

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 385 | 42. KW | 21.10.2016 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
JLL Büroimmobilienuhr	2
Logistikmarkt leidet	4
E-REGI: München mit besten Aussichten	6
Kommentar: Ist der Kapitalmarkt satt	7
Brexit-Folgen bisher überschaubar (Wellstein)	8
Einzelhandelsmarkt am Ende?	9
Hamburger starten wieder durch	12
Immobilienkonjunktur im Höhenflug	13
Investmentmarkt Irland	13
Autos legen sie beste Performance hin	14
Interview - Wohnen im Parkhaus	14
Hamburg wächst und wächst (Richter)	16
Hotelinvestmentmarkt auf Vorjahresniveau	19
Interview mit Ingolf Löwe, Head of Residential, Berlin Hyp	21
Wohnportfolios bei Investoren weiter gefragt	23
Alpenländische Ferienregionen müssen Angebot anpassen	24
Hamburger Reichshof „Hotelimmobilie des Jahres“ (Völcker)	27
Immobilienbrief Berlin	29
Impressum	34

Folgen Sie uns auf
facebook und twitter



Sehr geehrte Damen und Herren,

die „Greater-Fool-Ära“ ist weltweit in Politik, Finanzmärkten und Investmentstrategien angebrochen. Das ist per se nichts Böses. Auch falsche Entscheidungen gehen gut, solange es immer wieder einen größeren Narren gibt, der den eingeschlagenen Weg mit noch größerem Einsatz weiterverfolgt oder nachjustiert. Das ist so wie die Schwarz/Rot-Verdoppelungsstrategie beim Roulette, die mit 100%iger Sicherheit einen Gewinn garantiert – solange man verdoppeln kann. Bei ungebremster und über Negativzinsen noch belohnter Verschuldung kann das unplanbar lange gut gehen. So lange Dämlichkeit eskaliert, macht das Planschen in den oberen Becken noch richtig Spaß. Früher führte die demagogisch gut verkaufbare sichere Gewinnchance durch Einsatzerhöhung immer zu militärisch eskalierenden Lösungen. Das ist heute natürlich nicht mehr möglich. Das werden die Nationalpopulisten auf politischer Überholspur schon zu verhindern wissen. „Totaler Krieg“ und „Atombombe“ sind heute Wirtschaftssprache.

Die (deutsche) Immobilienwirtschaft wird im Greater-Fool-Modus der Weltwirtschaft (siehe nächster Absatz) natürlich profitieren. Denn wenn die „3“ bei der Rendite heute die „5“ von gestern ist, ist der Narr von gestern natürlich der Profi von heute. Früher habe ich bei Niedrigzins-Diskussionen immer „erfolgreich“ an den Menschenverstand appelliert. Nullzinsen als Entgelt für die Nutzung von Geldkapital sei dasselbe wie Mietfreiheit für die Nutzung von Realkapital. Auf die „Nullmiet-Politik“ würde ja kein denkender Immobilienmensch kommen. Auch hier haben wir dazugelernt. Heute sind Core-Mieten von 2 bis 3% nach allen Kosten unter Instandhaltungs- und Lebenszyklusaspekten längst langfristige „Nullmieten“, die nur mit einem Anfangs-Cash Flow Ertrag und Sicherheit suggerieren und nur noch bei Wertsteigerungsannahmen rechenbar sind. Die Mieten müssen schließlich weitersteigen, weil wenig gebaut wird. Der Kapitalmarkt übt weiter Druck aus. Die Kapitalmarkt-Grenzen kann ich nicht mehr einschätzen. Aber in jedem Zyklus der letzten 30 Jahre gab es zunächst Knappheit und dann **von einem Tag auf den anderen ein riesiges Überangebot**. Da es für Geld immer alles gibt, ist Knappheits- oder Überangebots-Empfinden von der Psychologie abhängig und folgt dem Lemminge-Gesetz. Neue Bundesländer und Internet-Boom bestätigten das eindrucksvoll. Wenn also aus der „3“ von heute eine „4“ von morgen wird, wird aus dem Profi von heute wieder der Narr von morgen. Der ist allerdings dann reich und unschuldig. Die Zeche zahlt der Altersvorsorge-Sparer oder -Versicherte. Wer konnte eine solche Markttransformation schließlich ahnen?

Was soll schon passieren? Weltwirtschaftlich ist alles stabil. Rund 1.300.000 Mrd. USD bzw. fast 350 deutsche BIP's werden im Jahr im Devisenhandel gehandelt. Das dient der Sicherheit. Auch bei den 46.000 Mrd. Euro Derivaten in den Deutsche Bank Büchern sind nur die Spitzen risikobehaftet. Warum macht man das eigentlich, wenn das alles risikolos ist? China wächst um 6,7%. Immer. Was Zombie-Industrien und Export trotz Verschuldungsexplosion nicht mehr schaffen, investiert der Staat mit Verschuldung. Das ist sicher. Das US-Wachstum lebt seit 20 Jahren nur von Neuverschuldung. Klappt auch. Japan zeigt mit 250% sinnlos verpuffter BIP-Verschuldung den Weg auf. So lange Geld nichts kostet, ist das sicher. 3,2 Mio. Wallonen zeigen 300 Mio. Europäern, wo der Welthandel zukünftig NICHT hingeht. Europa ist ein Erfolgsmodell. Nach Griechen- und Zypern-Drama, kommen Brexit und Italien-Diskussionen. Frexit- und Grexit-Abstimmungen möchte ich im Moment nicht erleben. Nationalismus der gefühlten Globalisierungsverlierer macht den Grundfehler der Demokratie, jedem Fortschrittsverlierer eine Stimme zu geben, evident. Zum Glück sind die sowieso so blöd, dass sie bald tun werden, was ihnen die Handvoll Big Data Mainstream-Macher in neuer virtueller Realität sagen werden. Die Wirkungskette, warum Zinsen heutzutage nicht mehr steigen können, wird laufend vorgebetet. Warum sollte auch die Inflation zurückkommen? Bloß weil der unendlichen Geldschöpfung kein volkswirtschaftlicher Gegenwert mehr gegenübersteht? Also, was soll's. Deutschland und die Immobilienwirtschaft profitieren. **WIR sind die Insel.**

Werner Rohmert, Herausgeber



Unter jedem Dach ein Ach...

Hamburger Reichshof „Hotelimmobilie des Jahres“

Ach, so fragt man sich als Hanseat, ist es nicht besser Ehrungen zu verdienen und nicht geehrt zu sein, als geehrt zu sein und es nicht zu verdienen?

Ehrungen und Preisverleihungen sind spannende Spiele.



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

Lob und Anerkennung tun gut, motivieren und beflügeln. Sollte man das kritisieren? Ach, meine Sicht der Dinge wird mir wohl keine Freunde machen.

Gewinner 2015 war das Hotel Zoo Berlin. Wie der Reichshof eine „Revitalisierung“ eines denkmalgeschützten Traditionshotels.

Aus Deutschland kamen zwanzig Bewerbungen. Eine (mir) nicht bekannte Jury nominierte zehn Hotels für „diese eine“ Ehrung. Hotels, die vom Typ und Kategorie unterschiedlicher kaum sein könnten. Ach, vier oder fünf hätte ich vielleicht auch nominiert. Mehr nicht.

Viele attraktive und interessante Hotel-Immobilien fehlen: Das „Titanic Chaussee Berlin“, zum Beispiel (ein Bewerber!). Für mich vom Design und Atmosphäre weit vor

dem Capri by Frazer. Es gibt viel mehr außer-gewöhnliche Hotels mit Konzept und echtem Alleinstellungsmerkmal. Das Qvest in Köln, zum Beispiel. Das Stue in Berlin oder das Posthotel in Zell im Zillertal hätte ich gegen das Premier Inn Frankfurt getauscht, ein typisches Messehotel, kühl, langweilig, ohne Gestaltungswille – es wirkt wie ein schlecht sitzender Anzug...

Ach Kollege Nussbaum, Hut ab! Ihr unternehmerisches Konzept scheint aufzugehen. Das zählt. Das „quietschbunte“ prizeotel Hannover jedoch hätte es bei mir nicht unter die „Top Ten“ geschafft. Prizeotel wirkt auf mich wie aus der Barbarella Ära oder Raumschiff Orion – nur nicht ganz so stilvoll. Ob sich so ein LSD-Trip anfühlt?

Manchem Nominierten fehlt der Bezug zum Gast, um den sich die „Art of Hospitality, Architecture & Design“ drehen sollte, oder?

So betrachtet stellt sich die Frage nach Sinn, Zweck und Ziel dieser „Ehrungen“. Selbstzweck gar?

Unterschiedliche Hoteltypen und Kategorien just in einen Topf getan, ziehen, et voilà, die eine „Hotelimmobilie des Jahres“ betritt – Wegweisend? - die große Bühne. Das will sich mir so noch nicht erschließen...

Zurück nach 2015: Halbwissen ist, ach ja, mittlerweile verbreitet wie schlecht sitzende Anzüge und lächerlich bunte Schuhe. Scheint cool, ist aber nicht mein Fall.



Der neue Aurelis-Newsletter mit aktuellen Themen aus der Immobilienwirtschaft.

Ausgabe 2:

Produktionsnahe Immobilien: Markt & Management

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG | www.aurelis-real-estate.de

ZOOM
AURELIS AUS DER NÄHE

So bin ich zum Fakten-Check nach Berlin und Hamburg – nicht nur für diese Kolumne, sondern weil VHC fünf Häuser in der Revitalisierungsplanung hat - da will man 's wissen.

Die Jury 2015 testierte dem Hotel Zoo „mutiges Design“. Was bitte ist feiges Design? Ich kenne gutes und schlechtes Design, passendes und nicht passendes. Vielleicht dachte die Jury an „andersartiges, aber nicht artiges“ Design?

Die ausgefallenen Stilelemente im Zoo Hotel – eine sieben Meter hohe Tür in der Lobby, mit Blattgold beschichtete Backsteinwände, gepaart mit zeitgenössischer Kunst, sind ein Beleg für Können und Liebe zum Detail. Das schafft Berührungspunkte die echt berühren. Hotellerie ist Emotion, Theater – der perfekte Ort für Bühnen-Inszenierung. Nichts für Krämerseelen. Hotels, richtige Hotels, sind Adresse und Visitenkarte – wie vor hundert Jahren...

Betritt der Gast ein Hotel – ich spreche nicht von B&B – erlebt er die Spannung der Begegnung mit dem Inneren. Das ist für Architekten Erlebnis- und Wertschöpfungspotenzial pur. Einmal eingetreten wird der Empfang Schleuse zum Glück. Der muss Gestalt zeigen: Vorhang auf! Der Empfang ist die Vorstufe des Ankommens, ein Stück des Konzepts. Ach ja, das Konzept führt den Architekten und Designer, nicht umgekehrt.

Das passende Konzept, gepaart mit dem Q-Faktor Mensch macht die Kassen voll, macht Gäste zu Stammgästen und Stammgäste zu Raving Fans. Für leibhaftige Hotelprofis gibt es nur eine Ehrung die wirklich zählt: Der Applaus der Gäste. Den buchstabiert man C.A.S.H. Wie wäre es also mit „Die CASH-COW-Hotelimmobilie des Jahres“ – drei Jahre nach der Eröffnung, zur Stunde der Wahrheit.

Im Hotel Zoo Berlin funktionierte die genetische Mischung aus Standort, Konzept Architektur und Betreiber. Daraus ist ein „Gute-Laune-Hotel“ entstanden, in dem Fantasie und Realität miteinander verschmolzen und schon der Blick in alle Richtungen das Gemüt erheitert, sodass es eine Sucht wird, dort zu wohnen. „Hier finde ich die Befriedigung meiner Bedürfnisse, Geschmäcker und Gelüste, selbst die meiner kleinen Sehnsüchte. Das bin ich mir wert.“ – Glückwunsch Jury 2015!

Einen Tag später:

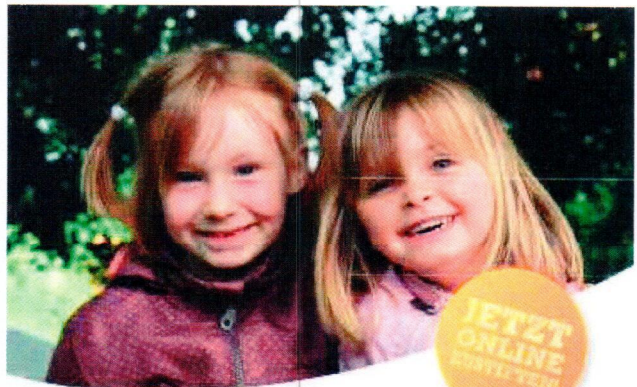
In Hamburg betrete ich den „sehr geehrten Reichshof 2016“: Ach, was hat man diesem geschichtsträchtigen Haus nur angetan. Könnten Anton-Emil Langer und Albert Ballin das sehen, sie würden...

Eine wunderschöne Fassade. Einladend. Von Spannung vor der Begegnung mit dem Inneren keine Spur. Außen wie Innen bleiben nahezu eins. Erlebnispotenzial adé. Willkommen im Land des Kitsches und der unmöglichen Farben. Willkommen auf 600 Quadratmeter Lobby mit Tischen, Stühlen, lauter Kaffeemaschine, ein paar Marmorsäulen und Art Déco Elemente, bis man endlich, weit hinten links den Empfang und danach den „Bauch“ des Hotels erreicht: Dort dann, Art Déco pur. Welch göttlicher Genuss. Die Art Déco Bar 1911 und das Art Déco Restaurant. Das ist Reichshof at it 's best – schon seit hundert Jahren...

Da will man gar nicht wieder weg. Oder hält einen nur die Angst vor der zweiten Durchquerung der 600 Quadratmeter weiten Hotel Halle?

Hotelimmobilie des Jahres? Nein. Immobilie des Jahres, okay.

Ein Blick nach New York auf Adam Tihany oder nach London zu Terence Conran, dem König des Hospitality Designs zeigt: Es geht so viel mehr. Wie bei Ian Schrager, dem Erfinder des „Boutique Hotels“, der jüngst im „EDITION Boutique“, mit ganz viel Feingefühl und Demut, sehr erfolgreich „ein Konzept“ umgesetzt hat. Auch dieses Hotel wäre eine Bereicherung gewesen. Gar der Sieger? □



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 Geschenkkunde. 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