zum ersten Mal ein Land Europas dem seit mehr als sechs Jahrzehnten verfolgten politischen Integrationsprozess eine Absage. Politisch beginnt nun sowohl für die EU als auch für UK ein neues Kapitel ihrer Geschichte, von dem niemand weiß, wo es Europa hinführen wird. In der Wirtschaft muss und wird es aber weitergehen. Unternehmen und Finanzmärkte werden als erste drangehen, die Nach-Brexit-Welt zu gestalten.

Die Konjunktur, die Unternehmen und die Immobilienmärkte in UK werden einer mehrjährigen Belastungsprobe unterzogen. Im Jahr 2016 bleibt trotzdem für UK noch ein Wirtschaftswachstum von 1,1% (bisherige Prognose: 1,7%) übrig, in 2017 dürften es noch 1% (bisher: 2,1%) sein. Ähnliche Effekte gibt es auch innerhalb der Europäischen Union. Da diese wirtschaftlich gesehen aber fünfmal größer ist als Großbritannien und ökonomisch weniger von UK abhängig ist als umgekehrt, fallen sie insgesamt nicht so stark ins Gewicht. Wir rechnen lediglich mit einer Konjunkturdelle in Euroland. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene muten die Effekte moderat an. Das darf allerdings nicht verdecken, dass sie für einzelne Branchen oder gar auf Unternehmensebene heftig bis extrem sein können, je nach Abhängigkeit von der Handelsverflechtung mit UK. ►

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

Bei gewerblichen Immobilien dürfte der Büromarkt in Central London aufgrund der engen Verflechtungen des Finanzsektors mit der EU am stärksten vom Brexit betroffen sein. Wir gehen von Mierrückgängen von 4 bis 5% im laufenden und kommenden Jahr aus sowie von Leerstandsanstiegen. Andererseits dürfte es gerade in der City mit ihrem aktuell hohen Neubauvolumen zu einer zeitlichen Verschiebung geplanter Projektentwicklungen kommen, sodass mittelfristig von der Angebotsseite kein zusätzlicher Druck auf die Mieten zu erwarten ist. Die Abwertung des britischen Pfunds sollte einen Inflationsanstieg zur Folge haben, der ebenfalls einem stärkeren Mierrückgang entgegensteht. Dies gilt übrigens auch für die übrigen Assetklassen. Am Einzelhandels- und Hotelmarkt erwarten wir in London keine größeren negativen Auswirkungen. Selbst wenn einige internationale Filialisten auf andere Top-Standorte in Europa ausweichen, bleibt die britische Hauptstadt ein Shopping-Hotspot. Für Ausländer wird der Aufenthalt in UK dank der Pfund-Abwertung billiger, sodass Hotels von einer Zunahme des Tourismus profitieren dürften. Die Briten werden vermutlich mehr Urlaub im eigenen Land machen, da Europa für sie teurer wird. Am Investmentmarkt werden die Entscheidungsprozesse länger dauern und die hohen Transaktionsvolumina der vergangenen Jahre nicht mehr erreicht, dennoch werden viele Investoren UK und vor allem London weiter

treu bleiben. Eine höhere Risikowahrnehmung dürfte jedoch zu Rendite-Anstiegen bzw. fallenden Preisen führen, wobei auch kurzfristige Übertreibungen mit anschließender Korrektur möglich sind.

Ob es durch die Austritts-Entscheidung zu einer größeren Verlagerung von Arbeitsplätzen des Finanzsektors von London an andere Standorte kommt, bleibt abzuwarten. Schätzungen gehen von bis zu 80.000 Jobs aus. Bisher haben nur wenige Banken konkrete Zahlen genannt. Als mögliche Profiteure gelten in erster Linie Frankfurt und Paris aufgrund der Marktgröße, der vorhandenen Infrastruktur und der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung. Auch nach Dublin und Luxemburg könnten Stellen verlagert werden, allerdings in geringerem Umfang aufgrund der begrenzten Marktgröße. Rechnet man außerdem mögliche Verlagerungen von Digital Tech- oder Fintech-Unternehmen hinzu, erweitert sich das Spektrum der Kandidaten um Amsterdam, Berlin und Stockholm. In Frankfurt wird bereits über steigende Wohnungsmieten und -preise philosophiert, wenn denn die Banker aus UK an den Main kommen. Für solche Spekulationen ist es viel zu früh. Bis hier verlässliche Prognosen möglich sind, dürfte noch viel Wasser den Main hinunter fließen. □



Ihre Portfolio-Perle im Zentrum von Brüssel

Neue Core-Immobilie „Black Pearl“ in
Brüssel mit langfristigem Mietvertrag
zum Start der BGV VII Europa

> Erfahren Sie mehr

publity erwirbt Karstadt-Zentrale

Essen: Die **publity AG** hat die Landmark-Immobilie der Karstadt-Zentrale, inklusive 12 Jahresmietvertrag in E-Bredeneu erworben.

„Das Objekt bietet für Investoren und Projektentwickler viel Potenzial für die weitere Nutzung als Bürostandort oder sogar die Umnutzung zum attraktiven Wohnstandort. Essen-Bredeneu ist darüber hinaus eine stark nachgefragte Lage für Gewerbenutzungen als auch Wohnraum“, so **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity AG.

Das Büro- und Verwaltungsobjekt verfügt über knapp 109.000 qm BGF. Das nunmehr 561. Objekt der publity AG, erbaut im Jahr 1969/1975, ist in der Zwischenzeit mehrmals modernisiert worden und entstand auf einem knapp 108.000 qm großen Grundstück. Das Objekt besteht aus 4 Gebäudeteilen, einem offenen Parkhaus sowie einem eingeschossigen Garagengebäude mit 1.780 Stellplätzen. Publity schloss während des Ankaufsprozesses mit der **Karstadt Warenhaus GmbH** einen Nachnutzungsvertrag über insgesamt ca. 30.000 qm Mietfläche ab. Dieser Mietvertrag hat eine Laufzeit von 12 Jahren.

Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die rechtliche Beratung übernommen. Die **albrings + müller ag** war verantwortlich für die technische Projektorganisation und die Erstellung der technischen Due Diligence.

impresseclub – Journalisten-Verbandstagung in Frankfurt Niedrigzinsphase im anhaltenden Immobilienboom

Dr. Karina Junghanns,
stv. Chefredakteurin "Der Immobilienbrief"

Die diesjährige Sommertagung des Verbandes Deutscher Immobilienjournalisten, **impresseclub e. V.**, die in der vergangenen Woche in Frankfurt stattfand, stand ganz im Zeichen der anhaltenden Niedrigzinsphase und ihrer Auswirkung auf die Immobilienmärkte. Etwa 45 Immobilien-Journalisten, die nahezu alle immobilienwirtschaftlichen Medien repräsentieren, diskutierten unter der Leitung des **Verbandsvorsitzenden Werner Rohmert** mit Referenten und Gästen.



Werner Rohmert
Vors. **impresseclub**

Für den Erwerb einer Immobilie spricht derzeit viel: Die Zinsen liegen auf einem historisch günstigen Niveau, die konjunkturellen Aussichten bleiben positiv, Immobilien sind rentierlicher als eine 10-jährige Bundesanleihe und die Nachfrage nach Neubauf Flächen übersteigt das Angebot bei weitem.

Daran dürfte sich in absehbarer Zeit nichts ändern: „Die Hypothekenzinsen bleiben niedrig - ebenso wie der Leitzins“, prognostiziert **Bernd Mayer**, Bereichsleiter Immobilien der **Bayern LB**. Mit einem überdurchschnittlichen Wachstum in 2016, einer niedrigen Arbeitslosenquote (etwa 6,3%), einem wachsenden BIP (+1,8%) und steigender Exporte (+2,9%) zeige sich Deutschland im europäischen Vergleich besonders krisenfest. Mehr noch: Seit mehr als acht Jahren vergrößert sich der Spread zwischen der Nettoanfangsrendite für Büroobjekte und einer 10-jährigen Bundesanleihe und für Investitionen in die gewerblichen Immobilienmärkte fehlen adäquate Alternativen. Zudem verharrt das Angebot an Neubauf Flächen im Bürobereich seit etwa zehn Jahren auf niedrigem Niveau: in 2015 sind in deutschen Großstädten weniger als 0,5% des Flächenbestandes neu errichtet worden.

All diese erfreulichen Rahmendaten, aber auch die Zunahme internationaler Investoren auf dem deutschen Büromarkt sorgen nach Ansicht von Mayer für eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs. Vor allem an den europäischen Büromärkten habe dies zu



Dr. Johannes Beermann, Vorstand Dt. Bundesbank

einem Anstieg der Preise vor allem von Core-Objekten geführt, die sich seit etwa 10 Jahren kontinuierlich verteuert hätten. Folge: Mit steigenden Preisen und sinkenden Renditen steigt die Risikobereitschaft der Investoren, die inzwischen nach Objekten in B-Lagen und Value-Add-Transaktion Ausschau hielten. Insgesamt habe das Transaktionsvolumen für deutsche Gewerbeimmobilien zu Beginn des Jahres 2016 mit 18 Mrd. EUR einen neuen Höchststand erreicht. Die Immobilienfinanzierer profitierten neben der verstärkten Nachfrage nach großvolumigen Portfoliofinanzierungen und der Zunahme internationaler Investoren auch von der Stabilität der Objektwerte. Sinkende Margen im Core-Segment, lange Zinsbindungen und teure staatliche Regulierungen würde das Engagement der Bayern LB dagegen trüben. ►

Investmentrenditen auf Tiefständen - Beherrschbare Risiken trotz „Brexit“

Das günstige Niedrigzinsumfeld und die weiterhin zinsgetriebene Nachfrage nach Immobilien führt auch nach Ansicht von **Torsten Knapmeyer**, Geschäftsführer **Deka Immobilien** und Leiter Immobilienfondsmanagement, zu hohen Transaktionsvolumina im Bereich Offener Immobilienfonds. „Viele Investoren planen, ihre Immobilienquote weiter zu erhöhen und nehmen hierbei zunehmend externe Unterstützung für die Umsetzung in Anspruch“, erläuterte Knapmeyer vor den Journalisten. Die Nachfrage internationaler Investoren steige, verbunden mit einer stärkeren Diversifizierung nach Nutzungsarten und Investmentstilen.

Folge für Deka Immobilien: „Nach überdurchschnittlichem Wachstum im institutionellen Geschäft in den letzten Jahren kann die aktuell hohe Nachfrage nicht bedient werden. Um eine Qualitätsverwässerung der bestehenden Produkte zu vermeiden, führe dies zu Wartelisten bei Immobilien- und Kreditfonds“, unterstreicht Knapmeyer. Mit Blick auf die gestiegene Nachfrage hätten die Investmentrenditen neue Tiefstände erreicht. Die gelte vor allem für die Metropolen

Paris und London. Europaweit hätten seiner Ansicht nach die Erträge ihren Zenit erreicht und würden nun kontinuierlich sinken. Entsprechend hätten sich auch die Nettomittel aufkommen der Offenen Immobilienfonds reduziert. Nach fast 15 Mrd. EUR im Jahr 2002 legen sie im Jahr 2015 lediglich bei 3,3, Mrd. EUR. Einen Ausweg aus diesem Dilemma sieht der Fondsmanager in der Erweiterung der Deka-Dienstleistungspalette sowie neuer Produkte, die „das aktuelle Niedrigzinsumfeld widerspiegeln“. Akuten Handlungsbedarf auf die vorhandenen Immobilienbestände sieht Knapmeyer für das Geschäftsfeld Immobilien auch nach dem Brexit-Votum nicht.

Mit Blick auf die hohe Diversifizierung nach Regionen, Mietvertragslaufzeiten und Nutzungsarten erwartet der Fondsexperte trotz Brexit „beherrschbare Auswirkungen und Risiken“. „Am stärksten wären Büroimmobilien in London insbesondere die Teilmärkte „City“ und „West End“ betroffen. Dort erwarten wir ggf. eine rückläufige Nachfrage, steigenden Leerstand, Mietrückgänge sowie rückläufige Transaktionsvolumina. Diese Phase könnte je nach Verhandlungsdauer zwischen UK und der EU bis zu zwei Jahre dauern“, so Knapmeyer. Büromärkte britischer Regionalzentren sowie Einzelhandels- und Hotelsektor seien weni-



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

Project: Erstes Closing

Bamberg: Vier Großinvestoren haben in den auf Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen spezialisierten Alternativen Investmentfonds »Vier Metropolen II« investiert. Zwei der institutionellen Investoren sind bereits am Vorgängerfonds »Vier Metropolen« beteiligt. Zwei Pensionskassen, ein Versorgungswerk sowie eine Versicherung gehören zu den professionellen Investoren, die im Rahmen des ersten Closings den rein eigenkapitalbasierten Spezial-AIF mit 40 Mio. Euro gezeichnet haben. Die Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in attraktiven Lagen der deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München ist das Investitionsziel von »Vier Metropolen II«. Eine Beteiligung ist ab 5 Mio. Euro Mindestzeichnungssumme möglich. Die Zielrendite nach Fondskosten beträgt 8% IRR pro Jahr. Für die ersten Investitionen hat der Asset Manager bereits eine attraktive Deal Pipeline aufgebaut. Im Anlageausschuss verfügen die beteiligten Investoren über ein Mitentscheidungsrecht hinsichtlich der Auswahl der zu entwickelnden Objekte. Das Laufzeitende ist für den 31. Dezember 2021 geplant. »Vier Metropolen II« wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft **PROJECT Investment AG** verwaltet. Als Verwahrstelle ist die **CACEIS Bank Deutschland GmbH** verantwortlich.

ger betroffen. Auch dürften sich Projektentwickler in London vorerst zurückhalten, was stabilisierend auf den Immobilienmarkt wirken müsste. Nicht zuletzt schützten auch langfristige Mietverträge vor kurzfristigen Einbußen, wobei der Finanzplatz London mittelfristig weiterhin eine führende Rolle in Europa einnehmen dürfte. Potenziell profitierende Standorte wie z.B. Paris und Frankfurt a.M. seien in den Portfolien der Dekaimmobiliensfonds enthalten. Deka ist derzeit mit 2,6 Mrd. EUR in GB investiert.



Deutschland im Fokus internationaler Investoren

Auch für **Dr. Frank Pörschke**, Member of the EMEA Management Board CEO Germany **JLL**, überwiegen die positiven Fakten für den Erwerb von Immobilien. Die Wirtschaft läuft "ok", es ist kein Überangebot an spekulativen Neubauten absehbar, relativ gesehen bieten Immobilien immer noch eine attraktive Verzinsung und es seien „keine Fremdfinanzierungsauswüchse zu erkennen“. Belastend könnten indes die geopolitischen und ökonomischen Unsicherheiten sowie die geringen Immobilienrenditen sein. Mit Blick auf moderate Mietpreiserwartungen und Transaktionsvolumina (global -5% gegenüber 2015), einer intensiveren Prüfung der Kreditnehmer und einer gründlicheren Due Diligence der Banken sieht Pörschke im Vergleich zu 2007 keine Gefahren für die Immobilienmärkte. Weitere Vorteil: Liquidität sei in ausreichendem Maße vorhanden und mit der zunehmenden Investitionstätigkeit ist auch die Markttransparenz gestiegen. Dabei bleibe Deutschland im Fokus internationaler Investoren. Etwa 20% aller Transaktionen entfielen auf die USA, 18% auf UK und 18% auf globale Investoren. An allen Investitionen hatten Büroimmobilien einen Anteil von fast 50%. Immer noch liege die Bürorendite in B-Objekten in B-Lagen deutsche Mittelstädte deutlich über der Spitzenrendite von Objekten in A-Lagen. Insgesamt habe, so Pörschke, die Bedeutung der B-Städte, aber auch der B-Lagen klar zugenommen. Die Konsolidierung auf dem Markt für Immobiliendienstleistungen wird sich fortsetzen, ist der CEO überzeugt. Corporates erwarteten alle Dienstleistungen aus einer Hand, die Präsenz ihrer Dienstleister in allen Weltregionen sowie die Nutzung sämtlicher digitalen Trends wie Big Data, Crowd oder künstliche Intelligenz zur Analyse von (immobilien-) Daten.

Als Fördermitglied des Impresclub stellte **Stephan Conrad**, Pressesprecher **RAG Montan Immobilien**, den Umbau der alten Kokerei Zollverein in ein „nachhaltiges“ Verwaltungsgebäude der RAG-Stiftung und der RAG AG vor. So habe bei der Planung und Projektentwicklung die Förderung des Mikroklimas und der Einsatz recycelbarer Materialien im Fokus gestanden. Ein Regenwasser- und Schmutzwassermanagement sorgt heute für die Reduzierung des Wasserverbrauchs, der thermische Komfort und die Luftqualität im Gebäude sollen die Gesundheit der Mitarbeiter fördern und effiziente Beleuchtungssysteme drosseln den Energieverbrauch. All dies reduziere die Kosten für den Unterhalt und den Betrieb und diene somit der Wirtschaftlichkeit. □



Brandaktuell berichtet Andre Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“ aus Asien, wo er sich im Rahmen einer EBZ-Alumni-Kontaktanbahnungsreise befindet

Das Problem mit der Dichte Hong Kong platzt und wächst in die Höhe

**Andre Eberhard, Chefredakteur,
„Der Immobilienbrief“**

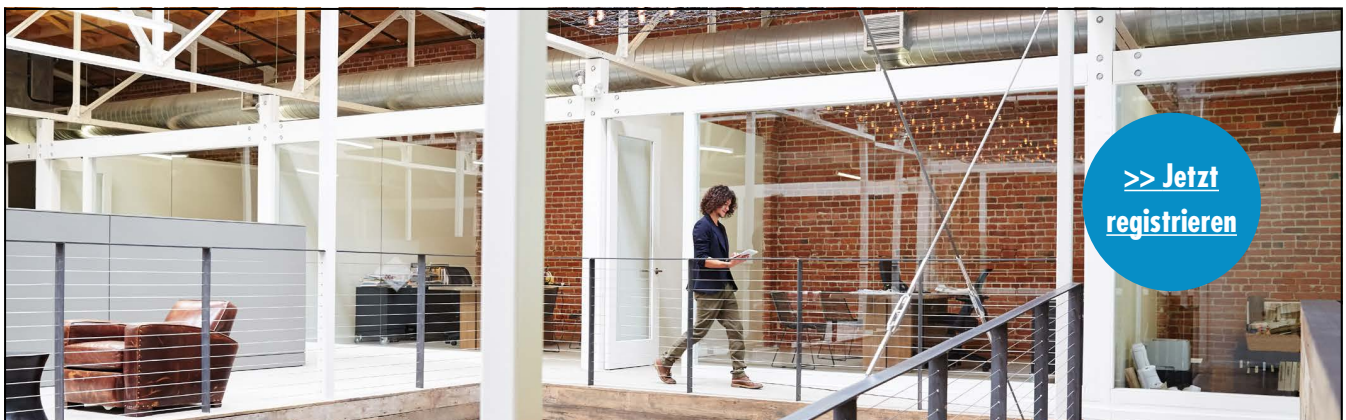
Kaum eine andere Stadt hat eine höhere Bevölkerungsdichte als Hong Kong bei gleichzeitig sehr hoher Einwohnerzahl. 7,5 Mio. Menschen leben auf knapp 1.000 qkm. 7.000 Menschen pro qkm bedeuten eine enorme Herausforderung für die Infrastruktur, aber auch den Wohn- und Arbeitsplatz, denn die Wege in Hong Kong sind kurz.

Die Metropole Hong Kong ist aufgeteilt auf die Insel Hong Kong Island mit dem CBD der Stadt, auf dem sich auch der bekannte Aussichtspunkt Victoria Peak befindet, und Kowloon mit seinen Märkten, Einkaufsstraßen und dem ehemaligen Flughafengelände von Kai Tak. Die Skyline der Stadt ist von Wolkenkratzern geprägt. Dabei sind die direkten Zentren geprägt durch markante Office-Tower, die nahtlos in hohe Wohngebäude übergehen. Zwischendrin zeigt das Stadtbild alte und ursprüngliche Gebäude der 70er Jahre, die für deutsche Verhältnisse dringend saniert werden müssten. Gärten oder Bäume findet man in der Stadt nur vereinzelt. Jeder Quadratmeter wird hier genutzt. Das Leben findet dabei auf verschiedenen Etagen statt. Im Untergrund sind die zahlreichen U-Bahnverbindungen, darüber die klimatisierten Tunnel, die die Gebäude und Stadtteile miteinander verbinden, darüber das Straßennetz und darüber in den engen Schluch-

ten der Gebäude sind teilweise noch sog. Walkways untergebracht, mit denen sich die Besucher und Einwohner der Stadt schnell von A nach B bewegen können. Die Stadt scheint dabei nie zu schlafen. Selbst in den kleinsten Gassen ist ohne Unterbrechung geschäftiges Treiben.

Immobilienwirtschaftlich läuft in der Sonderverwaltungszone Chinas, die 1997 nach 99 jähriger Regentschaft der Briten wieder an China zurückgegeben wurde, auch einiges ungewohnter als in Europa. Verwundert über die teilweise schlechte Qualität gerade der Wohngebäude machte ein Gespräch mit **Mike Wong**, Deputy Managing Director der **Sun Hung Kai Properties** deutlich, dass angesichts der Tatsache, dass allein 80% der Kosten einer Projektentwicklung in den Erwerb des Grundstücks gehen, die Qualität der Gebäude auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Wong ist in Hong Kong der Wolkenkratzerexperte, der u.a. auch das höchste Gebäude der Stadt, den 484 Meter Hohen ICC-Tower auf der Halbinsel Kowloon gebaut hat. Insgesamt 262.000 qm Nutzfläche sind in einem eindrucksvollen Glasbau untergebracht. Jede Etage hat ca. 30.000 sqf bei Baukosten von 3.000 Hong Kong Dollar pro sqf. Aus knapp 400 Meter Höhe haben Besucher zudem einen unsersgleichen Blick auf die Stadt, sowohl auf Hong Kong Island sowie Kowloon. 88 Fahrstühle sorgen dafür, dass über 10.000 Menschen dort reibungslos zur Arbeit kommen können.

Der Projektentwickler setzt in Städten wie Hong Kong neben dem Hochbau auch auf die Konnektivität der Gebäude. Nahezu jeder moderne Wolkenkratzer der Stadt ist direkt mit einer U-Bahnstation unterirdisch verbunden. Hinzu kommen unzählige Shopping-Center, deren Mieter hauptsächlich zu den Luxusmarken gehören. Die Menschen versuchen, sich so gut es geht vor der drückenden Hitze



**>> 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

ZOOM
AURELIS AUS DER NÄHE

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



AZ-Produkt PPF-30x270-M-0111-31 - publity Performance GmbH, Landsknechtstraße 6, 04103 Leipzig



und der hohen Luftfeuchtigkeit zu schützen. Die Temperaturunterschiede zwischen drinnen und draußen liegen dabei gern mal über 20 Grad.

Gebaut wird dabei auch spekulativ. So berichtete uns **Mark Tung** vom Projektentwickler **Hysan Development**, dass der moderne Hysan Palace Tower rein spekulativ gebaut wurde. Um Mieter braucht man sich aber angesichts einer Leerstandsquote von 1,7% im Bürobereich auch keine Sorgen zu machen. Hat man erstmal ein Grundstück, kommen die Mieter und Nutzer von allein. Auch Wohnungsleerstand gibt es quasi nicht. **Robert Wong**, ab August COO der **Hongkong Land Limited**, einer der größten Immobiliengesellschaften der Stadt, der ein Portfolio von Shopping Centern, Wohngebäuden und Geschäftszentren in nahezu ganz Ostasien hält, sieht den Wohnungsanteil seines Portfolios als die stabilisierende Basis. Er fokussiert sein Unternehmen zunehmend auf das Handeln mit Büro- und Geschäftsobjekten, die enorme Wertsteigerungen innerhalb kürzester Zeit erreichen können. Für ihn ist allerdings auch die gefährlichste Zeit, wenn die Geschäfte gut laufen, denn vor Krisen ist man auch in Hong Kong nicht sicher.

Wer als Besucher nach Hong Kong kommt, kann zwischen 253 Hotels auswählen. Wer dabei ein Schnäppchen erwartet wird meistens enttäuscht. Die Hotelpreise sind nicht zu unterschätzen. Die Stadt verfügte 2015 über 73.846 Hotelzimmer. Die durchschnittliche Auslastung liegt dabei bei 86%. Ein Traumwert für jeden Hotelbetreiber. Hinzu kommen 1.356 Gasthäuser mit 11.712 Zimmern und einer ebenfalls sehr hohen Auslastungsquote mit 79%.

Wir besuchen nächste Woche Singapur und Shanghai und berichten in der nächsten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ von den Märkten vor Ort. □

Project startet Wohnimmobilien

Bamberg: In der Dachauer Straße in Erding bei München realisiert **Project** ein im KfW 55-Standard ausgeführtes Wohnbauprojekt mit einem Investitionsvolumen von 64 Mio. Euro. Auf einer Baulandfläche von 7.625 qm entstehen 114 gehoben ausgestattete Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 9.401 qm. Die Immobilienentwicklung wird unter anderem vom **PRO-JECT Fonds Wohnen 14** getragen, der am 30. Juni mit einem Eigenkapitalstand von über 100 Mio. Euro geschlossen wird und bislang in 29 Wohnbauprojekte investiert ist.

Deutschland gehört weltweit zu attraktivsten Einzelhandelsmärkten

Attraktivster Einzelhandelsmarkt in Europa

Deutschland ist der größte und attraktivste Einzelhandelsmarkt in Europa. Zu diesem Ergebnis kommt der JLL Report „Destination Retail 2016“, der mit München, Berlin, Hamburg und Frankfurt gleich vier deutsche Städte in den weltweiten Top 50 auflistet. Der global begehrteste Standort für den Einzelhandel ist derzeit die britische Hauptstadt London, gefolgt von Hongkong und Paris. (WR)

Die meiste Dynamik haben derzeit Asien und der Mittlere Osten. Bemerkenswert ist für JLL, dass die 5 arabischen Städte Dubai (4), Kuwait City (9), Abu Dhabi (11) sowie Djiddah und Riad (beide auf 15) unter den Top 15 rangieren. Die arabischen Standorte würden sich zunehmend als Wirtschaftsstandorte etablieren und zögen damit auch den Konsum an. Alle Städte verfügten über einen konstanten Zufluss internationalen Geldes. Gleiches gelte für viele asiatische Städte, wo vor allem Chinas Metropolen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Der weltweit größte Ein-

Deutschlands attraktivste Märkte nach Einzelhandelskategorie

München und Berlin mit dem höchsten Anteil internationaler Konzepte



UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN FÜR IHR WACHSTUM

MEHR ERFOLG MIT LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Strategische Wertschöpfung, hohes Diversifikationspotenzial, flexible Nutzung. Wir entwickeln, bewirtschaften und vermarkten Objekte und Flächen an den attraktivsten Industrie- und Gewerbestandorten in Deutschland. Wir schaffen Platz für Ihr Unternehmen!

3. Immobilienkonferenz-Ruhr 2016

SAVE THE DATE!

01. September 2016 / Herne



Sehr geehrte Damen und Herren,

heute erhalten Sie einen Veranstaltungshinweis zur **3. Immobilienkonferenz Ruhr**. Empfehlen Sie die Infos einem Kollegen oder Geschäftsfreund.

**Bereits zum 3. Mal trifft sich die
Immobilienbranche auf der
Immobilienkonferenz-Ruhr
am 01.09.2016 ab 12.00 Uhr
in den Flottmann-Hallen in Herne.**

**Networking und Fachdiskussionen
im und über das Ruhrgebiet
stehen auch in diesem Jahr wieder
im Vordergrund der Veranstaltung!**

Durch die Veranstaltung wird u.a. Tom Hegermann führen, der als Moderator des MonTalk im WDR 2 bekannt ist. Seien Sie gespannt darauf, was die Immobilienexperten und Teilnehmer im Interview auf dem „gelben Sofa“ Tom Hegermann zu erzählen haben!

Weitere Informationen und Anmeldung unter:

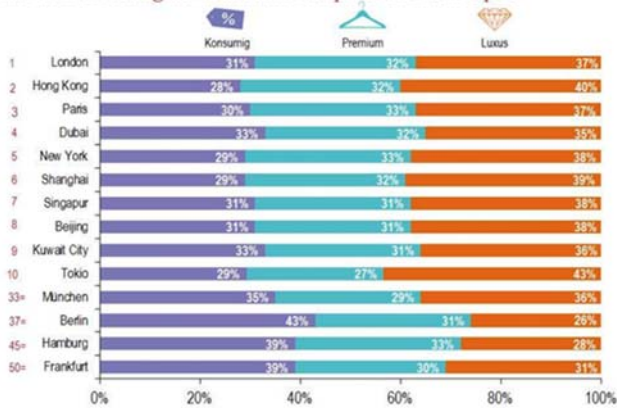
www.immobilienkonzferenz-ruhr.de

Die Teilnahme ist kostenfrei!

Veranstalter der 3. Immobilienkonferenz-Ruhr und verantwortlich für die Inhalte dieses Newsletters ist die STONY Real Estate Capital GmbH & Co. KG. / www.stonyrealestatecapital.de

Die 10 attraktivsten Märkte weltweit

... und die Platzierung der deutschen Metropolen unter den Top 50



zelhandelsmarkt in den USA mit alleine 12,8 Mrd. qm Verkaufsfläche habe dagegen zunehmend mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Internationale Handelsunternehmen würden in der Filialexpansion außerhalb der Metropolen New York, San Francisco, Miami, Chicago und Los Angeles zunehmend zurückhaltend agieren. Der gesamte amerikanische Kontinent stellt nur ein Viertel der in der Top-50-Rangliste aufgeführten Städte.

Der Index, der die Attraktivität der Städte anhand der Präsenz internationaler Marken misst, sieht im innerdeut-

schen Wettbewerb München mit Rang 33 im weltweiten Ranking vorne. Es folgen Berlin auf Platz 37, Hamburg auf 45 und Frankfurt 50. In der erweiterten Weltrangliste folgen Düsseldorf (Rang 67), Köln (Rang 87) und Stuttgart (Rang 125). München, Düsseldorf und Frankfurt seien im Luxussegment besonders interessant. Berlin und Hamburg stehen in Deutschland vor allem für die verbraucherstarken Märkte. Mittelfristig rechnet JLL mit einer anhaltenden Expansionsdynamik internationaler Einzelhändler in Deutschland. Neue Konzepte aus dem asiatischen oder amerikanischen Raum stünden bereit. Ebenso werde die Bedeutung von Filialisten aus dem systemgastronomischen Bereich zunehmen.

Aktuell sorgt lt. JLL der Onlinehandel für rund 11,6% des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland. Im weltweit stärksten Onlinemarkt Großbritannien seien es derzeit 15,2%. Bei steigenden Umsätzen der Händler und gezielter Nachfrage nach Flächen in Toplagen stiegen die Spitzenmieten in den deutschen BIG 7 zwischen 2005 und 2015 um 47%. Auf der Suche nach attraktiven Umsatzalternativen richte sich der Fokus der Einzelhändler aber auch vermehrt auf Städte der zweiten Reihe, die vor allem für konsumkräftige Konzepte eine echte Alternative bieten könnten. □



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 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.

publity Deals

Frankfurt: Die **publity AG** konnte einen neuen Mieter im einstmaligen **KMPG**-Objekt in der Marie-Curie-Straße 30 gewinnen. Mit einer Fläche von ca. 6.700 qm, 29 Tiefgaragenstellplätzen und 31 Außenstellplätzen konnte das **Land Hessen** zum Betrieb des 14. und 15. Polizeireviere als neuer Mieter gewonnen werden. Der abgeschlossene Mietvertrag mit der Polizei hat eine Festlaufzeit von 20 Jahren. Das in fünf Baukörper untergliederte Bürogebäude bietet neben einem repräsentativen Eingangs- sowie Außenbereich eine Nutzfläche von ca. 25.000 qm. 435 Tiefgaragenstellplätze auf dem 16.349 qm großen Grundstück runden den Komplex ab. Für die Polizei wird eigens der Bauteil A hergerichtet, der nach Ausbau der Fläche einen separaten Zugang erhalten wird. Als Bezugstermin ist das II. Quartal 2017 vorgesehen. Die Baukosten für dieses Projekt betragen voraussichtlich ca. 12 Mio. Euro.

Offenbach: Der **publity Performance Fonds Nr. 7** hat einen 8.100 qm großen Gewerbe- und Parkhauskomplex veräußert. Das Objekt war lediglich knapp 9 Monate im Portfolio des Publikums-AIF. Das 7- bis 8-geschossige Park- und Geschäftshaus verfügt über 750 Pkw-Stellplätze auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 8.100 qm. Hauptmieter ist der Spielwarenfachmarkt **Toys'R'Us**.

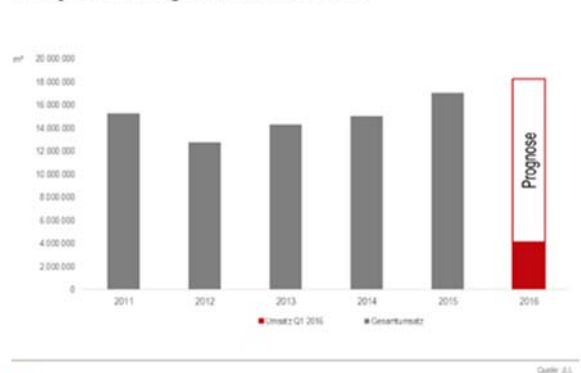
Rekordvolumen auf dem europäischen Logistikmarkt erwartet Neuer JLL Supply Chain Activity Index unterstützt Prognose

Der Flächenumsatz auf dem europäischen Logistikmarkt könnte nach 17,1 Mio. qm im vergangenen Jahr 2016 auf über 18 Mio. qm um weitere 5,7% steigen. Im Rekordjahr 2015 war er allerdings noch um + 11,4% gestiegen. Bereits in den ersten drei Monaten 2016 wurde ein Umsatz von 4,1 Mio. qm registriert (Q1 2015: 3,6 Mio. qm).

Der vierteljährliche „Supply Chain Activity Index“ von **JLL** basiert lt. **Frank Weber**, bei JLL Head of Industrial auf den wichtigsten Komponenten für die Logistikanfrage. Das seien das Bruttoinlandsprodukt der EU, die Handelsvolumina in der EU, der Economic Sentiment Indicator der EU-Kommission und der Commodities Price Index (Non-Energy) der Weltbank.

Im Index werden Immobilien für Lagerung, „cross-docking“ Hallen, Sortier- und Verteilzentren sowie Kühllager in den elf wichtigsten europäischen Nutzermärkten erfasst. Die positive Prognose werde von einem Anstieg der Handelsvolumina und des BIP und einem Wirtschaftsklimaindex über dem langjährigen historischen Level getragen. Lediglich der rückläufige Rohstoffindex habe die Wachstumserwartungen gebremst. □

Europäischer Logistikflächenumsatz



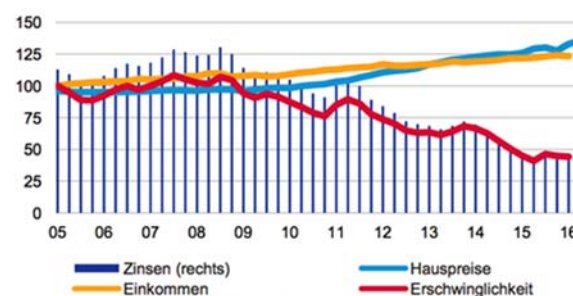
Wohneigentum in Deutschland ist nach wie vor erschwinglich Preissteigerung von 6% in 2016 erwartet

Wohneigentum sei nach wie vor erschwinglich, resümiert **Deutsche Bank Research (DBR)** im Marktausblick **Baufinanzierung**. Der bundesweite **Erschwinglichkeitsindex** habe sich seitwärts bewegt.

Steigende Hauspreise würden sich lt. **Deutsche Bank Research** mit positiver Einkommensdynamik und fallenden Bauzinsen ausgleichen. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für die privaten Haushalte errechnet sich aus den Kosten des Immobilienerwerbs inkl. Finanzierungskosten in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf. Je niedriger der Wert sei, desto erschwinglicher sei die Wohnung. Allerdings erwartet DB Research weiter anziehende Preise. 2016 dürfte der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt weiter

Wohneigentum weiter erschwinglich

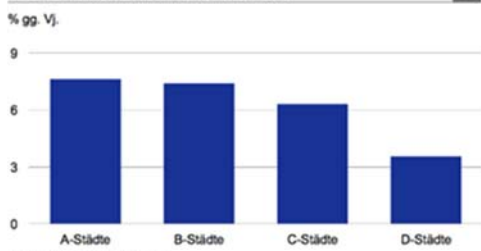
linke y-Achse: 2005=100, rechte y-Achse %



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

steigen. DB Research prognostiziert eine bundesweite Preissteigerung um 6%. In den A-Städten und größten B-Städten wie Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden erwarten die Forscher eine durchschnittliche Steigerung der Wohnungspreise so-

2016 Preisprognose: Wohnungen, Bestand



Quelle: Deutsche Bank Research

gar von rund 7,5%. Für die Wohnungspreise in den C-Städten erwartet DBR im Durchschnitt ein Plus von 6,25% und für die D-Städte 3,5%.

2015 wurden 247 700 Wohnungen fertiggestellt (+1%). Ange-

sichts eines geschätzten jährlichen Baubedarfs von 400 000 Wohnungen würde der Nachfrageüberhang größer. Die zahlreichen Hindernisse wie knappes Bauland, striktere regulatorische Vorgaben, Fachkräftemangel und steigende Baukosten ließen keine schnelle Ausweitung des Wohnangebots erwarten. Für das Jahr 2016 dürfte es zumindest eine Beschleunigung der Fertigstellungen geben. Bis April wurden rund 117 000 Baugenehmigungen (+32,8%) erteilt. Trotz weiteren Anstiegs der Hauspreise werde die Wohnungsfinanzierung erschwinglich bleiben. □

Globale Immobilienaktien besser als Aktienmarkt

Warnung vor geldpolitischer Betrachtung der Immobilienmärkte

Wie am weltweiten Aktienmarkt insgesamt war lt. aktuellem Helaba Immobilienreport im bisherigen Jahresverlauf auch mit globalen Immobilienaktien kein großes Geschäft zu machen. Sie schnitten per Mitte Juni in Euro-Rechnung mit 3% und in US-Dollar-Rechnung mit 7% In den USA, in Europa und auch in Japan aber besser ab als der jeweilige Gesamtmarkt.

Wie auch am gesamten Aktienmarkt liegen die US-Werte vorne, da der Zinserhöhungspfad der US-Notenbank, der ein Belastungsfaktor für Immobilienaktien hätte werden können, moderater als erwartet verläuft, berichtet der **Helaba Immobilienreport**. Immobilienwerte in Europa und Japan liegen derzeit fast gleichauf. Der Abstand zum gesamten Aktienmarkt ist allerdings im größten asiatischen Immobilienaktienmarkt weiter als in Europa. Gemäß positiven Aktienausblick sollten lt Helaba auch die Immobilienwerte bis Jahresende über Kurspotenzial verfügen.

Helaba warnt: Vorsicht vor rein zinsorientierter Betrachtung

Hinsichtlich der Immobilienmärkte warnt der Autor der Studie, **Stefan Mitropoulos**, vor einer rein zinsorientierten Betrachtung. Immobilienzyklen seien eng mit konjunkturellen Schwankungen, optimistischen Überinvestitionen oder externen Störungen wie ein Ölpreisschock, politische Konflikte oder aktuell einem möglichen „Brexit“ verbunden. Viele Immobilienmärkte befänden sich im siebten Jahr ihres Aufschwungs. Dies gelte beispielsweise für den britischen Gewerbeimmobilienmarkt, an dem sich bereits eine zyklische Abschwächung abzeichne. Dagegen seien auf dem US-Markt trotz gleichfalls hoher Preise noch keine Ermüdungserscheinungen erkennbar. Beide Märkte hätten ein hohes Niveau erreicht und seien damit zunehmend korrekturanfällig. Die in vielen Segmenten spät und nur langsam anziehende Bautätigkeit dürfte dem Zyklus diesmal zwar eine besondere Langlebigkeit verleihen, jedoch nähmen Bauaktivität und Risikoneigung der Investoren zu. Damit trete der Aufschwung in immer mehr Immobilienmärkten in eine „reife“ Phase ein. Außerdem sei zu befürchten, dass mit längerem Aufwärtstrend die Überbewertungen zunehmen würden. Um so heftiger werde die folgende Korrektur ausfallen. Durchhalteparolen wie „Die Party geht weiter“ oder

Gemischtes Bild bei globalen Immobilienaktien

Aktienindizes, 1. Januar 2016 = 100



*Immobilienaktienindizes von FTSE EPRA/NAREIT, Gesamttrendite in lokaler Währung

Quellen: Datastream, Helaba Volkswirtschaft/Research

Stand: 20. Juni 2016

„This time is different“ wären eher kontraproduktiv. Auf der anderen Seite sei die jüngste große Finanzmarktkrise nicht automatisch der Maßstab für künftige zyklische Entwicklungen. Nicht jeder zyklische Abschwung sei mit dem Platzen einer Immobilienblase gleichzusetzen. □

DIC vermietet im Elbspeicher

Hamburg: Die DIC Asset AG hat rund 4.400 qm im Elbspeicher langfristig an den Hotelbetreiber **Angleterre Hotel GmbH & Co. KG** (GOLD INN-Gruppe) vermietet. In dem ehemaligen Speichergebäude wird auf vier Etagen das 4-Sterne „GINN Hotel Hamburg“ mit über 132 Zimmern im Frühjahr 2017 eröffnen. Damit ist das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.900 qm vollvermietet. In dem direkt an der Elbe gelegenen Gebäude nahe dem historischen Fischmarkt befinden sich zudem Einzelhandels- und Büroflächen sowie ein Restaurant. Der Elbspeicher gehört zu dem im Juli 2014 gestarteten Fonds „DIC Office Balance II“.

Chinesische Auslandsimmobilieninvestitionen seit 2010 verzehnfacht

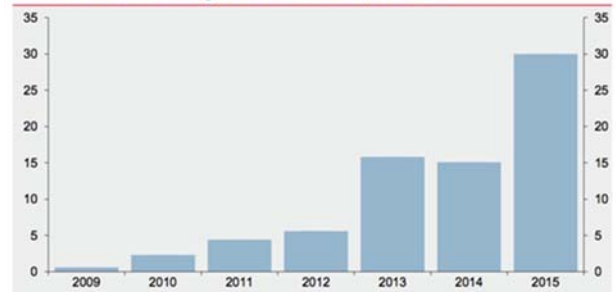
Das weltweite Investitionsvolumen von Chinesen in ausländische Immobilien hat sich lt. **aktuellem Helaba Immobilienreport** seit 2010 mit damals weniger als 3 Mrd. Euro bis 2015 mit rund 30 Mrd. Euro mehr als verzehnfacht und im Vorjahresvergleich verdoppelt.

Nach Lockerung der Regularien in den vergangenen Jahren sind es lt. **Helaba Immobilienreport** nicht mehr nur institutionelle Anleger, staatliche Immobilienfonds (Sovereign Wealth Funds) und große Versicherungen, die im Ausland investieren, sondern verstärkt Privatpersonen und Unternehmen. Im Jahr 2015 betragen die Investitionen chinesischer Anleger im europäischen Immobilienmarkt, insbesondere in Großbritannien und Deutschland, rund 2,7 Mrd. Euro. Der wachsende Kapitalabfluss hat inzwischen dazu geführt, dass die chinesischen Währungshüter gegensteuern und seit Ende 2015 eine Reihe von Maßnahmen eingeführt haben, um den Kapitalabfluss einzudämmen.

Die Gründe für die verstärkte Aktivität chinesischer Investoren am globalen Immobilienmarkt lägen in den begrenzten Anlagemöglichkeiten im Inland,

Chinesen investieren mehr in ausländische Immobilien

Chinesische Investitionen am globalen Immobilienmarkt, Mrd. Euro



Quellen: Knight Frank, Helaba Volkswirtschaft/Research

BeteiligungsReport 2-2016

beteiligungsreport[®]
FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

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

Als PDF



beteiligungsreport.de



Als E-Magazin



issuu.com/beteiligungsreport



Als App



iTunes > epk Kiosk



der im China-Vergleich relativ günstigen Bewertung von Immobilien in Europa und den USA und der Angst vor Risiken im heimischen Immobilienmarkt durch Regulierung und Überhitzungserscheinungen. Hinzu käme, dass die wachsende Zahl an sehr vermögenden Chinesen (High-Net-Worth Individuals) ihre Kinder verstärkt im Ausland studieren ließen bzw. mit der gesamten Familie ins Ausland, vor allem nach USA, Großbritannien, Australien und Kanada, emigrierten. Vor dem Hintergrund, dass die Helaba an anderer Stelle auch vor erheblichen Korrekturrisiken in GB und USA warnt, macht die Sicht auf die hier beschriebene chinesische Situation durchaus Sorgen. □

EUROPACE Hauspreis-Index EPX steigt in allen Segmenten

Ein- und Zweifamilienhäuser besonders positiv

Im Mai 2016 sind die Preise in allen drei vom EUROPACE Hauspreisindex EPX untersuchten Segmenten angestiegen. Dabei entwickelten **EPX-Preisindizes** sich die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Vormonat erneut am deutlichsten (+1,47 Prozent), während die für Neubauhäuser den geringsten Anstieg verzeichneten (+0,43 Prozent).

Auch der Vergleich zum Mai 2015 bestätigt diese Entwicklung (+9,88 Prozent zu +2,21 Prozent). Eigentumswohnungen legten laut der der aktuellen Auswertung des EPX um 1,14 Prozent zum Vormonat und um 7,86 Prozent zum Vorjahresmonat zu.

„Der kontinuierliche Preisanstieg im Segment der Gebrauchtimmobiliien dürfte nicht zuletzt daran liegen, dass in den beliebten innenstadtnahen Stadtteilen nur noch wenig Potenzial für Neubauten besteht“, erklärt **Thilo Wiegand**, Vorsitzender des Vorstands der Europace AG. „Wer hier Eigentum erwerben möchte, muss sich bei den bestehenden Immobilien umschauen. Doch die Nachfrage ist meist größer als das Angebot – das treibt die Preise.“ Der EUROPACE Hauspreis-Index EPX basiert auf tatsächlichen Immobilienfinanzierungs-Transaktionsdaten des EUROPACE-Finanzmarktplatzes. Über EUROPACE werden mit mehr als 35

Gesamtindex: steigend
Veränd. zum
Monat Vorjahresmo-
nat

Mai 16	6,45%
Apr 16	5,73%
Mrz 16	5,39%

Eigentumswohnungen: steigend

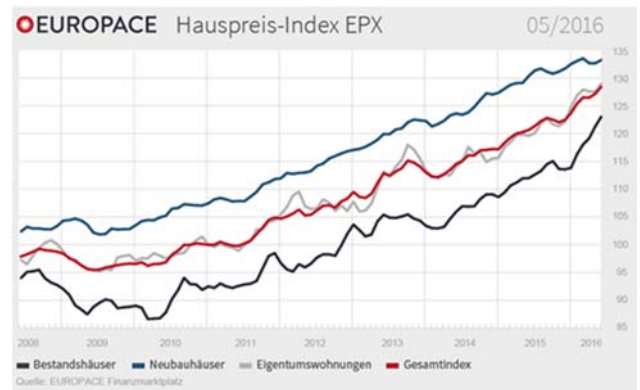
Mai 16	7,86%
Apr 16	6,51%
Mrz 16	6,55%

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser: leicht steigend

Mai 16	2,21%
Apr 16	2,74%
Mrz 16	2,78%

Bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser: steigend

Mai 16	9,88%
Apr 16	8,33%
Mrz 16	7,17%



Mrd. Euro jährlich rund 15 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. □

Einzelhändler drosseln internationales Expansionstempo

In Deutschland besteht Nachholbedarf

Die führenden Einzelhandelsunternehmen der Welt werden bei ihrer internationalen Expansion das Tempo leicht drosseln. Neue Objekte werden angesichts der wachsenden Investitionen in Online-Plattformen heute einer gründlicheren Prüfung unterzogen. Dennoch bleibt das Interesse an neuen Märkten mit Wachstumspotenzial. Für einen nachhaltigen Fußabdruck im Handel bleibe der physische Laden in der richtigen Stadt unabdingbar. (WR)

Das sind die wichtigsten Ergebnisse des Reports „How Global is the Business of Retail“ von **CBRE**. Die Studie basiert auf Informationen von 334 weltweit führenden Unternehmen aus 61 Ländern. Für den globalisierten Einzelhandel spielt das Thema Sicherheit eine wichtige Rolle. Zwar gibt es breites Interesse an neu entstehenden Märkten, jedoch beobachtet CBRE auch einen Rückzug auf die ausgereiften Märkte in Europa. Beim Schritt auf neue Märkte spielen Shopping-Center eine zentrale Rolle, da in vielen Ländern die Suche nach der richtigen Fläche am richtigen Standort eine echte Herausforderung sei. Weltweit am aktivsten sind unvermindert die US-Einzelhändler, auf die laut CBRE im Vorjahr 21% des grenzüberschreitenden Engagements entfallen ist.

Insbesondere seit Ausbruch der Finanzmarktkrise 2008/09 sehen sich die nordamerikanischen Handelsunternehmen verstärkt jenseits der nationalen Grenzen um. Auf dem zweiten Platz folgen mit 14% die italienischen Handelskonzepte vor den Briten (11%), den Franzosen (10%) und den Japanern (6%). Augenfällig sei, dass auf die deutschen Einzelhändler, die in früheren Jahren international zu den expansivsten gehörten, 2015 nur 5% der internationalen

Deal-Mix

Magdeburg: Die **ZBI Gruppe** hat durch Vermittlung von **AENGEVELT** für einen achtstelligen Euro-Betrag ein Wohnportfolio mit knapp 500 Wohneinheiten und rund 24.000 qm Mietfläche für einen offenen Immobilienfonds erworben. Die Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Magdeburger Stadtteile.

Braunschweig: Quodoro Doric hat für den offenen Spezial-Immobilienfonds **Vescore Sustainable Real Estate Europe** den Gebäudekomplex Campus 3 von der **IAG Deutschland GmbH** erworben. Auf dem mehr als 23.000 qm großen Grundstück befinden sich 3 Gebäude, darunter eine zu Büroflächen umgestaltete Produktionshalle, die vermietbare Fläche beträgt 15.340 qm. Die Gebäude weisen einen bunten Mietermix auf. Dieser reicht vom medizinischen Analysezentrum über ein Unternehmen der Robotik und Automationstechnologie bis hin zur **TU Braunschweig**.

Hamburg: Union Investment hat für ihren institutionellen Immobilienfonds **Uni-Institutional German Real Estate** das Büro- und Geschäftshaus am Herrengraben 30/31 von der **Cogiton Projekt Neustadt GmbH** erworben. Die 6.520 qm Mietfläche umfassende Immobilie aus dem Jahr 1993 wurde von Cogiton kernsaniert und Mitte 2016 fertiggestellt. Die Immobilie ist zu 94% vermietet.

Expansionen entfielen. Ein Grund dafür dürfte die Tatsache sein, dass der deutsche Einzelhandelsmarkt mit seinen guten Fundamentaldaten zu den sicheren Häfen zählt und deshalb nicht nur für internationale Retailer, sondern auch für die hiesigen attraktiv ist.

Europäische Einzelhandelsmarken sind im Schnitt in mehr als 20 Ländern und fast 50 Städten präsent. Inzwischen wächst aber auch das Interesse am nordamerikanischen Markt, der mit seinen guten Wirtschaftsdaten punkten kann. Laut CBRE erhöhte sich das grenzüberschreitende Engagement in Nordamerika um 13%, nach plus 3% im Jahr 2014. Allerdings ergebe sich noch Internationalisierungsnachholbedarf. Während 87% der Marken aus der Region Amerika auch in den Regionen Asien und Europa vertreten seien, gelte dies nur für 53% der Marken aus Europa.“ Mit 73 neuen Marken steht Hongkong auf dem Spitzenplatz vor Singapur mit 63. Auf Platz 3 folgt Tokio mit 57 neuen Marken, vor Taipeh mit 47, Moskau mit 40, London mit 39, Dubai mit 38, Peking mit 37, Bukarest mit 35 und Doha mit 29, wo neue Entwicklungsprojekte Raum für weitere Ansiedlungen schaffen dürften.

Absoluter Hot Spot in punkto „Markenpräsenz“ bleibt allerdings die englische Metropole London. Mit 57,9% ist hier der Anteil der internationalen Marken am höchsten. Laut CBRE ist es für eine neue internationale Marke, die ihren Ruf als solche zementieren möchte, unabdingbar, in der Stadt an der Themse präsent zu sein. In der Rangliste der „Länder mit der größten Markenpräsenz“ steht Deutschland mit einem Anteil von 49,7% inzwischen auf Platz 5. Allerdings wächst die Präsenz der internationalen Einzelhandelsmarken mit einem Plus von 0,9% in Deutschland stärker als in jedem anderen europäischen Top 10 Markt. Viele internationale Marken nutzen die dezentrale Struktur in Deutschland, um in einer der großen Städte jenseits von Berlin die Expansion zu starten, um dann später in die Hauptstadt zu gehen. □

Deutscher Einzelhandel wächst in 2016 leicht GfK-Prognose zum Einzelhandelsumsatz Deutschland

Die Studie „GfK Einzelhandelsumsatz 2016“ zum deutschen stationären Einzelhandelsumsatz geht von einem leichten nominalen Gesamtwachstum von 0,8% auf 411,3 Mrd. Euro aus. Die Potenziale für den Handel seien aber regional höchst unterschiedlich. Die einwohnerstärksten Kreise weisen weiterhin die höchsten Umsatzsummen auf. Metropolen wie Berlin, Hamburg und München liegen im Ranking nach Umsatzsummen ganz vorn.

Die Top 10 Kreise machen bei einem Bevölkerungsanteil von 14,47%, den "Der Immobilienbrief" zur Verdeutlichung ergänzt hat, gemeinsam 17,7% des gesamten stationären Einzelhandelsumsatzes in Deutschland aus. Damit ist der Anteil lt. GfK gegenüber den Vorjahren weiter gewachsen. Ohnehin schon starke Einzelhandelsstandorte übten somit eine verstärkte Anziehungskraft auf die Konsumenten aus, errechnet GfK. Vor dem Hintergrund der höheren städtischen Kaufkraft, des Tourismus und der regionalen Anziehungskraft der Großstädte für den Einkauf scheint aus "Der Immobilienbrief"-Sicht der Unterschied des Umsatzes zum Bevölkerungsanteil von ca. 22% doch eher gering. Zwar habe der Handel in Großstädten die Chance auf optimale Markenpräsenz, starke Nachfrage und hohe Umsatzvolumina, erläutert GfK, jedoch finde sich dort aber auch bereits ein Überangebot für manche Branchen und Zielgruppensegmente, das mit einem Mangel an geeigneten Einzelhandelsimmobilien einhergehe. □

Top 10 Kreise nach Gesamt-Einzelhandelsumsatz

Stadt-/Landkreis	Einwohner	Einzelhandelsumsatz in Mio. €	Bevölkerungsanteil	Anteil stat. Handelsumsatz
SK Berlin	3.469.849	18.033,00	4,24%	4,38%
SK Hamburg	1.762.791	11.016,50	2,15%	2,68%
SK München	1.429.584	10.662,10	1,75%	2,59%
SK Köln	1.046.680	7.026,50	1,28%	1,71%
Reg. Hannover	1.128.037	6.600,40	1,38%	1,60%
SK Frankfurt	717.624	4.235,50	0,88%	1,03%
SK Düsseldorf	604.527	4.183,30	0,74%	1,02%
SK Stuttgart	612.441	4.165,60	0,75%	1,01%
SK Nürnberg	501.072	3.529,10	0,61%	0,86%
SK Dortmund	580.511	3.419,70	0,71%	0,83%
			14,47%	17,71%

Deal-Mix

Luxemburg: Für die **Health Care Fonds II und III** erwarb die **CORPUS SIREO International S.à r.l.** ein Pflegeheim in Bad Segeberg und Ärztehäuser in Berlin-Köpenick sowie im Großraum Kaiserslautern. Das Investitionsvolumen für die Ankäufe beläuft sich auf insgesamt rund 30 Mio. Euro.

Das für den Health Care Fonds II angekaufte Pflegeheim in Bad Segeberg erstreckt sich auf ca. 5.400 qm NGF. Betrieben wird das Objekt von Azurit, der neu abgeschlossene Mietvertrag läuft über 20 Jahre.

Für den im Herbst 2015 aufgelegten Health Care Fonds III hat CORPUS SIREO zwei Ärztehäuser in Berlin-Köpenick bzw. im Großraum Kaiserslautern erworben. Das Berliner Objekt befindet sich an der Mahlsdorfer Straße 106 in Köpenick und ist mit 18 Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen nahezu voll vermietet. Projektentwickler und Verkäufer des Objektes ist die **Schütz Bau-gesellschaft** mit Sitz in München.

Hannover: Die **MEAG** hat das Büro- und Geschäftsgebäude „Am Klagesmarkt 17“ an die **Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH** (GBH) verkauft. Das siebengeschossige Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von rund 9.060 qm ist zu ca. 95% vermietet, u.a. an das **Land Niedersachsen** und die **Leibniz Universität Hannover**. **Angermann** war beratend für die MEAG tätig.

Aurelis steigert Mieterlöse und Ergebnis

EBITDA-Steigerung um 15% auf 135,8 Mio. Euro

Die ursprünglich 2002 als Tochter der Deutsche Bahn AG gegründete Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (Aurelis) hat ihren Transformationsprozess von der Verwertung von Bahnliegenschaften hin zu einem aktiven Immobilieninvestor weitgehend abgeschlossen. Nachdem 2007 ein Konsortium aus Hochtief Projektentwicklung GmbH und Redwood Grove International je 50% der Anteile des Unternehmens übernommen hatten, sind seit 2014 93% der Aurelis-Gesellschaftsanteile bei Fonds, die mit Grove International Partners verbunden sind und 7% bei einem unabhängigen Investor.

Für das Geschäftsjahr 2015 weist der Bestandhalter, Asset Manager und Entwickler **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** den besten Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) der Unternehmensgeschichte in Höhe von 135,8 Mio. Euro (2014: 118,2 Mio. Euro) aus. In den vergangenen Jahren hat die Aurelis ihr Portfolio bereinigt. Dieser Prozess ist nun weitgehend abgeschlossen. Im Gegenzug baute Aurelis durch gezielte Zukäufe von Unternehmensimmobilien das Mietportfolio weiter aus. Damit stiegen die Mieterlöse im Jahr 2015 auf 67,4 Mio. Euro (2014: 59,9 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse sanken entsprechend im Vergleich zum Vorjahr und beliefen sich auf 307,1 Mio. Euro (2014: 370,7 Mio. Euro).

Durch Neuakquisitionen in Höhe von 212,3 Mio. Euro wurde der Portfoliowert gesteigert. Bei den Ankäufen handelt es sich vornehmlich um Unternehmensimmobilien in Ballungsräumen: Gewerbeparks sowie Objekte für Lager/Logistik oder leichte Produktion. Unternehmensimmobilien zeichnen sich nach den Erfahrungen von Aurelis durch einen überwiegend mittelständisch geprägten Mieterstamm mit hoher Standortbindung und guter Bonität aus. Aurelis modernisiert oder revitalisiert die Mietobjekte in enger Abstimmung mit bestehenden und künftigen Nutzern. Durch die Zukäufe und Investitionen in das bestehende Portfolio wurde der Wert des Portfolios von 1,17 auf 1,44 Mrd. Euro gesteigert. Die Neubauproduktionen sind gestiegen. Neubau oder umfassende Revitalisierungen von insgesamt knapp 193 000 qm Geschossfläche wurden vertraglich abgesichert (2014: ca. 122 000 qm), Mietverträge mit den zukünftigen Mietern bereits unterzeichnet.

[Folgender Beitrag ist dem gestern zur Handelsblatt-Tagung erschienen Sonderbeilage des Handelsblatt entnommen](#)

Die unberechtigte Angst des Torwarts vor dem Elfmeter Immobilienmärkte in Deutschland am Scheidepunkt?

Dr. Thomas Beyerle, Managing Director,
Catella Property Valuation GmbH

Es kommt ja eher selten vor, dass sich die Umworbenen in einer Boomphase etwas zieren und laut Gedanken machen zur nächsten Marktphase – aber genau diese Attitüde lässt sich aktuell für die Immobilienwirtschaft diagnostizieren. Vordergründig ist an den deutschen Immobilienmärkten eine unglaublich spannende Marktsituation angebrochen – in nahezu allen Segmenten, seien es die Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte, Logistikimmobilien, Hotels und natürlich der komplette Wohnungssek-

tor. Doch da die meisten Managementfehler bekanntlich in eben dieser Boomphase gemacht werden, analysiert sich die Branche momentan selbst und stellt fest, dass sie sich in einer nahezu völlig neuen Marktkonstellation befindet. Zumindest beim Blick zurück auf die Erfahrungswerte der Vergangenheit mit den zyklischen Auf und Abs an den Immobilienmärkten und den retrospektiven Erklärungsversuchen, warum sich dieses und jenes so einstellte.

Zur Mitte 2016 liegen bereits sechs Jahre Marktaufschwung hinter uns. Das ist selbstverständlich Anlass zur Freude, zumal sich diese positive Entwicklung insgesamt sehr ordentlich, fast linear dargestellt hat: Die Mieten steigen, die Umsätze ebenfalls, die Transaktionen streben zu neuen Höchstwerten und die Leerstände gehen insgesamt zurück.

Auch das Flüchtlingsthema hatte in den vergangenen Monaten zu einer weiteren Nachfrage geführt. Neben der globalen konjunkturellen Erholung seit der Finanzkrise ist es letztlich die Draghische Gelddoktrin, welche die Märkte zunehmend antreibt. Doch das hat seinen Preis. Damit verlassen auch langjährige Immobilienprofis den Pfad der Erfahrung und schiffen in völlig neue Gewässer. Das mag zwar einen Hauch von Abenteuer aufweisen, doch dazu mischt sich ein ungutes Bauchgefühl. Man möchte gewappnet sein, um diesmal „rechtzeitig wieder auszusteigen“. Ob dieser Pessimismus wirklich angebracht ist, daran hat der Autor seinen Zweifel. Denn was den Markt so spannend macht, ist auch, dass quasi im Wochentakt klassische Immobilienmythen kassiert werden – das sind disruptive Veränderungen. Einige Beispiele:

- **„Immobilien schützen vor Inflation!“** Das mag grundsätzlich immer noch gelten, doch nach zwei Jahren kaum noch messbarer Inflationsrate ist dies keine allgemein gültige Aussage mehr.

- **„Große Unternehmen wie Banken oder Versicherungen bzw. solvente Institutionen sind sichere und verlässliche Mieter!“** Ja, das stimmt immer noch, doch der Drang, kürzere Mietverträge abzuschließen oder gleich ganz auf die „pay per use“-Angebote, wie z.B. Co-working-Offerten, einzugehen, hat dramatisch zugenommen. Und zwar nicht mehr nur für „Projektgruppen“.

- **„Die Finanz- und Immobilienmärkte korrelieren mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung!“** Nun, die derzeitige Entwicklung zeigt, dass das nicht so ist. Finanzmärkte haben sich von der wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt, da es quasi keinen Binnenfinanzmarkt mehr gibt. Genauso wenig wie einen Markt für Zinsen oder Risiken.

- **„Der deutsche Wohnungsmarkt ist ein Langweiler!“** Das gilt eigentlich schon seit einigen Jahren nicht mehr – die Preise und Mieten werden noch weiter steigen und locken neue Marktteilnehmer in dieses Segment.

- **„Es gibt kein Investorenfondsleben unter 4%!“** Das scheint definitiv nicht zu stimmen – zumindest bei der Analyse des Rendite-Risiko-Profiles zeigt sich, dass vermeintliche Core Immobilien mit unter 3% Rendite gehandelt werden. Es scheint sogar ein Leben unter 2% zu geben, analysiert man die Transaktionen der letzten Wochen.

- **„Nullzinsen sorgen für einen Immobilienhype!“** Ja, vor allem, weil noch mehr Akteure aus den „0 Prozent für gar nix“-Anleihemärkten „die“ Immobilienmärkte plötzlich interessant finden. Diese gehen zwar zu meist indirekt in Immobilienfinanzprodukte, doch das „Underlying“, also die Immobilien selbst, sollen ja den Ertrag abwerfen.

- **„Unter 11€ den Quadratmeter kann man nicht bauen!“** Es sei denn, man deckelt die Miete und schafft bezahlbaren Wohnraum. Beides hat sich auch nur ansatzweise bewahrt. Auch das traditionelle Jammern nach der Einführung der ENEV-Verordnung hat bisher keinen Projektentwickler dazu gebracht, den Markt zu verlassen.

- **„Was wir brauchen, ist bezahlbarer Wohnraum“** – Diese Aussage ist aus sozialverantwortlicher Sicht definitiv richtig. Allein: Bitte definieren Sie bezahlbar. Der Glaube an nicht weiter steigende Mieten aufgrund ordnungspolitisch gewollter, aber deutlich aufgeweichter Eingriffe ins Mietrecht hält sich offensichtlich noch immer in Berliner Koalitionskreisen.

Soweit die Gemengelage. Dass in dieser Boomphase das Wirtschaften und Investieren nicht wirklich einfacher wird, liegt auf der Hand. Die Märkte werden nicht nur attraktiver, sondern zugleich auch granularer. Ein Wiedersehen mit Teilmarktsegmenten „rund um das Thema Wohnen“ werden wir noch stärker erleben. Health Care, Serviced Apartment, Student Housing, noch mehr Mikroapartements und jede Menge Wohntürme. Hinzu gesellen sich modernste Shopping Center, spektakuläre Bürogebäude und weitere Mixed-Use-Buildings in Deutschland. Wohl dem, der in dieser Chancenlage auch das Produkt hat – Investoren werden deshalb auch immer stärker Projektentwickler sein, um Werte zu schaffen.

Storytelling, Markenbildung, Börsengänge und die

verlorene Lust am Sparen wird die Asset Klasse Immobilien weiter befeuern – zur Freude der Investoren. Was soll daran falsch sein? Zumindest ein Begriff macht denn auch dieser Tage wieder die Runde: Die Frage nach dem „Überbewertungstatbestand“, vulgo Blasenbildung. Da wird argumentiert, dass „die Preise schon sehr stark gestiegen sind“, da wird dagegegenghalten, dass „die Preise in Deutschland im Vergleich zum Ausland noch sehr gering sind“ und die Frage nach dem Anlagenotstand, also „Wohin mit dem Geld?“ war auch schon mal einfacher zu beantworten. Trotz besserer Informationslage ist es für den ungeübten Investor insgesamt nicht einfacher geworden.

Festzuhalten ist, dass nicht jeder Preisanstieg auf die Bildung einer Spekulationsblase hinweist. Starke preisliche Anstiege können auch auf reale Knappheiten hindeuten, etwa weil das Angebot der Nachfrage nicht folgen kann. Im Fall einer spekulativen Preisblase würden dort die

Angebote synchron zu den Suchanfragen steigen, weil Gewinne realisiert werden sollen. Steigende Preise sind trotz steigender Leerstandsquoten immer ein deutliches Indiz für eine Immobilienblase. Sind diese aktuell sichtbar? Nein. Offensichtlich steht dann nicht mehr der aktuelle Ertrag in Form der Mieten im Mittelpunkt, sondern lediglich die Erwartung, dass der künftige Verkaufspreis den gegenwärtigen Preis deutlich überragt und sich so hohe Gewinne realisieren lassen. Das Überschreiten neuer Preisgrenzen mag im Einzelfall befremdlich wirken und Anlass zum Nachdenken geben. Doch auch die Risikovorsorge bei Banken und Investoren fand in den letzten Jahren statt. Vielleicht ist diese neue Zeitrechnung deshalb eine Gemengelage, welche für die Marktteilnehmer eine dramatische Herausforderung darstellt. Rationalität und gleichzeitiger Umgang mit Risiken – gerade weil die Märkte boomen. Rationalität ja, Angst vor dem Elfmeter: nein. □

DB Research fordert radikalen Kurswechsel in der Wohnungspolitik **Haftung der Verantwortlichen gefordert**

Ein radikaler Kurswechsel in der Wohnungspolitik sei dringend erforderlich, mahnt das Deutsche Bank Research an. Eine Fortsetzung der aktuellen Politik erhöhe die makroprudenziellen Risiken im Finanzsektor und schüre Widerstände mit Blick auf die Integration der Flüchtlinge. (WR)

Angesichts der am 13. Juni vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baufertigstellungen möchte **DB Research** noch einmal markant auf die Gefahren im aktuellen Marktumfeld hinweisen. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen stagniere im Jahr 2015. Den rund 250 000 fertiggestellten Wohnungen stehe eine geschätzte Nachfrage von 400 000 bis 500 000 Wohnungen pro Jahr gegenüber. Das liegt allerdings oberhalb der Schätzungen anderer Institute und der Regierung, die eher von 300 000 bis 400 000 benötigten Wohnungen in den nächsten Jahren ausgehen. Mit dem Nachfrageüberhang der letzten Jahre würden bereits jetzt mehr als eine halbe Million Wohnungen fehlen.

Damit scheine das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel der Bundesregierung, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, utopisch. Kernproblem sei nicht die Mietpreisbremse und die zahlreichen weiteren angedachten regulatorischen Verschärfungen per se, sondern das Fehlen eines Gesamtkonzepts zum Abbau der Marktungleichgewichte. Trotz historisch niedriger Zinsen, die eher Bestandsinvestitionen begünstigten, entstehe eine Angebotsausweitung bei dringend benötigtem und vor allem bezahlbarem neuer

Wohnraum nicht. In den nächsten Jahren drohten deshalb bundesweit Überbewertungen, ausgehend von aktuell aber noch fair bewerteten Hauspreisen. Statt wenig hilfreicher Regulierung fordert DB Research den Bau neuer Stadtteile auch über die bisherigen Stadtgrenzen hinaus.



Die bisherige Strategie, auf Nachverdichtung und Konversion zu setzen, sei zu kurz gesprungen. Die Infrastruktur, insbesondere die Anbindung an die Ballungszentren und Großstädte müsse verbessert werden, um die Wohnungsnachfrage auf große Regionen zu verteilen. Eine schnelle und effektive Umsetzung sollte bei sowieso reger Bürgerbeteiligung kanalisiert werden. Als Lehre aus den Desastern bei den aktuellen Großprojekten schlägt DB Research eine Haftung der Verantwortlichen in Politik und Wirtschaft vor. Die aktuelle Wohnungspolitik sei auf dem besten Weg, die bestehende Wohnungsnot zu verschärfen. Folglich würden die Hauspreise und Mieten und ebenso die Risiken für den Finanzsektor in den nächsten Jahren weiter steigen.

"Der Immobilienbrief" neigt aus Erfahrung hier eher zum Spiel der Marktmechanismen. Lediglich rund ein

Drittel des gesamten Geschosswohnungsbestandes dürfte bislang wirklich profitiert haben. Bei zwei Dritteln des Bestandes dürfte der reale Aufholprozess bei Preisen und Belastung gegenüber früheren Hochphasen bei weitem noch nicht erfolgt sein. Sicherlich sind einige Metropolentwicklungen auch aus "Der Immobilienbrief"-Sicht ungesund, jedoch bleibt die Frage, ob es Aufgabe der Politik ist, gerade immer dort Wohnraum zu schaffen, wo der aktuelle Trend hinzieht. Darüber hinaus sind Regularien und Förderungen oft ineffizient und müssen aus politischem Kalkül flächendeckend wirken, so dass regulatorische Nachbesserungskaskaden wie aktuell bei der Mietpreisbremse und absehbar bei der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ebenso wie Fehlallokation von Ressourcen programmiert sind. □

TSO/DNL blickt zurück - seit 1988 hat kein Anleger Geld verloren

Renditen für deutsche Anleger immer zweistellig

Seit 1988 hat kein Anleger bei diesem Initiator Geld verloren – die Renditen für deutsche Anleger waren pro Jahr immer zweistellig. Mit dieser vielleicht provozierenden Schlagzeile fasst US-Investor/Fondsinitiator TSO/DNL die Leistungsbilanz zusammen. Bei TSO und DNL handelt es sich um zwei sehr erfahrene Marktplayer, die im Sinne der deutschen Anleger ihre Expertise bündeln. (WR)

Während **TSO** seit 1988 im Südosten der USA vom Hauptsitz Atlanta aus unterbewertete Gewerbeimmobilien mit erheblichen Preisnachlässen erwirbt und nach Haltezeiten von unter 5 Jahren mit zweistelligen Renditen pro Jahr wieder verkauft, hat die **DNL Real Invest AG** als Krisenmanager für drei geschlossene US-Immobilienfonds eines Schweizer Initiators das Kapital von über 500 deutschen Anlegern gerettet und dabei gelernt, wie deutsche Investoren bei US-investments abgesichert sein müssen.

In den vergangenen 26 Monaten wurden 8 Gewerbeimmobilien verkauft. Die deutschen Anleger erhielten jeweils ihr eingezahltes Kapital zzgl. Verkaufsgewinn zurück, dabei erzielten sie Renditen von 13,11 % bis 46 % p.a. Am Beispiel der Immobilie Peachtree Dunwoody Pavilion in Atlanta wird deutlich, wie diese Gewinne erzielt werden. Die aktuell noch bis zum 30.06.2016 in der Platzierung befindliche Vermögensanlage TSO-DNL Active Property, LP kaufte vier Bürogebäude auf einem ca. 80.000 qm großen Grundstück in bester Lage von Atlanta mit einem Preisabschlag von ca. 40 Mio. USD (da der Vermietungsstand der Immobilie nur ca.

56 Perimeter Center East:



50% betrug) für nur ca. 51 Mio. USD. TSO erkannte schnell, dass hier außer dem Potential der Erhöhung der Vermietungsstände auch Erträge aus dem Verkauf von Grundstücksflächen zu erzielen waren. So sind per heute von den vier möglichen Grundstücksentwicklungen drei an Projektentwickler verkauft und werden zu einem Ertrag von 16 Mio. USD führen. Aus dem ehemaligen Vermietungsstand von nur 50% hat TSO aktuell Vermietungsstände von 78% erzielt. Bei einem Vermietungsstand von über 90% werden auch diese Bürogebäude verkauft.

Vor zwei Wochen gab TSO bekannt, dass ihre Tochtergesellschaft, die **TSO-DNL Fund III, LP** im 2. Quartal 2016 erfolgreich die Veräußerung der vierten Immobilie abgeschlossen hat. Am 25. April 2016 veräußerte die TSO-DNL Fund III, LP „56 Perimeter Center East (56 POB)“, eine Büroimmobilie in Dunwoody, einem Vorort von Atlanta. Das Bürogebäude mit einer Fläche von 95.000 Quadratfuß wurde im Dezember 2011 für einen Kaufpreis von USD 9.425.000 erworben und nunmehr für einen Bruttoverkaufspreis von USD 13.705.584 veräußert. Aufgrund der Veräußerung der Immobilie nimmt die TSO-DNL Fund III, LP eine Sonderausschüttung an seine Limited Partner in Höhe von USD 6.141.593 vor, die sich auf USD 110,38 pro Gesellschaftsanteil beläuft. Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus einer anteiligen Kapitalrückzahlung in Höhe von USD 71,75 pro Limited Partner Anteil und einem Veräußerungsgewinn in Höhe von USD 38,63 pro Limited Partner Anteil. Es ist notwendig, aus dem Verkauf von 56 POB Steuern in Höhe von 27% einzubehalten. Dies entspricht USD 29,50 pro Limited Partner Anteil. Je nach der persönlichen US-Steuersituation werden Anleger diesen Betrag ganz oder teilweise nach Abgabe der persönlichen US-Steuererklärung erstattet bekommen. Das Gesamtergebnis vor Steuer für die Limited Partner, einschließlich Kapitalrückzahlung und Veräußerungsgewinn, beträgt insgesamt 186,6%. Nach Abzug aller Kosten beläuft sich die durchschnittliche Jahresrendite des von den Gesellschaftern investierten Kapitals auf 20% p.a. einschließlich der Ausschüttung aus den Betriebseinnahmen in Höhe von 8% p.a. während der Haltezeit von 52 Monaten. □

Folgender Beitrag ist dem gestern zur Handelsblatt-Tagung erschienen Sonderbeilage des Handelsblatt entnommen

Die Zukunft hat ein Dach über dem Kopf Vermögenssicherung mit deutschen Wohnimmobilienfonds

**Frank Auzinger,
Vorstand ZBI Vertriebs AG**

Der Markt der deutschen Wohnimmobilien in den Ballungsgebieten ist derzeit stärker nachgefragt denn je. Die im Verhältnis zum Gesamtwohnimmobilienmarkt günstigen Einstiegspreise der ZBI machen diesen Markt für Anleger attraktiv, selbst wenn die Marktpreise fallen sollten. Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit Wertsteigerungspotenzialen werden von der ZBI angekauft; ein langjährig gewachsenes Netzwerk hilft dabei.

Die Ankaufsprüfung ist einer der wichtigsten Bausteine, stets nach dem Credo: „Im Einkauf liegt der Gewinn“. Aus der Sicht der Kunden ist es wichtig, sich auf zuverlässige Kaufvertragsabwicklungen verlassen zu können und mit der ZBI als inhabergeführtes Unternehmen einen versierten Immobilienprofi an ihrer Seite zu haben. Seit 2002 entwickelt die Gruppe bereits deutsche Wohnimmobilienfonds. Nach der jüngsten Regulierung durch den Gesetzgeber konzipiert nun die **ZBI Fondsmanagement AG** erfolgreich deutsche Wohnimmobilienfonds. Im Verhältnis zu den Anlegern ist es sehr wichtig, das errungene Vertrauen zu bestätigen.

Hier greift das sogenannte „Kunde-zuerst-Prinzip“: Der Anleger zieht gemeinsam mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) an einem Strang. Letztere stellt dem wohnimmobilienaffinen Anleger eine Zielrendite von 6% p.a. in Aussicht. Wenn die Anleger diesen prognostizierten Mehrertrag – bezogen nicht nur auf die Nominalanlage (Mindestbeteiligung von 25.000 EUR zzgl. 5% Agio, Minderzeichnungen auf Anfrage ggfs. möglich), sondern auch auf das Agio – erhalten haben, profitiert die KVG gemeinsam mit dem Anleger von den Mehrerlösen zu gleichen Teilen. Auf der Suche nach einer attraktiven Anlagemöglichkeit erfreuen sich die mehrfach ausgezeichneten deutschen Wohnimmobilienfonds der ZBI Professional Linie einer regen Nachfrage. □

Ferienhotellerie – nach dem Brexit, volkswirtschaftlich, international, perspektivisch.

Winfried D. E. Völcker

Touristen sind Fremde auf Reisen. Das nennt man Fremdenverkehr. Die Briten werden uns nach dem Brexit sicher nicht fremder sein als vorher. Weniger oft (befremdlich) dürften bald die mit Handtuch belegten Sonnenliegen daherkommen. Darin sind die Briten Weltmeister. Kommt es tatsächlich zum Exit – ich habe da meine Zweifel – so könnten die Währungsschwankungen das Reiseverhalten der Briten verändern. Finanzmarkt-Experten gehen davon aus, dass es zu einer Abwertung des Pfundes im Verhältnis zum Euro kommen wird. Urlaub auf dem europäischen Festland würde also teurer, was schon immer zu Einbrüchen beim Reiseaufkommen geführt hat. Dies sieht auch **Volker Böttcher** so, Direktor des Instituts für Tourismusforschung (ITF) der Hochschule Harz.



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

Im vergangenen Jahr besuchten über 3,25 Mio. Deutsche das Vereinigte Königreich und gaben dort rund 1,8 Mrd. Euro aus. Sollte es zu lästigen VISA Anforderungen kommen – was ich nicht glaube – so könnten diese Zahlen möglicherweise zurückgehen. Währungsschwankungen jedoch, die das Pfund „billiger“ machen, würden nach meiner Erfahrung Großbritannien eher eine Flut von Besuchern beschicken und nicht, wie es **Christian Smart**, Geschäftsführer **Travelzoo Deutschland** sieht, dass Buchungsaufkommen nach Großbritannien einbrechen lassen. Smart sieht GB bedroht: Er prognostiziert einen Rückgang der Besucher aus Deutschland, Italien und Spanien von fast einem Drittel. Aus Frankreich, so vermutet Smart, werden 25% weniger Gäste kommen. Das sehe ich so nicht.

Dass Großbritannien auf Platz vier der beliebtesten Kurzurlaubsziele der Deutschen im Ausland ist und bei Städtereisen der Deutschen London auf Platz eins rangiert hat nichts mit GB's Mitgliedschaft in der EU zu tun. Mann und Frau besuchen London, weil dort ihre Wünsche, Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und Sehnsüchte nach

dem „Feeling der großen weiten freien Welt“ nicht nur befriedigt, sondern rundum übertroufen werden. London und die Insel vielerorts bietet Anregungen, Abwechslung, Entertainment, Vergnügen und Fun. Zudem gibt es gute Hotels „en Masse“ und das Essen ist auch nicht so schlecht, wie manch Gourmand meint, immer wieder anmerken zu müssen.

Volkswirtschaftlich betrachtet sind Touristen immer auch Konsumenten, sonst wären sie keine Touristen. Konsumiert der Fremde tourismuscharakteristische Produkte, so wird das Produkt touristisch. Tourismus ist also nachfrage-seitig definiert. In Deutschland lassen Touristen nahezu 300 Mrd. Euro, mit steigender Tendenz. 86% der touristischen Dienstleistungen werden von Inländern konsumiert, 40 Mrd. von Ausländern. China hat Deutschland als Reiseweltmeister abgelöst:

165 Mrd. Dollar geben die Chinesen für Auslandsreisen aus, gefolgt von den USA mit 112 Mrd. und Großbritannien, an vierter Stelle, mit 58 Mrd. Platz drei hält Deutschland mit 92 Mrd. Ausgaben in fremden Ländern. Russland liegt auf dem fünften Platz: 50 Mrd. Dollar gehen mit den reisefreudigen Russen, trotz Embargo, trotz VISA Problematik, trotz schwachen Rubels auf Reisen.

Großbritannien ist nach Deutschland mit 2.569 Mrd. Euro die zweitgrößte EU-Volkswirtschaft. Frankreich 2.184 Mrd., Italien 1.636 Mrd. und Spanien, an fünfter Stelle, mit 1.081 Mrd. Deutschlands Volkswirtschaft bringt es auf stolze 3.026 Mrd. Euro. Als Reisedestination stark im Kommen sind Skandinavien und Spanien. Größter Verlierer ist die Türkei, aber auch Österreich und Italien zählen dieses Jahr wohl nicht zu den Tops der Reiseziele.

Was sind nun „tourismuscharakteristische Produkte“? Es sind Leistungen der Luftfahrt, des Sport, der Erholung, Freizeit, Kultur und der Tanke. Insbesondere natürlich die der Hotellerie und Gastronomie. Auf sie entfallen rund 75% der 300 Mrd. Euro. Leider hantieren Statistiker mit unterschiedlichen Begriffen, meinen dies, wenn sie von der Reisebranche sprechen und das, wenn vom Tourismus geredet wird...

Ein endloser Kampf um Klarheit übrigens auch bei Betten und Zimmern. Jeder gescheite Herbergsvater zählt seine Zimmerlein. Die meisten (Zimmer) haben zwei Betten. Manchmal eins. Die Hotelbranche weltweit verkauft Zimmer, keine Betten, nur das spielt für die Zahlenakrobaten in Wiesbaden und Brüssel keine Rolle. Also bietet die Branche munter Hotelzimmer und bezieht die Auslastung derselben auf verkaufte Zimmereinheiten, um dann relativ unbrauchbare Bettenstatistiken zu erhalten, die mit nichts so recht zu vergleichen sind: Wenig hilfreich...

Einzelhändler täten gut daran, bei der Tourismus-Entwicklung noch proaktiver mitzumachen. Shopping ist

wichtig! (London dafür ein Paradies) Förderung des Tourismus ist Wirtschaftsförderung pur. Mittelalterliche Gebührenabzocke ist kontraproduktiv. Kreativität sieht anders aus. Erlöse und somit Steuern, werden durch marktgetriebene, attraktive Produkte, interessante Angebote und kundigen, freundlichen Service generiert. Durch Qualität, Freundlichkeit, Angebote die die Gäste wirklich wollen, gute Erreichbarkeit, Parkplätze, sichere Straßen und Plätze sind gefragt. Sicherheit spielt immer eine große Rolle: Angst gibt kein Geld aus.

Der Einzelhandel kassiert 25% oder 75 Mrd. aller Einnahmen aus dem Fremdenverkehr. Mehr in Sicht. Viel zu tun. Und, packen wir's an?

Perspektivisch betrachtet ist der Fremdenverkehr DIE Wachstumsbranche des 21. Jahrhunderts. (WTHO) Reisen ist ein Freiheitsrecht geworden, Europa das beliebteste Ziel. Mittendrin Deutschland auf den vordersten Plätzen.

Direkte und indirekte Effekte auf die dem Tourismus zurechenbare Bruttowertschöpfung der Branche summiert sich auf eine Viertel Billion Euro oder über 10% der Bruttowertschöpfung der deutschen Volkswirtschaft. Würde die Bundesregierung diese Herausforderung und Chance wirklich erkennen und begreifen, wäre ein Ministerium für Tourismus die logische Konsequenz!

Der Ausgabenanteil der Privatreisenden im Vergleich zu den Geschäftsreisenden beträgt 80 zu 20. Anders bei den Übernachtungen. Hier generiert der Quellmarkt „Business“ 60% und „Leisure“ 40%. Auch das ist im Wandel. Experten erwarten einen Wechsel zu 60% Leisure und 40% Business - bei starkem Wachstum beider Märkte. Das hat was mit Verschmelzung von Arbeit und Freizeit zu tun. Alles wird hybrider. Die deutsche Ferienhotellerie wird profitieren, wenn es den Ferienorten gelingt sie massiv mit emotionalen Erlebnissen anzureichern. Wenn der 60er Jahre Mief endlich auch die letzten Lokale verlassen hat und Neid geplagte Lokalpolitiker nicht länger darüber entscheiden, was gut und richtig ist. Ohne Förderung der Klein- und mittelständisch geprägten Urlaubsbranche wohl das wohl nicht gehen: Es zahlte sich aber aus.

Der neue Urlauber ist erfahren, äußerst anspruchsvoll, gut informiert und kritisch. Er will seine Erwartungen jetzt, hier und „my way“ erfüllt haben. Erlebnis bedeutet für ihn das Streben nach Anregung, Abwechslung, Entertainment, Vergnügen und Fun. Er will Menschen treffen, Spaß haben, was erleben. Er will keine Bevormundung. Von niemandem. Er will einbezogen werden, eintauchen, seine Wünsche, Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und seine kleinen Sehnsüchte rundum befriedigen. Nur Konsum war gestern. Er will aber auch erkannt werden. Anerkannt eben. Gute Hoteliers verstehen sich darauf oder sie verstehen es einfach nicht. □



News

Zum 1. Juli 2016 übernimmt der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** turnusgemäß den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (**BID**) vom **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**. Damit steht BFW-Präsident **Andreas Ibel** für ein Jahr lang an der Spitze der BID, in der die sechs wichtigsten Immobilienverbände zusammen arbeiten. Der stellvertretende Vorsitz wird beim Zentralen Immobilien Ausschuss **ZIA** liegen.

Deals

Die Design- und Kommunikationsagentur **Navarra.is GmbH** mietet 1.000 qm Fläche im Bouché-Gewerdepark im Stadtteil Treptow. Ab 1. Juli beginnen die Aus- und Umbauarbeiten für den neuen Standort. Der Umzug von der Admiralstr. 17a in die Bouchéstraße ist für Ende des Jahres geplant. **Cushman & Wakefield** war vermittelnd tätig.

Die **CHECK24 Vergleichsportal GmbH** mietet ab 1. Dezember 2016 rund 1.600 qm Bürofläche im Objekt Alexanderstraße 1, 3, 5. Der Mietvertrag mit der **TLG IMMOBILIEN AG** hat eine Laufzeit von zunächst 5 Jahren. Vermittelnd war **DIE IMMOBILIEN PARTNER Berlin GmbH** tätig.

Berliner Neubauoffensive greift

1. Bericht des Senats zur Wohnungspolitik

Endlich, nach Jahren des Wegguckens und Nichtstuns, vollzog der Berliner Senat im Jahr 2011 eine (in seinen Augen) grundlegende Kurskorrektur seiner Mieten- und Wohnungspolitik. Herzstück bildete das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2012 abgeschlossen wurde. Das Mietebündnis umfasst neben wichtigen mietenpolitischen Festlegungen zum Mieterschutz die Erweiterung des Wohnungsbestands bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch Neubau und Ankauf. Diese Maßnahmen bilden den Schwerpunkt in dem 1. Bericht zur Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum 2013 – 2015 des Senats, in der Berliner Wohnungspolitik ein bisher einmaliges Vorgehen.

Damit dieses Ziel konsequent verfolgt wird, verabredeten die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat am 12. April 2016 eine Roadmap, die über das bisher geltende Entwicklungsziel von 300.000 kommunalen Wohnungen hinaus einen Wachstumspfad aufzeigt, den städtischen Wohnungsbestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Der damit verbundene Bestandszuwachs soll dabei über Wohnungsneubau und Bestandsankäufe im Verhältnis von 2/3 zu 1/3 realisiert werden.

Der Bericht dokumentiert den Fortschritt bei der Umsetzung für den Zeitraum 2013 bis 2015. Er gibt dazu einen Einblick in die Neubauplanungen und weist beeindruckende Zuwachsraten bei den Fertigstellungszahlen von Wohnungen bis 2018 aus. Insgesamt arbeiteten die Wohnungsbaugesellschaften im Berichtszeitraum an 315 Wohnungsneuvorhaben. Dabei wurden 34.294 Wohnungen entwickelt. Im Bau befanden sich 5.052 Wohnungen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen bis Ende 2015 beträgt 1.533. Bis Ende 2016 werden insgesamt über 3.000 Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften fertiggestellt sein. Die vorliegenden Planungen der Gesellschaften erstrecken sich über einen Zeitraum bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts. In den nächsten zwei Jahren werden dabei erhebliche Zuwachsraten bei der Fertigstellung von Wohnungen erreicht. Diese werden sich im Vergleich zu 2016 verdoppeln und perspektivisch bei ca. 6.500 Wohnungen pro Jahr einpendeln.

2016 werden die landeseigenen Gesellschaften weitere 1500 Wohnungen für den Berliner Wohnungsmarkt geschaffen haben. In 2017 sind es bereits 3800 und im Jahr 2018 nach der aktuellen Planung fast 6.000 Wohnungen.

„Mit diesen Fertigungszahlen sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften genau dort, wo sie hinwollten und was wir brauchen, um den Bedarf zu decken“, sagte **Senator Geisel**. „Neue Wohnungen entstehen nicht über Nacht. So etwas braucht eine Vorlaufzeit. Jetzt sind wir auf einem guten Weg. Zusammen mit dem Programm zur Bestandserweiterung der kommunalen Wohnungsbestände treffen wir Vorsorge, damit Wohnen in Berlin auch noch in Zukunft bezahlbar bleibt.“ □



Wohnraum bleibt Mangelware Berlin trauriger Spitzenreiter

In Deutschland werden viel zu wenige Wohnungen gebaut, vor allem in den Großstädten. Zu diesem Ergebnis kommt das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)** in einem Report. Mancherorts, zum Beispiel in Köln und Düsseldorf, sind die Baugenehmigungen sogar rückläufig, obwohl der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch bleibt. Die Politik muss gegensteuern und die Metropolen entlasten.

Berlin ist Spitzenreiter, aber ein trauriger. Nirgends in Deutschland ist der Unterschied zwischen Baubedarf und Bautätigkeit so groß wie in der Hauptstadt. In den kommenden Jahren müssen dort rund 31.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, wenn jährlich 500.000 weitere Flüchtlinge nach Deutschland einwandern. Gebaut wird aber nicht einmal ein Drittel. Und auch in anderen Großstädten wird der Wohnraum knapp: München bräuchte rund 17.000 neue Wohnungen jährlich, Hamburg gut 15.000 und Köln 8.000. Insgesamt müssen nach Berechnungen des IW in Deutschland bis 2020 rund 380.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden – tatsächlich sind 2015 aber nur 247.000 neue Wohnungen entstanden. „Mehr als die Hälfte des Wohnungsbaubedarfs entfällt auf die Großstädte. Die Situation ist angespannt“, sagt IW-Immobilienexperte **Michael Voigtländer**. Um gegenzusteuern, muss die Politik weitere Bauflächen ausweisen und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Selbst wenn die Zuwanderung ab 2017 abrupt enden würde, reicht die Bautätigkeit nicht aus. Denn auch dann müssten insgesamt rund 310.000 Wohnungen pro Jahr entstehen, um vor allem den permanenten Zuzug von Studenten, Rentnern und Erwerbstätigen in die Großstädte zu meistern.

Auf dem Land drohen dagegen Leerstände. „In den Landkreisen muss jede Bautätigkeit geprüft werden, da die Objekte sonst ungenutzt bleiben“, erklärt Voigtländer. Vor allem die Verkehrsinfrastruktur muss verbessert werden, damit wieder mehr Menschen bereit sind, auf dem Land zu leben. „Die Landkreise müssen ihre Zukunftsfähigkeit erhöhen und gleichzeitig die Metropolen entlasten“, sagt Voigtländer. □

Aus für WBM-Hochhaus auf der Fischerinsel

Die **Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM)** darf vorerst doch kein weiteres Wohnhochhaus auf der Fischerinsel bauen. Der Bezirk hat den Bauvorbescheid für den geplanten 19-Geschosser nun abgelehnt. Der Neubau passe nicht in die bestehenden Strukturen, heißt es. Die WBM will den Bescheid zunächst prüfen, wie Sprecherin **Steffi Pianka** zu **Thomas Daily** sagte. Geplant waren etwa 200 Wohnungen und einige Gewerbeeinheiten. Die Nettobaukosten hatte die WBM einst mit rd. 19 Mio. Euro beziffert. Die Ablehnung durch den Bezirk kommt unerwartet. Zwar gab es bis zuletzt Proteste von Anwohnern und Initiativen gegen ein neues Punkthochhaus, auch waren bereits auf dem Baufeld sämtliche Bäume gefällt und vom anderen Grün geräumt. Aber immerhin wurde im Vorfeld bereits ein aufwändiger zweiphasiger Architektenwettbewerb durchgeführt - auch unter Beteiligung des Bezirks.

Neue Landesgesellschaft für Neubau von Flüchtlingsunterkünften

Die **BEFU** Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften nimmt ihre Tätigkeit auf. Nach der notariellen Beurkundung erfolgt in Kürze die Eintragung in das Handelsregister. Die gemeinsam vom Land Berlin mit 51% und der **berlinovo** mit 49% getragene Gesellschaft hat die Aufgabe, in den kommenden Jahren einen Großteil der für die Unterbringung von Flüchtlingen nötigen Unterkünfte zu bauen.

Es ist vorgesehen, dass die BEFU insgesamt Unterkünfte mit 8.000 Plätzen für Flüchtlinge errichtet. Davon sollen im kommenden Jahr 2.000 Plätze sowie in den Jahren 2018 und 2019 jeweils weitere 3.000 Plätze entstehen. Geschäftsführer der neuen Gesellschaft ist **Andreas Förster**, ehemaliger Bereichsleiter Projektmanagement der berlinovo. Neben Förster werden weitere Beschäftigte, vorwiegend ehemalige berlinovo-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter, für die BEFU tätig werden.

In einem ersten Schritt werden nun geeignete Grundstücke für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften identifiziert. Hierfür bringt das Land Berlin in einer ersten Tranche vier Grundstücke ein. □



Deals

Der Immobilienentwickler **CO-PRO** hat gemeinsam mit der v. **Bothmer Housing GmbH** das ca. 1.500 qm große Grundstück Glinkastraße 17–21, Ecke Taubenstraße 51–53, in Mitte erworben, auf dem sich aktuell noch vier leer stehende Gebäude befinden. Bis 2019 soll ein großzügiges Wohnquartier im Herzen der Metropole entstehen. Geplant sind rund 50 neue Eigentumswohnungen sowie straßenseitig Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Des Weiteren sind der Bau einer Tiefgarage sowie die Schaffung einer großzügigen Hoflandschaft angedacht, um so den Community-Gedanken urbanen Wohnens zu fördern.

Der Kauf des Grundstücks wurde durch **COPRO Sales & Services** begleitet. **Bothmer Architekten** entwickelt die Umgestaltung. Die rechtliche Beratung lag in den Händen von **P+P Pöllath + Partners**. Die Finanzierung erfolgt durch die **Berliner Sparkasse**.

Die **Glück Games Services GmbH** zieht im Herbst in die Sonnenallee 223 in Neukölln und mietet 775 qm Fläche. **Cushman & Wakefield** war vermittelnd tätig. Vermieterin ist die **S Immo Germany GmbH**.

Neubau in Rekordtempo

Gewobag errichtet Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete

Als erste landeseigene Wohnungsbaugesellschaft errichtet die Gewobag in der Bernauer Straße 138 a in Reinickendorf ein 9-geschossiges Haus für rund 230 Geflüchtete. Dank modularer Bauweise ist eine Fertigstellung noch 2016 möglich. Der Baufortschritt kann live mitbeobachtet werden.

Mit dem ersten Bau dieser Art bei den Landeseigenen unterstützt die **Gewobag** als Wohnungsbaugesellschaft das Land Berlin bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen, die sich einerseits durch den starken Zuzug von Geflüchteten, andererseits durch den stetig wachsenden Bedarf an günstigem Wohnraum ergeben. Allein im letzten Jahr hat Berlin rund 55.000 Geflüchtete aufgenommen. Zudem benötigt die Stadt bis zu 20.000 neue Wohnungen im Jahr, um der steigenden Einwohnerzahl Berlins gerecht zu werden. „Als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft sehen wir es als unsere Pflicht, schnell und flexibel Lösungen für den sich verändernden Bedarf zu finden“, sagt **Snezana Michaelis**, Vorstandsmitglied der Gewobag. „Der Neubau in Reinickendorf hilft bei beiden Herausforderungen: Nach der Erstinutzung als Unterkunft für geflüchtete Menschen wird das Haus durch den Umbau der Gemeinschaftsräume zu Wohnungen Teil des regulären Vermietungsbestands der Gewobag werden“, so Michaelis. **Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup**, Staatssekretär für Bauen und Wohnen, lobte das Engagement der Gewobag für Berlin: „Die Gewobag reagiert mit diesem Neubau auf die derzeit dringendsten Erfordernisse beim Wohnen: schnell Unterkünfte für geflüchtete Menschen zur Verfügung zu stellen und langfristig für günstigen Wohnraum in unserer Stadt zu sorgen. Berlin braucht jetzt nachhaltige, intelligente Lösungen und innovative Konzepte für das Wohnen.“



BU: So wird der Neubau aussehen
Quelle: Gewobag

Integration durch Partizipation und Befähigung zur Arbeit

Um die aktive Integration der Geflüchteten in den Kiez kümmern sich alle Projektpartner: Betreiber, **LAGeSo**, Kirchenvertreter aus dem Stadtteil, ehrenamtliche Initiativen, Vereine aus dem Bezirk und die Gewobag. Vorstandsmitglied **Markus Terboven** ergänzt: „Partizipation ist neben dem Spracherwerb und der Befähigung zur Arbeit wesentlich für eine gelungene Integration. Wir als Gewobag unterstützen alle diese zentralen Lebensbereiche, auch in unserer Rolle als Vermieter und Arbeitgeber.“ Um Geflüchteten den Einstieg in den deutschen Arbeitsmarkt zu erleichtern, hat die Gewobag ein eigenes Integrationsprogramm ins Leben gerufen, das mithilfe von Praktika, Infotagen, ausbildungsvorbereitenden Maßnahmen und der Begleitung durch unternehmensinterne Paten und Mentoren geflüchtete Arbeitssuchende unterstützt.

Der Neubau in Tegel-Süd ist die erste Gemeinschaftsunterkunft, die die Gewobag errichtet, eine weitere ist in Spandau in Planung. Außerdem besteht die Absicht, in der ehemaligen Geschäftsstelle der Gewobag in der Paul-Hertz-Siedlung 80 unbegleitete, minderjährige Geflüchtete zu unterzubringen. □



News

Die „**German PropTech Initiative**“ (GPTI) wurde gegründet. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, digitale Start-Ups in der Immobilienwirtschaft, sogenannten PropTechs, miteinander zu vernetzen und Interessierten einen zentralen Anlaufpunkt für die Szene zu bieten. Auf der Gründungsversammlung wurde Mitinitiator **Alexander Ubach-Utermöhl**, geschäftsführender Gesellschafter der **blackprintpartners GmbH**, zum Vorsitzenden gewählt. Die weiteren Gründungsmitglieder sind **Paul Indinger**, Managing Director von **building radar**, **Nicolas Jacobi**, CEO von **Immomio**, **Dr. Emilio Matthaei**, CEO von **LEVERTON**, **Stefan Zanetti**, CEO von **allthings** sowie **Carl-Friedrich v. Stechow**, Mitbegründer von **ZINSLAND**.

Mit dem Abriss des ehemaligen Einkaufszentrums und der ehemaligen Kirche in der Wohnsiedlung Cité Foch im Bezirk Reinickendorf wurde begonnen. Die Abbrucharbeiten werden voraussichtlich Ende November beendet sein. Das ehemalige Einkaufszentrum steht seit rund einem Jahrzehnt weitestgehend leer. Mit den Abrissarbeiten wird der Grundstein für neue Wohneinheiten gelegt. Der Projektentwickler **BPD Immobilienentwicklung GmbH** plant, auf dem Gelände insgesamt 333 Wohneinheiten mit ca. 26.000 qm Wohnfläche zu bauen. Außerdem entsteht eine Tiefgarage und Außenstellplätze. Im südlichen Bereich wird außerdem eine Kita mit 40 Plätzen entstehen.

Spektakulärer Berliner Neubau gewinnt KfW Award Bauen und Wohnen 2016

Die **KfW Bankengruppe** hat zum 14. Mal den jährlich ausgeschriebenen **KfW Award Bauen und Wohnen** vergeben. Gesucht wurden unter dem Motto: „Urbanes Wohnen – Häuser in der Stadt“ Bauherren oder Baugemeinschaften, die in den vergangenen fünf Jahren ein Haus mit mindestens drei Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich oder Stadtzentrum gebaut oder modernisiert haben. Bewertet wurden die Projekte anhand ihrer gelungenen Balance aus Modernität, Energie- und Kosteneffizienz, ihrer optimalen Raum- und Flächennutzung sowie der individuellen Wohnlichkeit. Die zehn Preisträger wurden von einer Jury um **Prof. Hans Kollhoff**, Architekt in Zürich/Berlin, mit einem Preisgeld von insgesamt 30.000 Euro ausgezeichnet. Die Zehn haben insgesamt 14 Neubauten



BU: 1. Preis KfW-Award; Quelle : KfW

errichtet und drei Altbauten grundlegend modernisiert. Bei den prämierten Objekten wurden mit gelungener Architektur sowohl vielfach die ambitionierten Standards der KfW-Effizienzhäuser erreicht als auch geschickte Maßnahmen zum Abbau von Barrieren umgesetzt.

Den Ersten Preis (dotiert mit 10.000 Euro) errang eine Gemeinschaft aus 39 Baudamen und –herren, die ein spektakuläres siebengeschossiges Wohnhaus mit einer schimmernden Fassade aus 800 gold-beige lackierten Gitterrosten auf einem schmalen Grundstück in Berlin geschaffen und die Wohnungen individuell ausgebaut. □

LFF kauft OSV-Haus am Spittelmarkt

La Française Forum Real Estate Partners (LFF) hat die sogenannten „2 Towers“ in Berlin-Mitte erworben. Die Liegenschaft in der Leipziger Straße 51 besteht aus zwei Bürohochhäusern und drei angrenzenden Gebäuden mit einer vermietbaren Nutzfläche von 18.241 qm. Verkäufer sind der **Ostdeutsche Sparkassenverband** (OSV) und eine Objektgesellschaft der **Deutschen Anlagen Leasing** (DAL). Der nicht genannte Verkaufspreis liegt dem Vernehmen nach im hohen zweistelligen Millionenbereich. Das an der U-Bahnstation Spittelmarkt gelegene Objekt ist komplett an sechs Nutzer vermietet, darunter der OSV, die **KfW Development Bank** und weitere Dienstleister des Sparkassenverbands. Beim aktuellen Kauf wurde LFF von **Arcadis** und **Hogan Lovells** beraten. Die Prozesssteuerung des strukturierten Verkaufsverfahrens im Auftrag der Eigentümerparteien erfolgte durch **Grossmann & Berger** Berlin. **GSK Stockmann + Kollegen** beriet die Verkäufer. Für LFF ist dies der siebte Kauf in Deutschland, womit der Wert der hierzulande verwalteten Immobilien auf über 250 Mio. Euro steigt. □



Privathotellerie Berlin

Individualität ist Trumpf

Der Bauboom auf dem Berliner Hotelmarkt ist ungebrochen. Den Wettbewerbsdruck bekommen vor allem Privathotels zu spüren. Doch nach Recherchen des Hotelimmobilienspezialisten **Christie & Co** haben Privathotels auch Vorteile, die sie ausspielen können. Eine jüngste Befragung der Berliner Privathotellerie zeichnet ebenfalls ein optimistisches Bild.

Angebotssteigerung erhöht Wettbewerbsdruck

Laut Recherche von Christie & Co haben in diesem Jahr bereits vier neue Hotels ihre Tore geöffnet, viele weitere sind derzeit in der Pipeline. Die Hotels, die bereits im Bau sind, sollen das Angebot bis 2018 insgesamt um mehr als 4.000 Zimmer erweitern. Allein **Motel One** plant, bis 2017 knapp 1.300 weitere Zimmer in Berlin auf den Markt zu bringen. „Der enorme Wettbewerb im Berliner Hotelmarkt ist in der Branche seit langem ein Thema. Dabei steht die Privathotellerie zunehmend unter dem Druck der Ketten, viele privat geführte Häuser werden von mittelständischen Ketten übernommen. Im vergangenen Jahr mussten auch kleinere Privatbetriebe schließen, während gleichzeitig größere Markenhôtels eröffneten“, erläutert **Stephan Brüning**, Senior Consultant Investment & Letting bei Christie & Co in Berlin, die Situation. Das sei auch der Grund, warum 2015 im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl an Hotels erstmals um 0,4% zurückging, die Bettenanzahl jedoch um drei Prozent stieg.

Privathotels können mit Individualität punkten

Dennoch ist Brüning überzeugt, dass ein gut geführtes Privathotel auch in Berlin die Konkurrenz der Ketten nicht fürchten muss. „Meist wird in der Branche das Bild des kleinen Privathotellers heraufbeschworen, der gegen die Kettenhotellerie kaum bestehen kann. So schwarz-weiß ist der Markt aber nicht. Wenn dem so wäre, gäbe es wohl in Berlin kaum noch private Mittelstandshotels“, meint der Experte. Allerdings müssten die Hoteliers einiges beachten. „Die erfolgreiche Führung eines Betriebes erforderte schon vor Jahren ein Umdenken. Man muss mit der Zeit gehen, das Hotel in Schuss halten und modernisieren sowie Yield-Management betreiben“, so Brüning. Dazu kommt noch ein weiterer Aspekt: Die Mehrzahl der Berliner Hotelbetriebe ist der Budget-Kategorie zuzuordnen. Doch gerade dieses Segment befindet sich im Wandel. „Es gibt einen Trend zu mehr individuellen Services, zugeschnitten auf die jeweilige Klientel. Und genau da können Individualhotels punkten: Wer keinen Konzern im Rücken hat, mit dem er jede Veränderung abstimmen muss, der kann innovative Ideen viel schneller umsetzen.“



BU: Monkey Bar 25hours Hotel Bikini Berlin
Quelle: 25hours

zen. Auch die Architektur muss nicht den Vorgaben der Marke folgen. Berlin gilt als die Hauptstadt der Vielfalt. Wer da einen Nerv trifft und die Wünsche der Zielgruppe erkennt, kann auch ohne die Unterstützung einer Kette sehr erfolgreich sein“, so Brüning. Das sehen offensichtlich auch die Berliner Privathotellers so. „Die meisten Hoteliers, mit denen wir ins Gespräch kommen, halten Individualität und Flexibilität sowie schnelle Entscheidungsfindung für ihre größten Vorteile gegenüber kettengeführten Betrieben. Zudem könne man auch intensiver auf den Gast eingehen“, weiß Brüning.

Die Vorteile der Online-Vermarktung ausspielen

Zwar sind die meisten Privathotellers der Ansicht, dass der Anschluss an eine Marke auch mehr Möglichkeiten im Bereich Sales und Marketing biete – beispielsweise dadurch, dass es standardisierte Abläufe und ein höheres Budget gebe sowie Sales-Aktionen durch eine Zentrale durchführbar seien, was auch zu mehr Sichtbarkeit bei Gästen und potentiellen Mitarbeitern führe. Doch auch das ist eine Herausforderung, die laut Brüning gerade im digitalen Zeitalter zu bewältigen sei. „Das Internet bietet auch dem privaten Hotelier jede Menge Chancen der kreativen und kostengünstigen Vermarktung. Man muss da nur aktiv werden. Hier findet derzeit auch langsam ein Umdenken statt. Es gibt auch Hoteliers, die der Ansicht sind, dass sie den Ketten gegenüber gar keinen Nachteil haben. Schließlich sei der Gast ja nur einen Klick weit entfernt“, erklärt Brüning.

Angebot auf die Zielgruppe abstimmen

Dass man auch mit einem Individualhotel in Berlin erfolgreich sein kann, zeigen einige Beispiele: Allen voran das **Estrel**, mit 1.125 Zimmern und Suiten immerhin das größte Hotel Deutschlands, das mit dem Estrel Congress & Messe Center und dem Estrel Festival Center auch noch Europas größtes



Hotel-, Kongress- & Entertainment-Center bietet. Das hoch dekorierte **Hotel Zoo Berlin** verbindet gekonnt Historie mit Design und ist ein gutes Beispiel für gelungene Individualität – denn keines der Zimmer gleicht dem anderen. Stilvoll und elegant präsentiert sich zudem das **Hotel Q Berlin**, besonders kreativ und urban das **Michelberger Hotel**. „Die erwähnten Hotels sind alle sehr unterschiedlich, doch jedes hat ihr Angebot genau auf die Zielgruppe zugeschnitten“, sagt Brüning. □

Realogis gut in Berlin gestartet

Vor einem Jahr ging die fünfte Niederlassung von **Realogis** – dem führenden Beratungsunternehmen für die Vermietung von Logistikkimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks mit untergeordneten Büroflächen in Deutschland – in Berlin an den Start. Ein Jahr nach der Eröffnung seines Hauptstadtbüros zieht Realogis Bilanz. Allein im ersten Quartal 2016 hat das Beratungsunternehmen im Berliner Marktgebiet ca. 17.000 qm Fläche vermittelt. Damit erzielt Realogis aus dem Stand über 20% des Gesamtumsatzes aller Marktteilnehmer in diesem Zeitraum (Mietvertragsabschlüsse mit und ohne Makler). Im zweiten Quartal kamen zusätzlich ca. 8.400 qm neu vermietete Flächen durch die Beratung von Realogis hinzu, womit sich das Halbjahresergebnis auf über 25 000 qm vermittelte Industrie-, Logistik- und Gewerbeflächen summiert.

Bei Betrachtung der Segmente ist Realogis in allen Größenbereichen gut vertreten, von Kleinstabschlüssen über 700 qm bis zu größeren Anmietungen wie durch den Möbeldhändler **Mömax** im SEGRO Airlink Park Berlin über 8.200 qm Fläche im ersten Quartal. Im zweiten Quartal 2016 schlossen u.a. diese Unternehmen Mietverträge auf Vermittlung von Realogis ab: der Großhändler Farben Knittel mit knapp 1.000 qm Großhandelsfläche in Berlin Friedrichshain, ein Event-Unternehmen mit über 2.400 qm in Berlin Adlershof sowie u.a. zwei Speditionen im innerstädtischen Bereich mit etwas über 2.100 qm.

„Neben den Vermietungsgesuchen spüren wir den Trend, dass im Berliner Markt auch das Thema Bestandsimmobilien- und Grundstückserwerb verstärkt in den Fokus rückt“, sagt **Ben Dörks, Consultant Realogis Immobilien Berlin GmbH**. Ihnen bietet Realogis Spezialisten, die sich in Berlin, in der Region sowie in Ost-



deutschland sowohl in der Vermietung als auch mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien und Grundstücken gut auskennen und passgenau unterschiedliche Modelle aufzeigen können. „Diese enge Verzahnungen in der Beratung nutzen vor allem Unternehmen, die zwischen mieten oder für sich selbst bauen schwanken.“ Realogis Berlin wird im zweiten Halbjahr seine Mannschaft im Naumann-Park (Wilhelm-Kabus-Straße 77) in Schöneberg weiter aufstocken.

Prognose für den Gesamtmarkt Berlin: Umsatzvolumen 2016 bei 400 000 qm

Die ersten drei Monate des laufenden Jahres stellten mit einem Umsatzvolumen von knapp 85.000 qm in der Vermietung von Bestands- und Neubauimmobilien eines der stärksten Anfangs quartale in der Metropolregion Berlin dar. „Vor diesem Hintergrund und einem großen Abschluss mit ca. 17.000 qm in Schönefeld allein im E-Commerce-Bereich im zweiten Quartal rechnen wir mit einem sehr guten Vermietungsjahr 2016“, so Ben Dörks. Auch wenn Großdeals wie im vergangenen Jahr – wie **Lidl** und **ASOS** mit jeweils 44.000 qm im GVZ Berlin Süd Großbeeren – bisher noch fehlen, werden im laufenden Jahr noch eine große Anzahl kleinteiliger Flächen zwischen 5.000 bis 10.000 qm im Süden Berlins fertiggestellt. Dörks: „Wir gehen davon aus, dass voraussichtlich die Umsatzmarke um 400.000 qm, ähnlich wie 2015, wieder erreicht wird.“

Mieter müssen sich umstellen: Markt ein völlig anderer als beim letzten Anmietturnus

Allerdings bekommen Unternehmen aus preissensiblen Branchen vermehrt Probleme, Lagerflächen zu den Konditionen ihres letzten Anmietturnus von vor fünf bis zehn Jahren zu finden. „Entweder müssen sie auf höherwertige Flächen oder in ältere Bestandsimmobilien ausweichen, die weiter außerhalb liegen“, sagt Ben Dörks. Zudem waren beim letzten Turnus vieler Mietverträge überall in Berlin noch Flächen vorhanden, so dass die maximale Suchdauer für eine geeignete Fläche in Berlin sechs Monate betrug. Ben Dörks: „Das hat sich mittlerweile gründlich geändert. Wir verzeichnen zum Teil eine Suchdauer von über zwei Jahren, insbesondere im innerstädtischen Bereich.“

Auch im Bereich Gewerbeflächen zeichnet sich eine Vollvermietung an. Das bekommen beispielsweise verstärkt alteingesessene Veranstaltungstechniker, d.h. Unternehmen aus den Bereich Licht-, Ton-, und Bühnentechniker sowie Events, zu spüren. Ben Dörks: „Bereits im Großraum Berlin angesiedelte Dienstleister aus diesen Bereichen, die in den vergangenen Jahren sukzessive an ihren Gewerbestandort-



Deals

NAS Invest und **BlueRock Fund**, ein nach der AIFM-Richtlinie regulierter Immobilienfonds, haben im ersten Halbjahr 2016 Berliner Wohnimmobilien im Wert von ca. 50 Mio. Euro erworben. Die Ankäufe erfolgten primär für das Portfolio des gemeinsam betreuten Fonds „**NAS Berlin Residential Growth**“. Für die kommenden Jahre haben beide Partner weitere Investitionen in Höhe von 100 Mio. Euro geplant. NAS Invest ist für das Asset Management der Immobilien sowie die Umsetzung der Projektstrategie verantwortlich, BlueRock für das AIFM-konforme Fondsmangement und Reporting.

Die **PRIMUS Immobilien AG** hat in der Dernburgstraße in Charlottenburg-Wilmersdorf ein neues Wohnhaus fertiggestellt: Die „Drachenburg Lietzensee“. Der Name geht zurück auf ein Wohnheim für ledige Telefonistinnen der nahen Oberpostdirektion, das einst an dieser Stelle gestanden hatte. Dessen Bewohnerinnen wurden augenzwinkernd „Drachen“ genannt. Ursprünglich stand an dieser Stelle ein Gebäude, das während des zweiten Weltkriegs zerstört und danach nicht durch einen Neubau ersetzt wurde. Im jetzt geschaffenen Gebäude, das **PRIMUS** in Zusammenarbeit mit **Arnold und Gladisch Architekten** errichtet hat finden 26 moderne Wohnungen mit insgesamt 2.400 qm Wohnfläche Platz. Die Bausumme betrug 5,8 Mio. Euro.

ten wachsen und sich je nach Bedarf weitere Flächen sichern konnten, stehen langsam vor dem Ende ihrer Expansion. Hinzu kommen Dienstleister, die sich auf dem Berliner Veranstaltungsmarkt neu etablieren möchten und ebenfalls einen Flächenbedarf anmelden.“

Flächenknappheit: Abhilfe könnte der Westen Berlins bieten

„Während derzeit noch viele Projektentwickler auf die Realisierung von Neubauf Flächen im Süden Berlins fokussiert sind, stellt sich auch vor dem Hintergrund des kompletten Abverkaufs der Grundstücke im GVZ Großbeeren die Frage, wie interessant der Westen für zukünftige Entwicklungsflächen ist“, so Ben Dörks. Wustermark, Falkensee oder Brieselang sind direkt an die Autobahn – insbesondere in Richtung Hamburg – angebunden. Ben Dörks: „Es mag eine Frage der Zeit sein, wann sich der erste Projektentwickler traut, spekulativ moderne Logistik- und Gewerbeflächen in dieser Region zu entwickeln.“

Bei der Entwicklung der gewichteten Durchschnittsmiete sieht Realogis eine klare Tendenz nach oben, weil einfache Bestandsflächen für 3,00-3,50 Euro/qm kaum mehr vorhanden sind. Noch verfügbare höherwertige Einheiten sind nur leicht gestiegen. Die Entwicklung der Spitzenmiete für Neubauf Flächen in Berlin ab 5.000 qm bleibt tendenziell gleich und liegt zwischen 5,00 bis 6,50 Euro/qm. Das Gros der Neubauf Flächen befindet sich im südlichen Umland von Berlin. Hier ist mit einer Spitzenmiete von 4,30 bis 4,50 Euro/qm zu rechnen, wobei die Effektivmiete um 4,00 Euro/qm liegt. □



**JETZT
ONLINE
GÜTTLICH!**

Zukunft schenken! Zu jedem Anlass!

Ein Geschenk, das Jahr für Jahr Gutes bewirkt? Das gibt es! Schenken Sie eine Zustiftung zur SOS-Kinderdorf-Stiftung und bereiten Sie Freude mit einer individuellen Geschenkkurkunde. Damit unterstützen Sie benachteiligte Kinder. Jetzt und in Zukunft.

Petra Träg, 089 12606-109
petra.traeg@sos-kinderdorf.de



SOS-Kinderdorf-Stiftung
www.sos-kinderdorf-stiftung.de

Impressum

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

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

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

Immobilienredaktion:

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

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

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

stellv.: Dr. Karina Junghanns

In eigener Sache

15 Jahre „Der Immobilienbrief“ – Jubiläumsspezial

Vor 15 Jahren erschien die Ausgabe Nummer 1 von „Der Immobilienbrief“. In 375 Ausgaben publiziert Herausgeber und Gründer Werner Rohmert seine Meinung zum Immobilienmarkt und berichtet über Aktuelles aus der Branche.

Knapp 20.000 Leser erreicht „Der Immobilienbrief“ mittlerweile und ist damit eines der renommiertesten Medien der Branche.

15 Jahre nach der Gründung wollen wir mit einer Sonderausgabe und einem kleinen Rück- und Ausblick auf weitere 15 Jahre dieses Jubiläum feiern.

Feiern Sie mit uns und unterstützen Sie uns mit einer Anzeige in unserer Jubiläumsausgabe.

Erscheinungstermin: 26. August 2016

Anzeigenpreise zur Jubiläumsausgabe:

Halbe Seite:	2.500,- Euro
Viertelseite:	1.750,- Euro
Ganze Seite:	3.500,- Euro

Buchen Sie noch im Juli und erhalten einen Rabatt von 15% auf die normalen Anzeigenpreise.

Für Fragen, Anregungen und Wünsche wenden Sie sich bitte an Werner Rohmert (rohmert@Rohmert.de) oder André Eberhard (eberhard@rohmert.de)

Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

Aengevelt (23), albrings+müller ag (11), allthings (33), Angermann (24), Angletterre Hotel GmbH & Co. KG (21), Arcadis (33), Arnold und Gladisch Architekten (36), Asos (35), Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (6,14,24), Bayern LB (11), BEFU (31), Berliner Sparkasse (32), berlinovo (31), Beteiligungsreport (21), BFW (30), BID (30), blackprintpartners GmbH (33), Blue Rock Fund (36), Bothmer Architekten (32), Bothmer Housing GmbH (32), Bottermann Khorrami LLP (4), Bouwfonds (5,7), BPD Immobilienentwicklung GmbH (33), building radar (33), bulwiengesa (4), CACEIS Bank Deutschland GmbH (13), Cap Man Group (9), Catella (5), CBRE (22,23), CHECK24 Vergleichs-portal GmbH (30), Christie + Co. (34), CMS Hasche (11), Cogition Projekt Neustadt GmbH (23), Copro (32), Cornerstone Real Estate Advisers (4), CORPUS SIREO International S.a.r.l. (24), Cushman & Wakefield (30,32), DB Research (26), Deka Immobilien GmbH (9,10,12), Deutsche Anlagen Leasing (33), Deutsche Bahn (24), Deutsche Bank (7,19), DIC Asset AG (21), Die Immobilien Partner Berlin GmbH (30), DNL Real Invest AG (27), DZ Bank (7), Ebertz Unternehmensgruppe (8), Estrel (34), Eta Family Office GmbH (7), Europace (22), Exporo (2), fairvesta (18), FleishmanHillard Fishburn (4), GAM (7), Garbe (16), GdW (30), GEG German Real Estate Group (6,12), Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (24), Gewobag (32), GfK (23), Glück Games Services GmbH (32), GPTI (33), Grossmann & Berger (33), GSK Stockmann + Kollegen (33), Handelsblatt (24), Helaba (7,20,21), Hochtief Projektentwicklung (24), Hogan Lovells (33), Hongkong Land Limited (15), Hotel Q Berlin (34), Hotel Zoo Berlin (34), Hysan Development (15), IAG Deutschland GmbH (23), ImmoConcept GmbH (6), Immomio (33), ING (5), Investment Managers Deutschland GmbH (7), IW Köln (31), JLL (5,13,16,18,19), Karstadt Warenhaus GmbH (11), KfW (33), KMPG (19), Knight Frank (6), LaGeSo (32), Land Hessen (19), Land Niedersachsen (24), LaSalle Investment Management (4,6), Leibniz Universität Hannover (24), Leverton (33), LFF (33), Lidl (35), MEAG (24), Michelberger Hotel (34), Mömax (35), Motel One (34), NAS Invest Fund (36), Navarra.is GmbH (30), Ostdeutsche Sparkassenverband (33), P+P Pöllath + Partner (32), Primus Immobilien (36), Project Gruppe (5), PROJECT Investment AG (13,16), publicity AG (11,15,19), Quadoro Doric (23), RAG Montan Immobilien (13), Real I.S. (5,9), Realogis (35,36), Redwood Grove International (24), S Immo Germany GmbH (32), Schütz Baugesellschaft (24), Sontowski & Partner (6), St.George Oy (9), Standard & Poor's (4), Sun Hung Kai Properties (14), Thomas Daily (31), TLG Immobilien (30), Toys „R“ US, Travelzoo Deutschland (28), TSO (27), TU Braunschweig (23), Turnaround-Trader (7), Union Investment (23), vdp Research (3), Verlagsgruppe Handelsblatt (6), Vescore (24), Vontobel Asset Management (7), WBM (31), ZBI (23,28), ZIA (30), Zinsland (33).

Aengevelt, Wulff (5); Beermann Dr., Johannes (11); Beyerle Dr., Thomas (5); Boessenkook, Marnix (5); Böttcher, Volker (28); Brüning, Stephan (34); Christina Sandkühler (4), Clacy-Jones, Mark (6); Conrad, Stephan (13); Dörks, Ben (35,36); Driendl, Thomas (7); Eberhardt, Martin (5); Förster, Andreas (31); Gillis, Jaap (5); Hammes, Christian (7); Höller, Ulrich (6); Ibel, Andreas (30); Indinger, Paul (33); Jacobi, Nicolas (33); Julian Oertzen (2), Khorrami, Esfandiar (4); Knapmeyer, Torsten (12); Kollhoff Prof., Hans (33); Kutzer, Hermann (7); Lorenz, Bernd (6); Lütke Daldrup Prof. Dr., Engelbert (32); Lydia Eades (4), Mattaei Dr., Emilio (33); Michaelis, Snezana (32); Mitropoulos, Stefan (20); Pianka, Steffi (31); Pörschke Dr., Frank (5,13); Rohmert, Werner (11); Schenk, Jochen (5); Smart, Christian (28); Stechow von, Friedrich (33); Steininger, Martin (4); Terboven, Markus (32); Thomas Olek (11,19), Thomas, Claus P. (6); Thomeer, Rudolf (5); Tung, Mark (15); Ubach-Utermöhl, Alexander (33); Voigtländer, Michael (31); Weber, Frank (19); Wigand, Thilo (22); Wong, Mike (14); Wong, Robert (15); Zanetti, Stefan (33).