

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 370 | 14. KW | 08.04.2016 | ISSN 1860-6370 | kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromarkt Q1.: Neuer Rekordumsatz für 2016?	2
Investments: Rückgang um 14% in Q1.	3
Deutsche Immobilienumsätze überspringen erstmals 200 Mrd. Euro Latte	7
Europ. Wohnungsmärkte: Superzyklus in ganz Europa	9
Frankfurt: Investment-Flaute führt zu „verkehrter Welt“	10
Jürgen Schneiders „Denkmal“ wird abgerissen	10
Marktvolumen alternativer Assets wächst stark	12
Übernachtungsplus pusht Hotelmarkt	13
Büromarkt Frankfurt: guter Jahresstart	14
Büromarkt Hamburg: Müder Auftakt bei Büros	16
Büromarkt Berlin: Stärkster Auftakt unter den Top 5	19
Büromarkt München: Knackt als einzige Mrd-Marke	20
Gebrauchte Häuser: Preise steigen am stärksten	22
Wohnungsmarkt boomt: Project verkauft so viele Wohnungen wie noch nie	23
Bauboom in Prora: Ein Statusbericht (Richter)	23
Venedig: Wohnungspreise steigen weiter	25
Deutsche Immobilienaktien: Outperformance hält an	26
Abwrackprämie für Hotels & Gaststätten (Völcker)	27
US-Immobilien im Höhenrausch?	28
Der Immobilienbrief Berlin	30
Impressum	34

Folgen Sie uns auf
facebook und twitter



Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuell überschütten uns die Researcher mit dem ersten Jahres-Ausblick. Es gibt wenig Überraschungen. Vermietung klappt. Logistik läuft. Sozialimmobilien laufen. Verzweiflung jagt den Hotelinvestmentmarkt zu Rekorden. Wohnen testet neue Grenzen aus. Natürlich gibt es Risiken, wie niemand müde wird zu betonen. In meiner Jugendzeit hätte ich ganz einfach analysiert. Wie ist die Ausgangslage? Wo sind die Risiken und Chancen? Heute wird noch die letzte Weltwirkungsverästelung diskutiert. Komplexität lähmt.

Bevor wir alle so professionell wurden und google Denken und Lernen ersetzte, war das ganz einfach. **In meiner Platow-Konjunkturbuch-Zeit in den 80er und 90er Jahre passte Konjunkturlogik auf 1.385 Anschläge.** Zum Beispiel aktuell: **Deutschland und USA sind gleichgerichtet Zugmaschinen der Weltkonjunktur.** Beurteilung: Super Ausgangslage. **Frankreich, Italien, Spanien und ein paar weitere Ferienkolonien hängen durch.** Kein Problem. Das war schon immer so, zeigt unsere Wettbewerbsfähigkeit und macht uns stolz. **Gibt's Inflationsrisiken?** Nein. Leider. **Gibt es ein Zinsrisiko?** Schön wär's! **Was machen die Währungsrisiken?** Dollar, Lira und Franc waren früher lästig. Aber erstens war der Export schon damals überraschend dollarresistent und zum anderen sind Risiken weg. Das senile Länderkonglomerat des Euro zerdeppert seine Weltwährungsbedeutung und Stärke gerade selber. Der Dollar profitiert. China hat ein paar Wachstumsschmerzen. Sonstige EM konsolidieren. Bei hoher Wettbewerbsfähigkeit, niedrigen Lohnstückkosten auch Dank NBL-Zuwanderung bleibt der Export stabil, bekommt aber Wachstumsdellen. **Was macht der Konsum?** Der boomt weiter. Zahl der Erwerbslosen hat den niedrigsten Stand seit 25 Jahren. **Was machen die Staatsausgaben?** Deutschland bleibt vernünftig. Rest-EU und USA bleiben irrsinnig. Verbessert unsere relative Position. **Was machen die Investitionen?** Ausrüstungsinvestitionen schwach, Immobilien bringen zunehmend Wachstum. **Rohstoffe?** Normalisierung. **Wie sieht es also konjunkturell für Deutschland aus? Früher waren die Zahlen besser, aber in unserer kleinen Peergroup „Welt“ sieht's eigentlich ganz gut aus.**

Was machen die Risiken? Früher gab es den kalten Krieg als Wachstumsmotor. Heute treffen wir unsere Kriegsgegner in unseren Unis, Sozialämtern und Kneipen. „Sicherheit an jeder Wohnungstür“ könnte die Energiewende als Wachstumsmotor ergänzen. Was bleibt? Informationsverfügbarkeit macht Volatilität. Das ändert die „Selbst ist der Mann“-Logik. Die Finanzmärkte ersetzen das Atomkriegsrisiko. Früher wussten wir, er kommt bestimmt NICHT, aber er machte die Kurzfristsicht auf das Leben lustiger. Das ist jetzt anders. Heute wissen wir: 1) Die nächste Finanzkrise kommt bestimmt. 2) Europa und Euro klappen **so** noch nicht. 3) Politisches Wirtschafts-Ungeschick und Wahlgeilheit erklimmen weltweit neue Höhen. **(Hans-Dietrich Genscher ist tot!). Das ist alles unschön. Aber auch das gab es schon immer. Und wir haben uns immer dran gewöhnt.**

Aber was heißt das für die Immobilie? Vorab: Alles noch logisch und längst bekannt. In den 90ern, als die **Demografie** hochgespült wurde, wurde ich nicht müde vorherzusagen, dass ein Land wie Deutschland nicht ausstirbt. Irgendwann würden die Grenzen geöffnet. Das ist jetzt so. Wir sind nur **noch** zu blöd, die Chancen zu analysieren, zu filtern und zu nutzen. **Wohnen:** Jetzt wissen die Researcher (siehe S. 9): Letzte Dekade **war** Dekade der Wohnimmobilie. „Der Immobilienbrief“-Leser der Nr. 1 wusste schon am 27.7.2001 - vor fast 15 Jahren: Die nächste Dekade **wird** Dekade der Wohnimmobilie. **Investmentzahlen?** Top, aber leiden unter Immobilienmangel. Kein Problem. Wo Nachfrage ist, wird es Produkte geben. Jetzt wird reich, wer mit „manage to core“ oder „build to core“ Produkte schafft. Core ist dabei alles, was die Angestellten in ihrer Anlageverzweiflung noch kaufen werden. **Zinsrisiken normal?** Auch bei 10% wurde immer gebaut, was gebraucht wurde. **Zinsrisiken pervers?** Bei **Negativzinsen** könnte wieder gebaut werden, was keiner braucht. **Noch herrscht Vernunft, aber das ist die einzige menschliche Verhaltensweise, die nicht konstant ist.**



Werner Rohmert, Herausgeber

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG, 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.

ZBI: Neuer Fonds

Erlangen: Die ZBI Fondsmanagement AG hat für ihren geschlossenen Publikums-AIF „ZBI Professional 10“ die Vertriebszulassung erhalten und kann ab sofort platziert werden. Der Fonds soll ein Eigenkapitalvolumen inkl. des zu verzinsenden und rückzuzahlenden Agios von mindestens 42 Mio. Euro erreichen. Das Eigenkapitalvolumen inkl. Agio kann bei Bedarf auf bis zu 210 Mio. Euro erweitert werden.

Während der Fondslaufzeit betragen die prognostizierten Auszahlungen vor Steuern 3% p. a. im Jahr 2016 und sollen bis zum Jahr 2022 auf 5% p. a. ansteigen. Die geplante Laufzeit liegt bei 6 Jahren ab Fondsschließung. Neben der Auszahlung erhalten die Investoren auf das eingezahlte Kommanditkapital zusätzlich dem Agio nach Auflösung des Fonds aus den Verkaufserlösen eine Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung auf 6% p. a. Darüber hinaus ist zusätzlich eine 50%ige Überschussbeteiligung aus den die 6% p. a. überschreitenden Gewinnen vorgesehen. Die prognostizierten Gesamtmittelrückflüsse betragen 167,7% entsprechend 6,83% p. a. Ertrag vor Steuern. Der Ausgabeaufschlag ist gewinnberechtig, wird verzinst und im Rahmen der Liquidation des Fonds plangemäß in voller Höhe zurückerstattet.

Nach Schließung des Vorgängerfonds „ZBI Professional 9“ mit einem Eigenkapitalvolumen von über 112 Mio. Euro setzt der Fonds die erfolgreiche ZBI Professional Linie fort.

Deutscher Bürovermietungsmarkt mit neuem Rekordumsatz Realistische Chancen auf neues Rekordergebnis

Mit ca. 889.000 qm liegt das Umsatzvolumen aus Vermietungen und Eigennutzern in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zum Jahresbeginn 2016 um gut 10% über dem Vorjahresergebnis. Lt. BNPPRE, die 835.000 qm notierte der Markt sogar so gut wie noch nie zum Jahresanfang. Auch der 5-Jahresschnitt der ersten Quartale wurde mit 23% deutlich übertroffen. Die deutsche Wirtschaft profitiert vor allem von der Konsumfreude der Verbraucher. Die Unternehmen blicken zuversichtlich in die nähere Zukunft. Die Bereitschaft der Unternehmen, Personal einzustellen, habe in den letzten Jahren für eine anhaltend gute Büroflächennachfrage gesorgt, so Timo Tschammler (Foto), bei JLL Member of the Management Board Germany.



Das gute Ergebnis wird in erster Linie von Berlin und Frankfurt getragen. In Berlin konnte mit fast 247.000 qm Umsatz ein Plus von 60% gegenüber dem Vorjahresvergleich erzielt werden. Auch in Frankfurt fiel das Umsatzplus mit 51% ausgehend von einem schwachen Vorjahresergebnis überdurchschnittlich stark aus. Nahezu stabil präsentierten sich Düsseldorf und München. Hamburg hatte dagegen mit -26% den stärksten Einbruch. Auch in Stuttgart und Köln sanken die Umsatzvolumina um jeweils 14%. Zwar sei das Quartalsergebnis nur eine erste Momentaufnahme in einem noch recht jungen Jahr, jedoch halte man an der Prognose eines leicht rückläufigen Umsatzes fest. JLL rechnet für 2016 mit rund 3,3 Mio. qm mit einem Jahresminus von 9%, erwartet Tschammler.

	Büroflächenumsatz 1. Quartal 2016 (BNPPRE/JLL)				Eigennutzer	Leerstand	Spitzenmieten
	JLL	Flächenumsatz (qm) Veränd.	BNPPRE	Veränd.			
Berlin	246.900	60,30%	217.000	67%	41.500	6,00%	24,00 €
Düsseldorf	100.300	1,50%	124.000	35%	8.000	8,50%	26,00 €
Frankfurt/M	130.900	51,30%	123.000	32%	0	8,90%	36,50 €
Hamburg	98.000	-26,10%	98.000	-26%	17.300	6,00%	25,00 €
Köln	64.700	-14,30%	62.000	9%	700	5,48%	22,00 €
München Reg.	186.000	0,50%	181.000	0%	28.500	5,30%	34,00 €
Stuttgart	62.100	-14,10%			0	4,50%	20,00 €
Gesamt	889.900						

Im Q1 2016 bewegte sich die über die Big 7 aggregierte Nettoabsorption bei ca. 240.000 qm (Vj. 164.000 qm). Im Gesamtjahr 2016 rechnet JLL mit einer Nettoabsorption in Höhe von rund 920.000 qm (-14%). Das läge noch im Bereich des 5-Jahresschnitts von 957.000 qm, so Helge Scheunemann, bei JLL Head of Research Germany. Der kumulierte Leerstand liegt Ende des ersten Quartals 2016 bei 5,58 Mio. qm und damit fast 16% unter Vorjahr. Die Leerstandsquote über alle Big 7 hinweg habe mit 6,3% (Vj.: 7,4%) einen neuerlichen Tiefpunkt erreicht. Die Leerstandsreduzierung vollzieht sich in allen Märkten mit ähnlichem Tempo. Die Leerstandsquote reicht von 4,5% in Stuttgart bis zu 8,9% in Frankfurt. Bis Ende des Jahres könnte die Quote auf 6,2% zurückgehen, so Scheunemann. In den ersten drei Monaten 2016 wurden Neubaufächen von rund 167.000 qm fertiggestellt (-16%). Während in Berlin überhaupt keine Neubauten auf den Markt kamen, erhöhte sich das Fertigstellungsvolumen in Stuttgart um mehr als 200%. In Frankfurt gab es Bestandsminderungen von fast 36.000 qm aufgrund von Umwidmungen meist in Wohnungen. Von den für das laufende Jahr noch zu erwartenden Neubaufächen sind mit 329.000 qm nur noch rund ein Drittel frei verfügbar. Das Gros der Neubauproduktionen befindet sich in den drei größten Märkten Berlin, Hamburg und München mit zusammen 764.000 qm. Die Spitzenmieten sind in der 12-Monats-Rückschau in Berlin um 9%, in Frankfurt um 4%, in Hamburg um 2% sowie in Mün-

chen und Stuttgart um jeweils 3% gestiegen. Für das Gesamtjahr erwartet JLL einen etwas moderateren Anstieg im Spitzenmietpreisindex um insgesamt knapp 2%.

Zum Jahresende rechnet BNPPRE mit einer realistischen Chance einen neuen Rekordumsatz zu erreichen. Die positiven Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte seien weiter positiv. Die Leerstände dürften an den meisten Standorten weiter sinken. In Berlin und München rechnet BNPPRE mit sogar Vollvermietung. Auch die Mieten werden darauf reagieren. Besonders die Durchschnittsmiete werde wahrscheinlich stärker betroffen sein als die Spitzenmiete. Lt. Savills bedroht die Flächenknappheit schon in wenigen Jahren die Standortqualität der Metropolen. Die Leerstände seien so niedrig wie seit 15 Jahren nicht mehr. Savills prognostiziert, dass die Leerstände aufgrund der niedrigen Fertigstellungszahlen weiter unter Druck stehen. Für Unternehmen bedeute dies, dass sie höhere Mieten oder längere Vertragslaufzeiten in Kauf nehmen müssen. □

Investments gehen im Q1 mit gut 8,3 Mrd. Euro um 14% zurück Portfoliodeals blieben Mangelware

Im Q1 2016 wurden bundesweit gut 8,3 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Das sind rund 14% weniger als im außergewöhnlich guten Vorjahr. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Vor dem Hintergrund, dass sehr viele Transaktionen noch kurz vor Jahresende abgeschlossen werden konnten und sich gleichzeitig das Angebot gerade an großvolumigen Objekten weiter verengt habe, sei ein etwas schwächerer Jahresauftakt erwartet worden. Bei Einzeldeals wurde das Rekordergebnis des Vorjahres nur hauchdünn verfehlt. Insgesamt wurden gut 6,38 Mrd. Euro in 400 Verkäufen in Einzelobjekte investiert. Großdeals im dreistelligen Millionenbereich blieben bislang allerdings Mangelware. Der durchschnittliche Umsatz pro Verkaufsfall bleibe mit rund 16 Mio. Euro stabil, erläutert BNPPRE-Deutschlandchef Piotr Bienkowski. Bei Paketverkäufen war dagegen ein deutlicher Rückgang um 39% zu ver-

The 10th Annual
DEUTSCHE GRI 2016 | 9-10 MAY FRANKFURT

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

PARTICIPANTS INCLUDE:

 <p>MAHBOD NIA MD, Head of European Investments NORTHSTAR ASSET MANAGEMENT GROUP UK</p>	 <p>FRANK BILLAND Member of the Management Board & CO UNION INVESTMENT REAL ESTATE GMBH, Germany</p>	 <p>ANNETTE KRÖGER CEO ALLIANZ REAL ESTATE, Germany</p>	 <p>HENRIE KÖTTER CIO & MD Development ECE PROJEKTMANAGEMENT, Germany</p>	 <p>CHRISTIAN BOCK Head of Strategic Investments GEG GERMAN ESTATE GROUP AG, Germany</p>
---	--	---	--	--

DISCUSSIONS INCLUDE:

Ausblick Big Picture	Sektoren Sectors	Kapitalmarkt Capital Markets	Asset Management Asset Management	Investment Investments	Opportunities Opportunities
--------------------------------	----------------------------	--	---	----------------------------------	---------------------------------------

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

publity:
Vermietungserfolg

Bad Homburg: Die publity AG verzeichnet Vermietungserfolge für die beiden Büroobjekte „Porticus“ und „Classicus“. Als neuer Mieter im 7.000 qm großen Objekt „Classicus“ konnte die **Peiker Holding GmbH & Co. KG** für ca. 1.500 qm gewonnen werden. Im ca. 8.000 qm großen Objekt „Porticus“ konnte die **Stadt Bad Homburg** mit ca. 1.300 qm als neuer Mieter gewonnen werden. Somit konnte der Vermietungsstand der beiden Objekte sukzessiv von 40% auf 80% gesteigert werden. „Trotz des Verkaufs beider Objekte in Bad Homburg konnte publity nachhaltig für den neuen Eigentümer Mietverträge abschließen.“, so **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity AG.

zeichnen. Da sich eine ganze Reihe größerer Pakete im Markt befinden, werde der Umsatz in den nächsten Monaten deutlich anziehen, erwartet BNPPRE. Vor diesem Hintergrund wird für 2016 ein Transaktionsvolumen von mindestens 45 Mrd. Euro erwartet.

Aufgrund des bisher geringeren Anteils an Portfolioverkäufen, bei denen ausländische Investoren traditionell den höchsten Beitrag haben, fällt lt. **BNP Paribas Real Estate** die Beteiligung grenzüberschreitender Investoren am bisherigen Umsatz mit gut 33% vergleichsweise niedrig aus. Das mit Abstand höchste Transaktionsvolumen konnten erneut Büroobjekte generieren, die mit 3,48 Mrd. Euro ca. 42% zum Ergebnis beitragen. Einzelhandelsobjekte kamen mit 1,82 Mrd.

Euro auf 22%. Mit knapp 10% bzw. 818 Mio. Euro belegen Logistikinvestments Rang drei. Das drittbeste Ergebnis aller Zeiten erreichen Hoteltransaktionen mit 687 Mio. Euro.

„Verkehrte Welt auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt“ meldete **JLL** ergänzend gestern (s.u.). Noch nie habe es in der Statistik der ersten Quartale gegeben, dass Hamburgs Transaktionsvolumen höher als das der deutschen Finanzmetropole gewesen sei. Bei etwas anderem Erfassungsgebiet, dass die Zahlen nicht vergleichbar macht, meldet JLL, dass lediglich 470 Mio. Euro Investments mit 18 Transaktionen - der 5-Jahresschnitt liegt bei 30 - im untersuchten Frankfurter Stadtgebiet zzgl. Eschborn

Q1-Investments in "Big 6"
Q1 2016 Veränd.

Berlin	763	-41,4%
Düsseldorf	280	7,1%
Frankfurt	603	-45,5%
Hamburg	953	17,5%
Köln	197	14,8%
München	1001	-10,1%
Summe	3797	-20,3%



Europas begehrte Plätze

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

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

Investmentmärkte 1. Quartal 2016		
Gewerbeimmobilien Q1 2016		Veränd.
in Mio. Euro		gg. Q1 '15
Einzeldeals	6.383	-2,2%
- Anteil BIG 6	3.435	-11,0%
Portfolios	1.941	-38,6%
- Anteil BIG 6	362	-60,0%
Summe Gewerbe	8.324	-14,1%
Wohnportfolios	2.332	-78,9%
Summe Investment	10.657	-48,6%
BNP PRE, 31. März 2016		

und Kaiserlei ein Minus von 59% gegenüber dem Vorjahr bedeutet hätten. Bleiben wir aber jetzt in der Statistik-Welt von BNPPRE. Rund 46% des Investmentvolumens entfallen auf die großen deutschen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, die in der Summe 20% weniger Umsatz verzeichneten als im Vorjahr. Vor allem die großen Städte wie Berlin, Frankfurt und München mussten Rückgänge hinnehmen. Mit einer Mrd. Euro habe sich München im ersten Quartal an die Spitze gesetzt (-

10%). Auf Platz zwei folgt etwas überraschend Hamburg, wo der Umsatz um 17% auf 953 Mio. Euro zugelegt hat. Der Start in Berlin fiel mit 762 Mio. Euro (-41%) verhalten aus. Ähnlich schwach verlief der Jahresauftakt in Frankfurt mit 603 Mio. Euro (-45%). Zulegen konnten demgegenüber Düsseldorf mit 280 Mio. Euro (+7%) und Köln mit 197 Mio. Euro (+15%).

Die im vergangenen Jahr spürbar gesunkenen Spitzenrenditen haben im ersten Quartal 2016 eine Verschonungspause eingelegt. Bei den Preisen herrscht aktuell Stillstand. Am teuersten bleibt München mit einer Nettoanfangsrendite von 3,65%, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,0%. Die weiteren Ränge belegen Frankfurt mit 4,3%, Düsseldorf mit 4,35% und Köln mit 4,45%.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Um die tatsächliche Rendite der Investoren zu ermitteln, müssen nach „Der Immobilienbrief“-Abakus die Erwerbsnebenkosten umgelegt bzw. periodisiert werden und von der verbleibenden Rendite noch nicht umlagefähige Nebenkosten, etwaige Rückstellungen und die Konsequenzen steigender Mieteransprüche und sich verkürzender Lebenszyklen in Abzug gebracht werden.





Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06.2016 IN PLATZIERUNG

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

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





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

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

Deka: Core-Immobilie verkauft

Hamburg: Die **Deka Immobilien GmbH** hat die Core-Immobilie Am Sandtorkai 68 in der HafenCity an einen institutionellen Investor aus Frankreich verkauft. Beraten wurde die Verkäuferin von **BNP Paribas Real Estate**.

Das 2004 erbaute Multi-Tenant-Objekt, gelegen an der Uferpromenade des Sandtorhafens, erstreckt sich über acht Stockwerke und verfügt über rund 3.700 qm Gesamtmietfläche. Zudem stehen 41 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die Immobilie ist aktuell voll vermietet, zu den Mietern zählen u. a. eine Anwaltskanzlei, ein Versicherungsmakler und eine Kommunikationsagentur.

Wie sich ein technischer Gegenstand mit einer ökonomischen Lebensdauer von vielleicht 30 Jahren bei einer „3“ vor dem Komma der Nettorendite rechnen soll, bleibt der Grundstücks-, Miet- und Wertsteigerungsphantasie internationaler Investoren bzw. deren befristeten Zinsdifferenz-Modellen überlassen. Timing ist alles. Das stellt der Investoren-Wertentwicklungschance dann aber durchaus auch das Risiko von Wertkorrekturen gegenüber. In den einigen deutschen Metropolen liegen die Mieten noch nominal unter oder bei den Werten aus 1994. In einigen Jahren werden wir vielleicht nachrechnen können, wie sich das Zinsniveau auf die ökonomische Lebensdauer von Immobilien auswirkt. Vielleicht zeigt die aktuelle Preis-Konsolidierung jetzt auch langsam die Belastungsgrenze der Investoren auf. Allerdings glaubt das „Der Immobilienbrief“-Team daran noch nicht. Die Verzweiflung der Institutionellen wird immer größer. Mit Absetzen der Weitsichtbrille lassen sich nach wie vor Zinsdifferenzen ausrechnen. Im aktuellen Markt müssen die Player mitspielen. Der Investorenwettbewerb wird größer. Core schafft vorübergehende Kalkulationssicherheit, die zumindest länger ist als die Angestelltenperspektive der Entscheidungsträger. Auf kurzfristige Planabweichungen bei managementintensiven Immobilien mit Wertschöpfungsreserven hat im großen Spiel keiner Lust. Damit müsste sich das Core-Preiskarussell noch etwas weiterdrehen. □

Immobilienwirtschaft 2016

23. Handelsblatt Jahrestagung | 29. und 30. Juni 2016, Hamburg

DER
Entscheider-
Treffpunkt

NO LIMITS?

Diskutieren Sie neue Perspektiven für den Immobilienmarkt mit den Key-Playern der Branche.



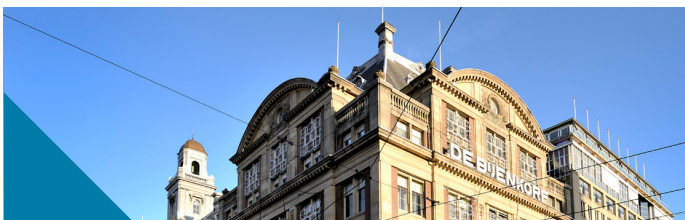
Axel Gedaschko
GdW e.V.



Rolf Buch
Vonovia SE



Andreas Hardt
Blackstone PM
(Germany)



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

Deutsche Immobilienumsätze überspringen erstmals 200 Mrd. Euro Latte

Gutachterausschüsse melden für 2015 bis 210 Mrd. Euro Umsatz

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse geht nach ersten Schätzungen der amtlichen Gutachterausschüsse davon aus, dass die Immobilienumsätze in Deutschland erstmals die 200 Mrd. Euro Marke übersprungen haben. Im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus erwartet Peter Ache, Geschäftsstellenleiter des Arbeitskreises, gegenüber dpa, dass die Entwicklung 2016 weiterhin positiv bleibe. Die Gutachterausschüsse der Regionen werten die Kaufverträge für die von Ihnen erhobenen Daten wie die Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte und Marktdaten aus. Auf Grund der noch vorläufigen Werte sind Umsätze bis zu 210 Mrd. Euro möglich. Eine genaue Auswertung erscheint in 2-jährigem Turnus erst wieder im kommenden Jahr für 2016. Die beliebtesten Märkte sind weiterhin Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig und München. Die Gefahr einer Immobilienblase sehen die Ausschüsse eher noch nicht.

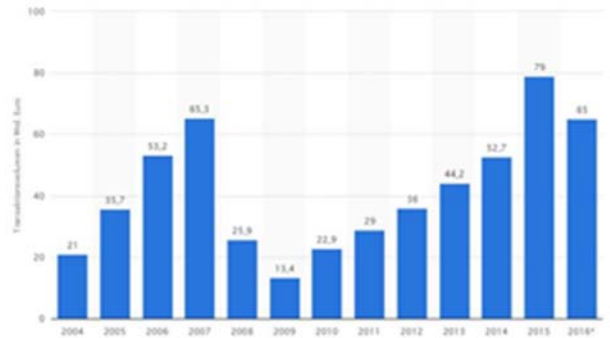
Der Anteil der Wohnimmobilien liege bei knapp zwei Drittel der Gesamtumsätze. Das korrespondiert in etwa mit den Zahlen von Statista, die für 2015 allein aus den erfassten Gewerbeimmobilien-Umsätzen von 79 Mrd. Euro ausgehen. Die von den Maklern erfassten Umsätze größerer Gewerbeimmobilien-Investments liegen bei JLL bei 55,1 Mrd. Euro und bei BNPPre bei 56 Mrd. Euro (ca. +40%). Unterstellt man eine recht genaue Erfassung der Wohnimmobilientransaktionen, da die Gutachterausschüsse die Immobilien-Transaktionsstatistik auf Grundlage tatsächlich abgeschlossener Kaufverträge ermitteln, dürften die tatsächlichen Umsätze eher noch höher liegen. Große Portfolioumsätze bei Wohnen und viele Gewerbeimmobilienumsätze finden außerdem als Share-Deals statt. Die Grunderwerbssteuer ist für viele Profis, anders als für private Wohnungskäufer, eher ein Konstruktionsproblem als eine Zahllast. Inwieweit die Erfassungen der wirtschaftlich orientierten Maklerhäuser mit der Erfassung der Gutachterausschüsse übereinstimmt, ist unsicher. Das lässt weiter Potential nach oben.

Eine besonders starke Preisdynamik sei in den Großstädten festzustellen. Wichtigster Einflussfaktor

Deal

Stuttgart: Die **Deutsche Fonds Holding AG (DFH)** hat das Gebäude Kronprinzbau 2 (Kronprinzstraße 8) an einen von **Hines** aufgelegten Fonds verkauft. Das Büro- und Einzelhandelsobjekt mit rund 8.500 qm Mietfläche war Teil des 2005 aufgelegten **Beteiligungsangebotes 78** und von der DFH in den Jahren 2006/2007 grundlegend modernisiert worden. Langfristiger Mieter der Büroflächen ist die **Landesbank Baden-Württemberg**, die Handelsflächen werden unter anderem durch den **ADAC** und **Strenesse** genutzt.

tor ist der demografische Zuzug. Risiken sieht Ache in der Zinsentwicklung, da nicht sicher sei, dass Immobilienwerte bei steigenden Zinsen erhalten blieben. Obwohl die Gutachterausschüsse keine Immobilienblase sehen, interpretieren erste Pressemeldungen auch in Wirtschaftsmedien das Zahlenwerk als Annäherung an Überhitzung. „Der Immobilienbrief“ sieht bei Wohnen derzeit noch keine volkswirtschaftlich spürbare Korrekturgefahren. Bei den deutlich zinsabhängigeren und volatileren Gewerbeimmobilien ist „Der Immobilienbrief“ wie schon oft begründet skeptischer. Der Blick auf die Entwicklungen kann jedoch zur Vorsicht mahnen. Seit 2014 hat sich der bis dahin gleichmäßige Anstieg beschleunigt. Während Beobachter und Statistiker oft noch darüber diskutieren, dass die Preisentwicklung doch nur Nachholeffekte und reale Entwicklungen spiegelten, ist der Markt plötzlich schon 30% weiter. Dies geschah zuletzt kurz vor Platzen der Subprime-Blase in USA. Allerdings sind USA und Deutschland auf Grund völlig anderen Finanzierungsumfeldes und der damaligen politischen Sondersituation der Subprime-Finanzierungen in den USA nicht vergleichbar. Im volkswirtschaftlichen Umfeld sieht auch „Der Immobilienbrief“ keine Blase. Das schützt natürlich auch bei Wohnungsinvestments nicht vor Ungeschick in einzelnen Märkten. Da aber Wendepunkte vor allem bei der Gewerbeimmobilie oft plötzlich kommen und zu steilen Abstürzen führen, sollte auch aus unserer Sicht die Entwicklung eher vorausschauend beobachtet werden. □



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.

Europäische Wohnungsmärkte befinden sich im Superzyklus Liquidität trifft auf Urbanisierungstrend

Der Europäische Wohnungssektor ist der am besten performende Immobiliensektor der letzten Dekade, # meint Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. Dies war übrigens von „Der Immobilienbrief“ im Juli 2001, also vor fast 15 Jahren – in der No. 1 von „Der Immobilienbrief“ bereits vorhergesagt worden: „Bad News are good News - Wohnimmobilien werden das rentabelste Immobilien-Investment der kommenden Dekade“ von Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“ (Nr. 1 v. 27.7.2015, S.3). Die Folgen der 9/11 Anschläge verzögerten die Entwicklung lediglich. Jetzt sind die Profis am Zug, die auf besserem Research und besserer Marktlage aufbauen können. Der Europäische Wohnungssektor werde durch zwei maßgebliche Phänomene geprägt, die die Grundlage für einen „Superzyklus“ bilden, begründet Beyerle. Eine steigende Marktliquidität trafe seit 10 Jahren auf eine fast schon dramatisch schnell voranschreitende Urbanisierung. Hohe reale Nachfrage trafe auf ein vergleichsweise langsam wachsendes Angebot. (WR)

In den letzten 24 Monaten sei die Nachfrage stark gestiegen. Ein Ende sei vorerst nicht absehbar. Laut „Catella's Market Indicator – Residential Europe 2016“ flossen 2015 insgesamt 37,5 Mrd. Euro in Wohnungsinvestments. Städte wie London, Paris, Schweizer Metropolregionen und deutsche Städte wie München, Hamburg und Stuttgart seien sehr begehrt. Doch trotz steigender Mietpreise sei es nicht möglich, den Kaufpreisanstieg zu kom-

pensieren. Bei steigenden Multiplikatoren seien die Renditen inzwischen auf 3% bis 4% gefallen. Dies stelle wiederum einige deutsche und französische B- und C Städte, mit Renditen bis zu 6%, in den Vordergrund, meint Beyerle. Vergleichbare Ergebnisse wurden in polnischen Städten wie Warschau, Danzig und Lodz erzielt. Dieser Trend werde mittel- und langfristig von einem stabilen Wirtschaftswachstum gestützt. □

Medienpartner:

TAGESSPIEGEL
BERLIN COGNACERT SAARLAN

Kongresspartner:

DER IMMOBILIEN
Brief

RESEARCH MEDIEN AG
rohrmertmedien

**JETZT
ANMELDEN**

und Spezialpreis
für „Immobilienbrief“-
Leser nutzen!

1. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS

Wohnen – Büro – Handel – Logistik – Flüchtlinge – Politik



Der Immobiliengipfel. Auf der Veranstaltung treffen sich Entscheider aus Wirtschaft und Politik. Zu den Gesprächspartnern zählen u. a.: **Prof. Dr. Lütke Daldrup**/Staatssekretär Wohnen Bauen, **Schick/IVD**, **Franzen/GESOBAU**, **Ziegert/ZIEGERT**, **Karoff/TLG**, **Heilmann/CDU Berlin**, Senator für Justiz und Verbraucherschutz, **Jagdfeld/DVI**, **Dr. Held/Terragon**, **Becker/Kondor Wessels**, **Adami/bulwienges**, **Gerstle**/Staatssekretär für Soziales Senat Berlin, **Buschkowsky**/ ehem. BM Neukölln, u.v.m.

Programm, Teilnahme, Firmenpräsenz:

www.berliner-immobilienkongress.de
Die Plätze sind begrenzt – bitte registrieren Sie sich bald!

Für Möglichkeiten der Firmenpräsentation steht Ihnen **Georg Wunderlich**, Tel. **0341 211 91 11**, wunderlich@berliner-immobilienkongress.de zur Verfügung.

Buchung und Informationen unter:
www.berliner-immobilienkongress.de

Dienstag, 24. Mai 2016

dbb forum berlin, Friedrichstraße 169

1. BERLINER
IMMOBILIEN
KONGRESS

W&R
IMMOCOM

Personalien

Bamberg: Die Project Investment hat mit **Sascha Brodmann** (42) einen weiteren Experten für den Bankenvertrieb gewonnen. Der ausgebildete Betriebs- und Bankfachwirt verantwortet den Bankenbereich Süd ab Mitte April als Vertriebsdirektor. Zuletzt war der gebürtige Heilbronner als Abteilungsleiter bei der **Sparkasse Kraichgau** für den Bereich Private Banking verantwortlich. In seiner neuen Aufgabe verantwortet Brodmann den Ausbau des PROJECT Bankenbereichs. Er berichtet an **Mathias Dreyer**, Geschäftsführer und Leiter Bankenvertrieb bei der PROJECT Vermittlungs GmbH.

Frankfurt: Die **Thomas Pfaff Kommunikation** beendet ihre Tätigkeit für die **DIC Asset AG**. Die **GEG German Estate Group AG** wird **Thomas Pfaff** unverändert in allen Fragen der Kommunikation weiterbetreuen. Damit wird auch eine klare Trennung im Kommunikationsbereich zwischen beiden Firmen realisiert. Für DIC Asset wird ab 1. April 2016 **Rückerconsult** tätig werden.

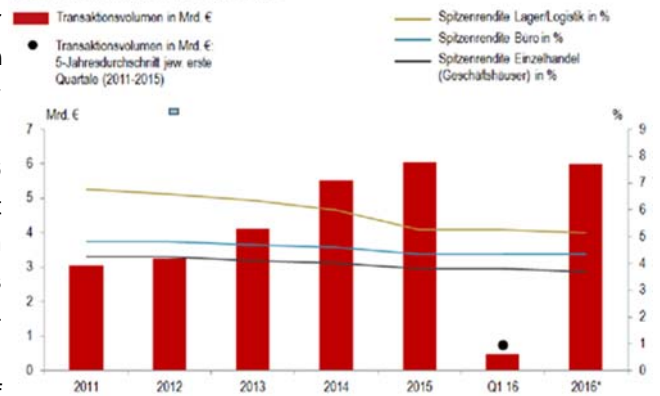
Augsburg: Der Aufsichtsrat der **PATRIZIA Immobilien AG** hat einstimmig beschlossen, den Vorstandsvertrag des Vorstandsvorsitzenden **Wolfgang Egger** (50) um weitere fünf Jahre bis 2021 zu verlängern. Als Firmengründer und Vorstandsvorsitzender wird Egger auch weiterhin die strategische Entwicklung der PATRIZIA maßgeblich gestalten.

Investment-Flaute in Frankfurt führt zu „verkehrter Welt“ Hamburg schlägt Frankfurt

Das gab es auch noch nicht in der Statistik der ersten Quartale, meldet JLL. Hamburgs Transaktionsvolumen lag höher als das der deutschen Finanzmetropole. Lediglich 470 Mio. Euro mit 18 Transaktionen bei einem 5-Jahresschnitt von 30 Transaktionen bedeuten ein Minus von 59% gegenüber dem Vorjahr im untersuchten Frankfurter Stadtgebiet sowie Eschborn und Kaiserlei. Das Zahlenwerk ist allerdings nicht mit BNPPRE (s.o.), deren Erfassungsgebiet größer ist, vergleichbar.

Allerdings werde die Investoren-Abstinenz nicht von langer Dauer sein, erwartet **Christian Kadel**, bei JLL Team Leader Office Investment Frankfurt. Die 6 Mrd. Euro könnten 2016 wieder erreicht werden. Damit könnte aus einem veritablen Minus ein deutlich zweistelliges Plus von 37% im Fünfjahresvergleich werden. Fast schon kurios muteten drei Fakten auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt an. Professionalität ist im Rückzug gegen die Profis. Es gebe wenig strukturierte Verkaufsprozesse. Aktuell gingen Angebote offmarket an zwei, drei Investoren oder die Investoren gingen direkt auf Eigentümer. Weiterhin gab es keine Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Das gab es zuletzt vor 4 Jahren. Mit 19% sei auch der insgesamt niedrigste Büroanteil unter den Big7 zu notieren. Der 5-Jahresschnitt liege bei 69%. Stattdessen prägten in der Bürometropole Transaktionen im Hotel-, und Spezialimmobiliensegment das Geschehen. Last but not least waren im internationalsten Markt Deutschlands ausländische Investoren lediglich bei 27% des Transaktionsvolumens beteiligt. Seit Anfang 2015 und in der Tendenz auch stabil liegt die Spitzenrendite im Bürosegment bei 4,35%. Das entspricht auch dem BNPPRE Recherche. Die Rendite in Frankfurt liegt damit deutlich über München und Berlin. □

Frankfurt Investmentmarkt



Apropos Frankfurt: Ein „Baudenkmal“ verschwindet

Jürgen Schneiders „erschwindelte“ Zeilgalerie wird abgerissen

Die Frankfurter Zeilgalerie war 24 Jahre lang eines der umstrittensten Gebäude der Mainmetropole. Im Herzen der Einkaufsstraße Zeil „erschwindelte“ sich Anfang der 90er Jahre der ehemalige Bauunternehmer Jürgen Schneider 415 Mio. DM. Die Zeilgalerie, anfänglich ein Highlevel Objekt, war allerdings zum Scheitern verurteilt. Ein Sanierungskonzept reihte sich an das nächste, Die Fehler begannen bereits in der Planung der Laufwege. Die Spirale war falsch herum konzipiert. Das konnte kein Sanierungskonzept ausgleichen. Jetzt wird der logische Schlussstrich gezogen. Nun hat der heutige Eigentümer RFR die Baugenehmigung für ein neues Geschäftshaus „UpperZeil“ erhalten. Der Abriss soll im zweiten Quartal beginnen.

Moderne Glasfassade auf 45 Meter Breite mit nur noch 4 Ladenlokalen, die sich vom 1. Untergeschoss bis 1. Obergeschoss erstrecken. Aus dem einstiegen Shoppingtempel Zeil-

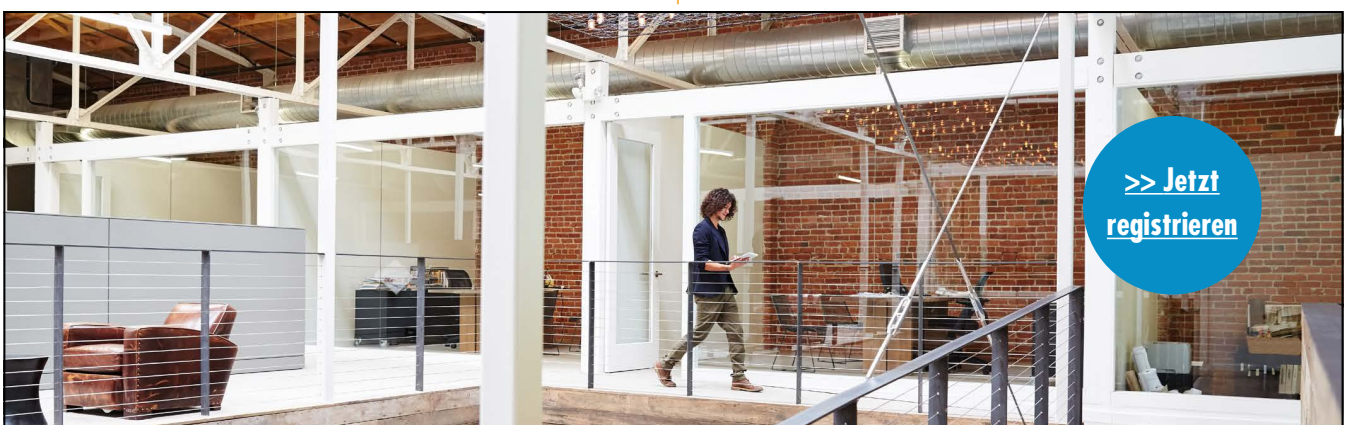
galerie wird dann ein übliches Geschäftshaus. Damit findet das Jürgen Schneider Objekt ein unspektakuläres Ende. Die 1992 eröffnete Immobilie, die heute zwischen MyZeil und Kaufhof steht, war eines der Prestigeobjekte des ehemaligen Baulöwen **Jürgen Schneider**, der sich durch dubiose, nicht vorhandene Mietverträge und angeblichen 22.000 qm Nutzfläche rd. 210 Mio. Euro erschlichen hatte. In Wahrheit hatte die Zeilgalerie nur 9.000 qm vermietbare Fläche, die anfangs noch mit Top-Mietern besetzt werden konnte.

Doch die Zeilgalerie hatten von Anfang an einen großen Makel. Die Laufwege waren falsch konzipiert. Der Besucher sollte mit dem Fahrstuhl in die oberste Etage fahren und anschließend über eine Spindel, die an jedem Lokal vorbeiführte, wieder nach unten laufen. So gab es anfangs nur eine Rolltreppe die nach oben führte, jedoch keine, die nach unten führte. Das wurde erst 1997 geändert. Allerdings war der Laufweg falsch geplant. Die Besucher musste rechtsrum die Spindel runterlaufen. Wie man heute allerdings weiß, neigen Menschen zumindest in Ländern des Rechtsverkehrs zu einem Rechtsdrill. Sie laufen also am rechten Geländer entlang, während sich der nicht so dichte Gegenverkehr zwischen ihnen und den Schaufenstern bewegt. Wir hatten das schon mit Schmunzeln bei jedem neuen Sanierungskonzept deutlich gemacht. Das können Sie heute in jedem modernen Supermarkt feststellen. Der Laufweg ist in den meisten Fällen linksrum. So wird der Besucher quasi „gezwungen“ auch in die letzte Ecke des Marktes zu gehen, ohne abzukürzen. Die Besucher der Zeilgalerie ließen also die Geschäfte „links liegen“. Das zeigte sich schnell in den Umsätzen.

Wie unser Herausgeber schon vor 20 Jahren erfuhr, gab es damals schon intelligente Kopierer. So waren lt. Aus-

sagen damaliger Banker deutliche Unterschiede zwischen den Mietverträgen der Mieter und denen, die für die Bank kopiert worden waren, hinsichtlich Flächen und Umsatzabhängigkeit der Mieten festzustellen. Zielgruppenorientiertes Kopieren nannte man das wohl. Auch hinsichtlich der umzulegenden Nebenkosten setzte die Ursprungsgalerie mit zweistelligen Eurobeträgen damals neue Maßstäbe, die aber mit den Umsätzen nicht korrespondierten. Und last but not least meinte unser Herausgeber nach bekannt werden der Größe der Immobilie schon 1994, dass es Gutachtern und sogar den regional ansässigen Deutschbankern doch durchaus auffallen könnte, wenn auf gut 2.000 qm Grundstück in der Traufhöhe der Zeil 22.000 qm Einzelhandelsfläche gebaut werden. Bürogebäude mit vergleichbaren Daten in Eschborn waren damals rund doppelt so hoch. Das waren wohl noch schöne Zeiten, als die Deutsche Bank für ihre Kunden noch alles tat, sofern es ihnen nicht gelang, die Risiken auf andere Banken abzuwälzen „Könnt Ihr uns mal 200 Mio. Schneider abnehmen? Wir sind voll“. Natürlich konnte die **WestLB**.

2010 und 2011 versuchte dann der neue Eigentümer **IFM** nochmal Leben ins Gebäude zu bringen. Wir schmunzelten. Das gelang nur schwer. 2014 wurde das Objekt an RFR verkauft, die das Haus nun gemeinsam mit DC Values abreißen werden. Die beiden Bauherren planen eine Bauzeit von 2 Jahren. Dann soll die neue „UpperZeil“ 14.800 qm Gesamtmietfläche haben. Neue Mieter werden neben der **Galeria Kaufhof** auch die Textilgruppe **Reserved** sowie **Vodafone**. Das letzte Ladenlokal stehe kurz vor dem Mietvertragsabschluss, so RFR. (AE) □



>> 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

Personalien

Frankfurt: Mit Wirkung zum 1. April 2016 ist **Steffen Ricken** (45) in die Geschäftsführung der **RFR Management GmbH** eingetreten. Neben **Dr. Alexander Koblicsek** wird er in der Geschäftsführung u. a. die Verantwortung für das zukünftige Wachstum der RFR-Gruppe übernehmen. Zuletzt war Steffen Ricken CEO der **TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**.

Düsseldorf: Die **GERCH-GROUP** hat sich mit **Martin Rühlemann** (43) zum 01. April personell weiter verstärkt. Rühlemann wird im Bereich der Projektentwicklung für Sonderaufgaben der Geschäftsführung verantwortlich sein. Zeitgleich zu der personellen Veränderung wurde auch die neue website der GERCHGROUP online gestellt.

Hamburg: Zum 1. Mai 2016 tritt **Manfred Neuhöfer** (50) in die Geschäftsleitung des Forschungs- und Beratungsinstituts **F+B GmbH**. Er übernimmt gleichzeitig die neue



geschaffene Funktion eines Regionalleiters West. Zu diesem

Zweck expandiert F+B innerhalb Deutschlands und gründet - zunächst am Standort Neuss - ein weiteres Büro. Der gebürtige Bielefelder war zuletzt Senior Consultant bei der Kommunikationsagentur **Edelman.ergo** am Standort Köln.

Marktvolumen alternativer Assets wächst stark

2020 entfallen 40% der Erträge auf alternative Assetklassen

Der **WealthCap Marktbericht „Institutionelle Zielfonds für alternative Anlageklassen“** gibt einen Überblick über institutionelle Zielfonds bei alternativen Anlageklassen. Für **Gabriele Volz, WealthCap GF** (Foto), stehen für Investoren Fragen nach den Rendite- und Risikoaspekten institutioneller Zielfonds und deren aktiver Wertschöpfung in aktuell unruhigen Marktzeiten im Vordergrund. **Wealthcap beschäftigt sich auch mit Multimanagers-Ansätzen für institutionelle Zielfonds und dem Nutzen von zeitlicher Streuung bei Investitionen.**



Die wichtigsten Ergebnisse der Studie sind für **Gabriele Volz, WealthCap GF**, im gesamtwirtschaftlichen Umfeld die Stabilität Deutschlands und die positiven Wirtschaftsprognosen für die Eurozone und USA. Geopolitische Spannungen und das historisch niedrige Zinsumfeld blieben Unsicherheitsfaktoren. Im Marktumfeld alternativer Anlageklassen würden in Zeiten niedriger Zinsen Anleger bei der Suche nach Renditechancen in einem breiten Spektrum nicht traditioneller Anlageklassen fündig. Für institutionelle Zielfonds spräche meist die Höhe der möglichen Renditen, die mit Wertschöpfungsstrategien durch aktives Management das Risiko nicht überproportional ansteigen ließen. Die Nachfrage sei hier 2015 gestiegen. Weiteres Wachstum sei zu erwarten.

Der Nachfrageanstieg mit hohen Kapitalzuflüssen bringe für Zielfondsmanager die Herausforderung mit sich, gute Investitionsmöglichkeiten am Markt zu finden und Werte zu generieren. Bei der Identifikation von Zielfonds könne aus strategischer Sicht Streuung Stabilitäts- und Renditefaktoren vereinen. Streuung könnte innerhalb von Anlageklassen, über mehrere Anlageklassen oder über einen längeren Investitionszeitraum nutzbringend wirken. Die Bedeutung alternativer Anlageklassen sei sowohl für institutionelle als auch für Privatanleger stark gestiegen. Im Verlauf der vergangenen zehn Jahre ist das Marktvolumen der sogenannten „alternativen Investments“ doppelt so schnell gewachsen wie das klassischer Anlageklassen.

Nach einer Studie von McKinsey könne bis 2020 der Anteil von alternativen Anlageklassen auf 15% des insgesamt verwalteten Vermögens steigen und dabei für 40 % der insgesamt generierten Erträge verantwortlich sein. Das von Zielfonds noch nicht abgerufene Kapital und die nicht genutzten Mittelzusagen wuchsen lt. Studie seit Ende 2014 um 24% und habe Ende September 2015 bei insgesamt 244 Mrd. USD. gelegen. Im dritten Quartal 2015 hatten Zielfonds mit dem Investitionsfokus Nordamerika den größten Anteil von 52% an zu investierendem Kapital. Ca. 40% des zur Verfügung stehenden Kapitals entfielen auf die Strategie „Opportunistic“. Ca. 22% standen für „Value added“-Strategien zur Verfügung. Auch wenn Immobilien-Zielfonds in der Vergangenheit nicht immer nur positive Renditen erwirtschaftet hätten, konnten die Zielfonds der Auflagejahre 2009–2012 starke Rückflüsse mit Median Net IRR Renditen von 14,0% bis 16,2% verzeichnen, recherchiert Wealthcap. □

30 Mio. Übernachtungen pushen Hotelmarkt In 15 Jahren Übernachtungen verdreifacht

Sämtliche Performancekennzahlen der Hotels haben sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Berlin erreichte 2015 mit über 30 Mio. Übernachtungen eine Bestmarke, die Analysten eigentlich erst für 2020 anvisiert hatten. Im Jahr 2000 lag die Zahl noch bei 10 Mio. Übernachtungen. Die RevPAR-Steigerung (RevPAR = Umsatz pro verfügbarem Zimmer) um 8% sei in erster Linie der Entwicklung der Zimmerrate zu verdanken. Die Bettenauslastung stieg nur von 57% auf 59,2%.

Das sind die Zahlen der der aktuellen **Deloitte-Studie „Hotelmarkt Berlin“**. Berlin sei als hipper Standort mit kreativer Start-up-Szene gefragter denn je. Der Mix aus Business- und Leisure-Gästen sowie Medizintouristen sei in Verbindung mit zunehmenden internationalen Gästen Grund für das starke Wachstum. Briten mit 11%, die US-Bürger mit 8% und Italiener mit 7% sind die wichtigsten ausländischen Gäste. Die Kapazitäten würden kontinuierlich

aufgebaut. Auch private Unterkünfte erfreuen sich durch Internetportale wie **Airbnb** steigender Beliebtheit. Die Metropole habe es geschafft, sich als führende Destination für Städtereisen in Deutschland zu etablieren und nimmt – gemessen an der Übernachtungsanzahl – im europäischen Vergleich Platz drei hinter London und Paris ein.

Markengebundene Hotels konnten weiter an Boden gewinnen. Wie in den meisten deutschen Großstädten hält der französische **Accor-Konzern** unangefochten mit 13% Marktanteil die Spitze. InterContinental mit 7% liegt vor Grand City und und Motel One mit 6%. Motel One plant überdies zwei weitere Hotels u.a. am Alexanderplatz mit mehr als 700 Zimmern. Steigenberger behauptet sich durch die Eröffnung des Steigenberger Hotels Am Kanzleramt auf Rang 7. Neben der Hotellerie profitieren zunehmend auch Privatpersonen durch die Vermietung über Sharing-Economy-Portale wie **Airbnb**, **Wimdu** oder **9flats**. Städtetouristen seien äußerst preissensibel. Privatunterkünfte lägen im Trend. Es entwickle sich ein eigenes Marktsegment, das aber aufgrund fehlender Meldepflicht noch intransparent sei, erläutert **Yvonne Brabant**, Senior Consultant Hospitality bei Deloitte. □

WIR SCHAFFEN PLATZ FÜR NEUES

AUS GARBE LOGISTIC WIRD GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

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

WWW.GARBE-INDUSTRIAL.DE

HAMBURG • LONDON • FRANKFURT • BERLIN • LUXEMBURG

GARBE
Industrial Real Estate

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 PPH-90270-M-0111-311 - publity Performance GmbH, Landestierstraße 6, 04103 Leipzig

publity

Büromarkt Frankfurt

Die Mainmetropole startet gut ins neue Jahr

Der Büromarkt in der Mainmetropole hat das beste Ergebnis seit 2012 im ersten Quartal 2016 hingelegt. Für das Stadtgebiet sowie Eschborn und Offenbach Kaiserlei verzeichnet Colliers 123.400 qm Umsatz. BNPPRE notiert mit 123.000 qm ähnlich hohe Werte und auch JLL liegt mit 130.900 qm ebenfalls im gleichen Korridor. Damit kann der Markt eine Steigerung von 41% verbuchen.

Angetrieben wurde der gute Flächenumsatz von den beiden Großanmietungen durch die **EZB** (17.800 qm) sowie **SAP** (10.000 qm in Eschborn). Der Anteil größerer Verträge über 5.000 qm liegt bei rund einem Drittel und sei damit höher als in den letzten beiden Jahren, so BNPPRE. Auch im Segment zwischen 500 und 1.000 qm konnte der Flächenumsatz lt. Colliers um 90% zulegen. Die Anzahl der Mietverträge stieg sogar um 115%. Die Zahl der geschlossenen Mietverträge stieg um 23% auf insgesamt 144.

Die meisten Mietverträge hat die Leitbranche Banken und Finanzdienstleister mit 23% Umsatzanteil abgeschlossen. Ihr Anteil sank aber spürbar lt. BNPPRE. Danach folgen die Informations- und Kommunikationstechnologie mit 19% sowie die Beratungsgesellschaften mit 18%. Auch die öffentliche Verwaltung kommt mit 13% auf zweistellige Werte. Die sonstigen Dienstleister kommen auf 9,5% sowie Transport und Verkehr auf 7%.

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten bleiben im Quartalsvergleich unverändert. Sie liegen lt. Colliers bei 38,50 Euro bzw. 19 Euro pro qm. Die anderen Reseacher verzeichnen hier nur marginale Unterschiede. Im Jahresvergleich stiegen sowohl Durchschnitts- als auch Spitzenmiete um jeweils 50 Cent.

Der Leerstand ist um 6% auf 1,74 Mio. qm gesunken, wobei zwischen den Quartalen Schwankungen in die eine oder andere Richtung zu beobachten waren, so BNPPRE. Verantwortlich hierfür sei die Zuführung fertiggestellter, noch nicht vermieteter Flächen in den Leerstand, wodurch sich dieser temporär leicht erhöhe. Insgesamt verzeichnet der Frankfurter Büromarkt den niedrigsten Leerstand seit 13 Jahren. Mit 850.000 qm sind dabei moderne Flächen rund zur Hälfte am Leerstandsvolumen beteiligt. Die Leerstandsrate liegt lt. BNPPRE bei 11,8%, genau auf dem gleichen Wert wie Colliers. ►

Konferieren & Kommunizieren.

Made by

Dorint
Hotels & Resorts



Nichts ist so nachhaltig wie die persönliche Begegnung. Für Ihre Konferenzen, Schulungen und Meetings bieten wir den repräsentativen Rahmen. Machen Sie es sich leicht!

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

www.dorint-tagung.com

Sie werden wiederkommen.

Vermietungserfolg

Frankfurt: Das **Land Hessen** mietet ca. 6.700 qm Bürofläche im Objekt MC 30 im Mertonviertel von der **publity AG**. In der 14. und 15. Etage wird das Polizeirevier den Bürokomplex nutzen. Außerdem werden noch 29 Tiefgaragen- und 31 Außenstellplätze angemietet. Der Mietvertrag wurde für 20 Jahre geschlossen. Erst im August 2015 wurde das beeindruckende Objekt MC 30 von publity erworben.



Die Flächen im Bau haben deutlich um 56% zugelegt und liegen aktuell bei 338.000 qm. Trotzdem liegen sie noch 36% unter dem durchschnittlichen Niveau der letzten 20 Jahre. Hiervon sind noch 163.000 qm verfügbar.

BNPPRE rechnet bis zum Jahresende mit einem Umsatz von 500.000 qm. Colliers ist da verhaltener und rechnet nur mit über 400.000 qm. Das Flächenangebot wird nur noch leicht sinken. Bei den Mietpreisen werde sich ein leichter Aufwärtstrend zeigen. (AE) □

Büromarkt Hamburg

Müder Auftakt bei Büros, Feuerwerk beim Investment

Sabine Richter

In Hamburg startete das neue Büro-Vermietungsjahr enttäuschend. Der Umsatz von rund 100.000 qm entspricht einem Minus von etwa einem Viertel gegenüber dem Vorjahr. Bundesweit ist dies der stärkste Rückgang. Konkret wurde gemeldet: BNP Paribas Real Estate: 96.000 qm, JLL: 98.000 qm, CBRE 99.500 qm und Grossmann & Berger 100.000 qm.

Grund für das schlechte Ergebnis: Im 1. Quartal gab es lediglich zwei Abschlüsse mit Flächen über 5.000 qm - das Eigennutzer-Geschäft einer Versicherung im Teilmarkt Wandsbek mit rund 6.500 qm und der begonnene Neubau der **Otto-Gruppe** in Hamburg Ost mit knapp 6.000 qm Fläche. ►

Immobiliengutachten in höchster Qualität.

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

Wir garantieren

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

bestätigt durch das Gütesiegel „Approved by HypZert“

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

JKT
Immobilien



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

LB ImmoWert

M&W Wert
Ein Unternehmen der MünchenerHyp

Value AG
the valuation group

VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH

HypZert

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



APPROVED BY

HypZert

unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

Den höchsten Umsatz verzeichnete laut **G&B** die Größenklasse zwischen 501 bis 1.000 qm mit einem Anteil von rund 26% (26.000 qm). Deutlich zulegen konnte das Flächensegment 2.001 bis 5.000 qm mit einem Anteil von 25% (25.000 qm). Die beiden größten Verträge waren hier die Abschlüsse des auf Schiffsklimatechnik spezialisierten Unternehmens **AERIUS Marine** mit rund 4.400 qm in der „Hamburger Welle“ in St. Georg sowie die Anmietung des Technik Konzerns **Sharp Electronics** mit rund 4.000 qm im „Cambium“ in der City Süd.

Teilmarkt City wie immer Spitzenreiter

Die City lag beim Ranking der Teilmärkte mit einem Anteil von knapp 30% (29.400 qm, 57 Abschlüsse) wie üblich vorn. Die größten Neuabschlüsse mit jeweils über 2.000 qm wurden in den „Wallhöfen“ (**Medex Bio Science Cosmetic**), den „Girardet Höfen“ (**Facelift bbt**) und der „Europa Passage“ (**FCB Deutschland**) registriert. Aufgrund des Baubeginns für die Otto-Gruppe und zwei weiteren Mietverträgen über 1.500 qm positionierte sich der großflächige Teilmarkt Hamburg Ost mit einem Anteil von 14% (14.300 qm) ausnahmsweise auf Platz zwei. Die City Süd erreichte einen Anteil von rund 12% (12.200 qm). Hier mieteten die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit knapp 1.400 qm Bü-

rofläche und das Fachgroßhandelsunternehmen **Igepa group** mit knapp 1.000 qm .

Nach Angaben von G&B entfiel ein gutes Fünftel (20.900 qm) des Flächenumsatzes auf die Branche Handel und Gastronomie. Mit der Otto Group, Sharp Electronics, Medex Bio Science Cosmetics und der **Detlev Louis Motorrad-Vertriebs-Gesellschaft** waren vier der zehn größten Eigennutzer und Mieter des 1. Jahresviertels Handelsunternehmens. Die Beratungsunternehmen nahmen mit einem Anteil von 19% (18.600 qm) den zweiten Platz ein, gefolgt von der Bau- und Immobilienbranche, die auf einen Anteil von knapp 13% (12.700 qm) kamen.

Mieten weitgehend stabil

Als stabile oder leicht angestiegene Spitzenmiete werden 25 Euro (**CBRE, JLL, G&B**) genannt und als marginal gestiegene Durchschnittsmiete 14,60 Euro (G&B) bzw. 14,75 Euro (CBRE).

Nach Einschätzung von G&B dürfte die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf durch einige größere, im Bau befindliche Projekte mit Mieten über 20,00 Euro nach oben gezogen werden. Dazu gehören die Projektentwicklung am



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

DYNAMIK SCHAFFT WERTE

DIC ■



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

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

Deal-Mix

Stuttgart: Die **Union Investment Real Estate GmbH** hat ein projektiertes Geschäftshaus in der Königstraße von **SIGNA** erworben. Das Neubauprojekt ist der jüngste Neuzugang für den Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Europa**. **SIGNA** bleibt Projektentwicklerin bis zur geplanten Fertigstellung Ende 2017. UI wurde durch **Hogan Lovells** beraten. Es handelt sich um ein umfangreiches Refurbishment des ehemaligen **Karstadt**-Warenhauses auf der Königstraße 27/27a mit einer Gesamtmietfläche von rund 21.700 qm. Bereits vor Entkernung des Gebäudes wurde ein Mietvertrag für einen Flagship-Store von **Vodafone** mit einer Mietfläche von über 900 qm abgeschlossen. Die größte Verkaufsfläche des Projektes auf 8.110 qm ist an **Primark** vermietet. Mit einer weiteren Vermietung an die Drogerie **dm** liegt die Vorvermietungsquote bei über 70%.

Hamburg: Die **HIH Real Estate GmbH** hat binnen kurzer Zeit 90% der Büroflächen der Immobilie „Wallhöfe“ langfristig neu vermietet. Die **MedX Gesellschaft für medizinische Expertise mbH** mietet rd. 2.600 qm Fläche. Durch diesen Mietvertrag ist die in der Hamburger Neustadt zwischen Neuer Steinweg, Hütten und Neanderstraße gelegene Immobilie mit Ausnahme von 290 qm im EG voll vermietet. Der Mieter wurde von der **AN-GERMANN Real Estate Advisory AG** betreut.

Alten Wall, die „Stadthöfe“, das Projekt „Esplace“ sowie die Gebäudeensembles „Shipyard“ und „Watermark“ und auch der der „Campus Tower“.

Die Leerstandsquote ist im Jahresvergleich deutlich (JLL: von 6,9 auf 6%) gesunken. G&B errechneten inklusive Untermietflächen 5,5%, CBRE 5,8%. Damit stehen je nach Berechnungsmethode 739.000 qm (G&B) bis 874.600 qm (JLL) kurzfristig zur Verfügung.

Für die Jahre 2016 und 2017 wird das Fertigstellungsvolumen aller Voraussicht nach bei rund 457.000 qm in 50 Projekten liegen, so G&B. Schwerpunkt der Entwicklungen ist mit 21 Projekten der Teilmarkt City. Dabei sind rund 56,7% der projektierten Flächen bereits vertraglich gebunden.

Ausblick

Für die kommenden Monate erwarten die großen Immobilienunternehmen eine deutliche Marktbelebung. Es sei viel Bewegung im Markt und für das zweite Quartal zeichneten sich mehrere große Abschlüsse ab. Über das Jahr sei aber mit weniger großvolumigen Abschlüssen als 2015 zu rechnen. Laut G&B werde sich der Flächenumsatz aus heutiger Sicht zum Jahresende voraussichtlich auf dem Niveau von 450.000 qm bewegen.

Im Gegensatz zum Büromarkt spielt der Hamburger Investmentmarkt bundesweit ganz vorne mit

Ein 990 Mio. Euro-Transaktionsvolumen bedeutet ein Plus von 16% und nach München die Spitzenposition bundesweit, meldet JLL. Grossmann & Berger sprechen von 900 Mio. Euro Umsatz bei 36 Transaktionen, dem besten Ergebnis im 1. Quartal seit 2013.

Die größte Transaktion fand in der City Nord statt. **Amundi** kaufte von dem Projektentwickler **TAS KG** den im Bau befindlichen Bürokomplex „Telekom Campus“ (Foto), der bereits an die **Telekom** vermietet ist, für über 120 Mio. Euro. Der zweitgrößte Deal war der Verkauf des ehemaligen Commerzbank-Sitzes in der City an die Projektentwickler **Procom Invest** und **OFB** für einen höheren zweistelligen Millionenbetrag. Die drittgrößte Transaktion war die Veräußerung eines Bürogebäudes im Teilmarkt Alster Ost für einen ebenfalls zweistelligen Millionenbetrag. Mit einem Anteil von 73% am Volumen und rund 659 Mio. Euro Umsatz wurden Büro-Objekte im 1. Quartal 2016 am meisten gehandelt. Die Assetklasse Hotel-Immobilie (fünf Hotels) erreichte einen Anteil von 15% und ein Volumen von 135 Mio. Euro (fünf Hotels). Grundstücke waren die drittstärkste Assetklasse mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 6%. Die Spitzenrenditen für die Assetklassen Büro und Einzelhandel sanken im Vorjahresvergleich von 4,5 auf 4,0% und für die Assetklasse Industrie/Lager/Logistik von 6,75 auf 6,0%.



Die Prognose für den weiteren Jahresverlauf ist laut G&B und JLL ungebrochen positiv, zahlreiche großvolumige Investments seien kurz vor dem Abschluss. Die Anleger seien vornehmlich weiterhin auf der Suche nach Core- und Value-add-Objekten in der City, wichen jedoch mangels Angebot auf gut vermietete Objekte in Stadtteillagen aus, so G & B, die zum Jahresende ein Ergebnis von etwa 3,7 Mrd. Euro erwarten. □

Büromarkt Berlin Stärkster Bürovermietungsmarkt unter den Top 5

Karin Krentz

Der Berliner Vermietungsmarkt knüpft nahtlos an das Rekordergebnis des letzten Jahres an. Im ersten Quartal verzeichnet der Bürovermietungsmarkt mit 226 000 qm Flächenumsatz den stärksten Jahresauftakt seit Aufzeichnungsbeginn, so CBRE. Dies ergibt ein Plus von 61% gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum entsprechenden zehnjährigen Mittel ist das eine Verdopplung des Vermietungsumsatzes. Damit ist Berlin der umsatzstärkste Markt unter den fünf größten Bürozentren Deutschlands. Das ist ein Ergebnis der aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE.

Ähnlich euphorisch berichten weitere Unternehmen wie **Angermann, Colliers** und **BNPPRE**. „Markt bleibt im Rekordmodus“ (Angermann,), „Bester Jahresauftakt aller Zeiten“ (BNPPRE), „Markt weiter stark nachgefragt“ (Colliers) – so die Schlagzeilen. Innerhalb des ersten Jahresviertels hat sich das Angebot an freien Büroflächen in Berlin-Mitte um gut 60.000 qm verringert. An kaum einem anderen Bürostandort der Hauptstadt zeigt sich die zunehmende Flächenverknappung so deutlich. Die Spitzenmiete erwies sich im Ostteil der City stabil und blieb mit 23,50 Euro/qm auf dem Wert des Vorquartals. Gleiches gilt für den Westteil der City, in dem der Spitzenwert weiterhin 22,50 Euro/qm beträgt. Und das Schöne – der Vermieter hat die Wahl, so **Tibor Frommold**, Vorstand der **Angermann Real Estate Advisory AG** Berlin. Der Leerstand ist unter 4% gesunken.

Über alle Sektoren hinweg sind die Umsatztreiber mit den größten Volumina zum einen die öffentliche Hand – mit dem Bundesministerium für Gesundheit in der Mauerstraße im Ostteil der Stadt (über 20.000 qm) –, zum anderen die **KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** mit ihrer Projektentwicklung in der Europacity und einer temporären Zwischenmiete am Potsdamer Platz von insgesamt über 17.000qm.

Neue Projekte können Nachfrage bedienen

Für das Jahr 2016 ist mit einer Fertigstellungszahl von 384.000 qm zu rechnen, wovon allerdings nur etwas über 22 als spekulative Flächen dem Markt zur Verfügung stehen. Im Zeitraum vom zweiten Quartal 2016 bis Ende 2018 wird dieser Anteil mit 32% höher ausfallen. „Im Vergleich der Top 5-Standorte Deutschlands mit einem Durchschnitt von über 40% spekulativer Flächen bleibt Berlin am unteren Ende der

Skala. Angesichts der hohen Vermietungsdynamik und der starken Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen rechnen wir mittelfristig mit einem deutlichen Anstieg der Mieten in der Hauptstadt“ sagt **Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE. Die von der Größe bedeutendste Projektentwicklung im spekulativen Segment in diesem Jahr ist die Franklinstraße 28-29 in der City-West. Das zuvor von der TU Berlin genutzte Gebäude wird auf fast 39 000 qm bis zum Ende des Jahres saniert.

Wiederholung des Spitzenjahres 2015 möglich

„Das außergewöhnlich starke Ergebnis zum Jahresanfang legt ein solides Fundament für das angebrochene Jahr“, sagt **Matthias Hauff**, Head of Agency Berlin bei CBRE. „Die hohe Flächennachfrage und der daraus resultierende Umsatz wird nur durch die niedrige Flächenverfügbarkeit begrenzt.“ Infolge dessen wird sich die Flächenverknappung weiter dynamisch zuspitzen und die Leerstandsrate nach unten drücken. Dies wirkt sich folglich preistreibend auf die Spitzenmieten aus. „Unter diesen Voraussetzungen kann sich der Umsatz des laufenden Jahres in die Spitzenregion des vergangenen Jahres entwickeln“, meint Hauff.

Investmentmarkt: Die Pipeline ist gut gefüllt, an der Umsetzung hapert's

Der Investmentmarkt dagegen verzeichnet Einbußen, nur Platz drei hinter München und Hamburg, so JLL. Die Erklärung ist eine einfache und fußt auf zwei Fakten: weniger Abschlüsse insgesamt (26/Q 1 2015:40) und derzeit noch ausgebliebene Großdeals. Doch: „Die Quartalszahlen spiegeln nicht wieder, was wir nach wie vor auf dem Berliner Markt erleben: denn der bzw. die Akteure dort sind recht heiß, die Suche nach einem Objekt und das Anlageinteresse, in der deutschen Hauptstadt eine Immobilie zu besitzen oder einen eigenen Standort zu haben ist riesig“, so **Alexander Kropf**, bei JLL Team Leader Office Investment Berlin. Was Berlin trägt, sind mittlerweile viele Wirtschaftsbereiche, Industrie, Touristik, Dienstleister der unterschiedlichsten Couleur und eine sich enorm schnell entwickelnde Start-up Szene. „Die Pipeline an möglichen Transaktionen ist voll. Auch wenn sich an der Charakterisierung des Vorjahres („Allzeit-Hoch“) nichts ändern wird: 2016 wird wieder ein eindrucksvolles Investmentjahr in Berlin. Und wer weiß: steht am Ende im deutschen Städteranking auch wieder ganz oben“, so Kropf. Den Vergleich mit seinen eigenen Ergebnissen in den letzten fünf Jahren (Durchschnitt: 4,4 Mrd. Euro) muss die Hauptstadt auf jeden Fall nicht scheuen: ein Plus von bis zu 40% könnte unter dem Strich herauskommen. □

Personalie

Köln: Tanja Buß (43) übernahm zum 1. April die Leitung



des neu gegründeten Geschäftsfeldes „Barrierefreies Bauen“ in der Rudolf Müller

Mediengruppe und verantwortet zukünftig Aufbau und Entwicklung dieser neuen, zielgruppenübergreifenden Einheit. Neben klassischen Printmedien sind für Tanja Buß die Entwicklung digitaler Angebote inkl. Newsletter sowie Veranstaltungen und Corporate Services zentrale Aufgaben der nächsten Zeit. Tanja Buß ist seit 2005 als Produktmanagerin für die Rudolf Müller Medien-gruppe tätig.

Büro- und Investmentmarkt München

München spielt als einzige in der Milliarden-Liga

Thomas Döbel, Münchner Korrespondent „Der Immobilienbrief“

Der Investmentumsatz bei Gewerbeimmobilien in München „knackte“ auch 2016 im dritten Jahr hintereinander bereits im 1. Quartal die Marke von 1 Mrd. Euro. Mit 1,06 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen zwar um 8% unter dem Vorjahr (1,14 Mrd.). Die bayerische Landeshauptstadt hat damit jedoch im Investmentumsatz wieder die Spitzenposition unter den deutschen Immobilienmetropolen erreicht und auch die Standorte Berlin, Hamburg und Frankfurt, die alle deutlich unter 1 Mrd. Euro umsetzen, übertroffen. Andreas Eichwald, Team Leader Office Investment München beim Immobilienberatungs- und -dienstleistungs-Unternehmen JLL, sieht auch weiterhin nur einen Grund für einen Investitionsstopp in München: Nämlich: „keine Objekte, die zu kaufen wären.“

Von den vier Transaktionen, die bundesweit jeweils Volumina im dreistelligen Millionen-Bereich erzielten, entfielen zwei auf München. Mit 280 Mio. Euro war der von JLL vermittelte Erwerb der BayWa-Zentrale in Bogenhausen durch die WealthCap der bedeutendste Deal des 1. Quartals 2016 in Deutschland.

Der JLL-Experte beschreibt die Lage am Münchner Markt für Gewerbeimmobilien-Investments. „Das auch zu Beginn des Jahres 2016 in Mengen vorhandene Kapital will angelegt werden und findet seine Abnehmer.“ Allerdings sei das Angebot an Core-Immobilien

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 Erfolg.

Immotions by sontowski & partner GROUP

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

geringer als die hohe Nachfrage. Die würden darum zunehmend auf gute B-Lagen vor allem in Innenstadtnähe ausweichen.

Büroimmobilien waren mit fast drei Viertel des Investitionsvolumens die bedeutendste Immobiliengattung, gefolgt von Industrie- und Logistikobjekten, auf die mehr als 10% entfielen sowie gemischt genutzte Immobilien mit knapp 9%. „München ist als einer der größten Bürostandorte in Europa mit 7 DAX-Konzernen und zahlreichen weiteren Global Playern in der Gunst von Investoren weiterhin ganz oben“, sieht **Tobias Seiler**, Research Analyst bei **Colliers International**, als Begründung und logische Konsequenz für gestiegene Preise. Die Spitzenrendite liegt demzufolge mit 3,65% für Büroimmobilien am unteren Ende im Vergleich zu den anderen sechs Top-Immobilienzentren in Deutschland. Für Objekte in Münchner B-Lagen sowie in B-Qualität liegen die Renditen zum Teil noch spürbar tiefer.

Von den investierten Geldern stammten 70% von deutschen Anlegern. Rund ein Drittel des Volumens (362 Mio. Euro) wurden von Immobilien- und Spezialfonds angelegt, gefolgt von Bauträgern (190 Mio.) sowie Versicherungen (170 Mio.).

Die Münchner Immobilienbranche ist zuversichtlich, dass der Investmentmarkt auch in den kommenden Monaten weiter boomen wird. JLL-Teamleader **Andreas Eichwald** fasst den Optimismus zusammen: „Wenn alles realisiert wird, was bereits in der Pipeline steht oder möglicherweise noch dazu kommt, könnte zum fünften Mal in Folge am Jahresende ein Rekordergebnis für den Münchner Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt zu notieren sein.“

Münchner Büovermietungsmarkt im 1. Quartal 2016

Der Münchner Markt für Büovermietungen konnte im 1. Quartal 2016 den Flächenumsatz leicht gegenüber Vorjahr auf 187.000 qm (Vj. 185.000/Quelle: JLL) steigern. Auffällig ist die gleichzeitige Steigerung der Deals um gut 30% gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. **Petra Bolthausen**, Team Leader Office Leasing bei JLL in München, begründet diese Dynamik mit dem hohen Anteil kleinerer Vertragsabschlüsse. Anmietungen unter 1.000 qm trugen zur Hälfte des Flächenumsatzes bei.

Die bislang größte Vermietung wurde über rd. 12.100 Quadratmeter im Münchner Westen mit dem Biotech-Unternehmen **Morphosys** vereinbart. Einen kräftigen Nach-

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

Deal-Mix

Stuttgart: Die **CDM Smith Consult GmbH** mietet ca. 1.410 qm Bürofläche in der Ingersheimer Straße 10 von der **Savills Fund Management GmbH**. **JLL** hat die Anmietung vermittelt.

Eschborn: Mit dem Ankauf von zwei Gewerbeparks in Willich (Siemensring / Halskestraße) und einem weiteren Gewerbepark in Duisburg (Businesspark Niederrhein) hat die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** ihr Portfolio im Bereich der Unternehmensimmobilien in NRW deutlich erweitert. Verkäufer ist eine Privatstiftung. Die Gewerbeparks in Willich liegen im Gewerbegebiet Münchheide. Mit einer Fläche von 1,76 Mio. qm ist es eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete Europas.

Das Objekt im Businesspark Niederrhein befindet sich im linksrheinischen Teil des Logistikstandortes Duisburg. Die drei Objekte haben eine Mietfläche von rd. 35.000 qm.

Frankfurt: Die **Deka Immobilien** hat zwei langfristige Mietverträge über insgesamt rund 1.800 qm Bürofläche in der Voltastraße 31 unterzeichnet. Die **assmann gruppe** hat die Räume bereits bezogen. **ETECTURE**, ein Spezialist für maßgeschneiderte Softwarelösungen, wird sich im Mai 2016 im Objekt ansiedeln. Damit ist das Bürohaus aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect** vollständig belegt.

frageüberhang gebe es weiterhin bei großen zusammenhängenden Büroflächen. „In diesem Nachfragesegment ist der Markt quasi leergefegt“, beklagt die JLL-Vermietungsexpertin.

Die Leerstandsquote hat sich seit Jahresende 2015 um weitere 0,2 Prozentpunkte auf 3,6% verringert. Innerhalb der Stadtgrenzen liegt sie nur noch bei 2,8%. Gegenüber dem Zeitpunkt vor einem Jahr stehen nochmals 217.000 qm Bürofläche weniger zur kurzfristigen Vermietung zur Verfügung.

Und auch von den Projektentwicklungen wird keine bedeutende Verbesserung für die Angebotssituation erwartet, da bereits 75% der in diesem Jahr voraussichtlich fertiggestellten neuen Büroflächen von 185.000 qm für künftige Mieter oder Eigennutzern reserviert sind.

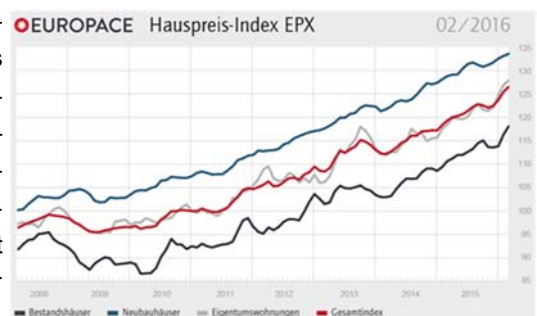
Das knappe Angebot bei gleichzeitig starker Nachfrage führt zu weiter steigenden Mietpreisen. Innerhalb eines Jahres erhöhte sich die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes um 6,5% auf 16,40 Euro/qm. Innerhalb der Stadtgrenzen liegt sie bei 17,60 Euro/qm und die Spitzenmiete beträgt 33,00 Euro/qm. **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International, sieht die Gefahr weiter sinkender Leerstände: „Dies kann auch die Mietpreise weiter nach oben treiben“, so der Colliers-Experte.

Ob die Flächenumsätze am Jahresende 2016 auf Vorjahresniveau oder sogar darüber erreicht werden, hängt vor allem von den Fertigstellungen neuer Büroimmobilien und der Verbesserung der Angebotssituation ab. Von einer anhaltend großen Nachfrage nach mietbaren Büroflächen gehen jedenfalls alle Immobilienunternehmen in München aus. □

Preise für gebrauchte Häuser steigen am stärksten

EPX sieht Schwäche bei Neubauten

Nach rückläufigen Preisen im letzten Quartal 2015 steigen die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit Jahresbeginn wieder deutlich an. Die zuletzt noch stark gestiegenen Preise für Eigentumswohnungen haben dagegen an Fahrt verloren. Auch die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser steigen laut der der aktuellen Auswertung des EUROPACE Hauspreisindex EPX weiter, allerdings mit 0,33% noch schwächer als schon in den Vormonaten. Der aussagekräftigere Vergleich zum Monat des Vorjahres zeige ebenfalls, dass der Preisanstieg bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern am geringsten ausfalle“, erläutert **Thilo Wiegand**, Vorstandsvorsitzender der **Europace AG**. Während Eigentums-



wohnungen im Vergleich zum Februar 2015 um rund 8% und gebrauchte Häuser um deutlich über 6% teurer geworden seien, legten Neubauten im 12-Monats-Vergleich nicht einmal um 4% zu. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibe aber weiterhin höher als das Angebot, resümiert Wiegand. Auch 2016 sei insgesamt mit weiter stabilen bis steigenden Preisen zu rechnen. Der EUROPACE Hauspreis-Index EPX basiert auf tatsächlichen Immobilienfinanzierungs-Transaktionsdaten des EUROPACE-Finanzmarktplatzes. Über EUROPACE werden mit mehr als 35 Mrd. Euro jährlich rund 15% aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. □

Wohnungsmarkt boomt weiter

Project verkauft im ersten Quartal mehr Wohnungen als je zuvor

Der Wohnungsmarkt ist im Superzyklus – titelte jüngst Catella Research seinen neuesten Market Indicator. Der Wohnungssektor sei der am besten performende Immobilienbereich dieser Dekade. In den letzten Monaten sei die Nachfrage gewaltig angestiegen. Insgesamt 37,5 Mrd. Euro flossen in Wohninvestments. Gefragt sind dabei sowohl Wohnungen für Eigennutzer als auch Kapitalanlagenobjekte.

„Die Wohnungsnachfrage gerade in den Ballungszentren steigt stetig weiter“, so **Wolfgang Dippold**, geschäftsführender Gesellschafter der **Project Investment Gruppe**. Das Bamberger Immobilienunternehmen entwickelt seit nunmehr 20 Jahren Wohnimmobilien in wachstumsstarken Regionen. Die Wohnungen werden dann im Einzelverkauf veräußert. Das funktionierte im ersten Quartal 2016 so gut wie noch nie. Wohnungen für 53 Mio. Euro verkaufte das fränkische Unternehmen. Ein Umsatzplus von 25% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Verkauft wurden die Wohnungen an den Standorten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München über eigene Verkaufsteams. Absolut wurden 126 Wohnungen im ersten Quartal verkauft (+31%).

Für das laufende Jahr rechnet Project mit weiteren Ankäufen, um das hohe Volumen der Verkäufe halten zu können. Für Projektentwickler ist der Grundstücksankauf der derzeitige Engpass. Baugrundstücke in den Ballungszentren sind rar. Die Bamberger haben dieses Jahr bisher drei Grundstücke ankaufen können. Weitere Ankäufe seien kurz vor dem Closing. Derzeit sei die Objektpipeline gut gefüllt. Baugrundstücke mit einem Gesamtverkaufsvolumen von über 3,4 Mrd. Euro seien derzeit in der Prüfung.

Zuletzt hat Project seine Standorte um Düsseldorf, Köln und Wien erweitert. Mit der Unternehmensexpansion sei auch ein steter Ausbau der Ankaufpipeline einhergegangen. Wurden 2014 noch 11 Immobilienentwicklungen mit einem Verkaufsvolumen von 156 Mio. Euro angekauft, waren es 2015 bereits 16 Neubauvorhaben mit 279 Mio. Euro Verkaufsvolumen. Insgesamt laufen diese Projekte derzeit über insgesamt fünf zeitgleich in der Platzierung befindliche AIFs und Spezial-AIFs. Dippold geht im Laufe des Jahres von weiteren Kapitalzusagen seitens der Investoren aus. (AE) □

Bauboom in Prora

Dank Denkmal-Afa und Anlagenotstand kommt endlich Leben ins „Seebad der 20.000“ – ein Statusbericht

Sabine Richter

Ferienwohnungen direkt am Meer, am schönsten Strand der Insel Rügen. Dennoch mussten seit Fertigstellung 77 Jahre vergehen, bis hier Urlauber einziehen.

Die Rede ist von Prora, einem Vorort von Binz, einem der beliebtesten Ostseebäder in Deutschland. Kilometerweit streckt sich der weiße Strand zwischen Ostsee und Kiefernwäldern, ums Eck verstecken sich die berühmten Kreidefelsen von Rügen. Dieses Idyll haben sich die Nationalisten für ihr „Seebad der 20.000“ ausgesucht. Im Auftrag der NS-Organisation „Kraft durch Freude“ wurde Prora zwischen 1936 und 1939 auf 4,5 km Länge hochgezogen. In den acht sechsstöckigen Häuserblöcken sollten 20.000 Gäste gleichzeitig beherbergt werden. Die Wohnungen maßen dann auch nur karge 2,5 mal 4,75 Meter. Für seinen Entwurf bekam Architekt **Clemens Klotz** 1937 einen Grand Prix bei der Weltausstellung in Paris. Doch es kamen niemals Urlauber. Mit dem Beginn des Zweiten Weltkriegs endeten die Arbeiten.

Prora diente dann Kriegszwecken, als Ausbildungsort für ein Polizeibataillon, später als Notunterkunft für Ausgebombte und als Lazarett. Nach dem Krieg zog die Rote Armee ein, danach die Nationale Volksarmee. Nach dem Mauerfall war bis 1992 die Bundeswehr da. Zwischen 2004 und 2011 trennte sich der Bund Stück für Stück von dem nationalsozialistischen Erbe. Rund 3,5 Mio. Euro brachte die Privatisierung. Eine Studie (S.T.E.R.N-Studie) im Auftrag des Bundes gab 1997 die weitere Entwicklung vor. Die Gesamtanlage wurde unter Denkmalschutz gestellt, vier Blöcke verkaufte der Bund an Privatinvestoren. Ein Block ging an den Landkreis. Block VIII hatte die Rote Armee gesprengt. Aber erst vor wenigen Jahren kam Leben in den bizarren Bau. Eine Handvoll Investoren realisiert nun das, was die Nazis nie vollenden konnten: Sie schaffen in Prora ein Tourismus-Paradies, wenn auch für Besserverdiener.

Es entstehen luxuriöse Ferienapartments, die preislich Großstadtniveau erreichen, Eigentumswohnungen und betreutes Wohnen, Hotels und Sportstätten, Restaurants, Wellness, Einzelhandel, Parkhäuser. Der Titel Seebad soll kommen, die Promenade von Binz ist im Bau und für eine Marina läuft eine Machbarkeitsstudie. ►



Animation; Quelle: Irisgerd

Wie Prora einmal genau aussehen wird, ist noch nicht völlig klar. Ein Gesamtkonzept für die Anlage gibt es nicht. „Auch wir wissen bei einigen Häusern noch nicht, in welcher Form der Bebauungsplan von den Investoren umgesetzt wird“, sagt Bürgermeister **Karsten Schneider**. „Sicher ist „dass sich hier etwas entwickelt, das genauso groß ist wie Binz“. Der Bürgermeister sieht aber eher eine Symbiose. Während das alte Binz für das Elegante und Mondäne stehe, könne Prora das Junge, Frische und Szenehafte repräsentieren. Der Name Prora, werde neben Binz und Rügen bald internationale Bedeutung bekommen. Sogar amerikanische Medien interessierten sich für das Projekt.

3.000 Hotelbetten, 600 Wohnungen

Derzeit geht der Gemeindechef von rund 3.000 Betten im Beherbergungsgewerbe aus. „Mehr geht nicht, mit 14.500 Gästebetten ist der Markt in Binz dicht“. Zum Dauerwohnen sieht der Masterplan 600 Wohneinheiten vor, 400 in Block I und II, 200 in Block IV. Es dürften mehr werden. Das Investitionsvolumen schätzt der Bürgermeister inklusive Infrastruktur auf mindestens 700 Mio. Euro. Die Projektentwicklungsgesellschaft Prora Solitaire geht von 6.000 Menschen aus, die in Prora wohnen und arbeiten werden. Darunter rund 1.200 Alteingesessene, die in den rückwärtigen Häusern schon seit Jahrzehnten wohnen.

Stark uneinheitlich ist der Baufortschritt. An der einen Ecke ist schon fertig gebaut, an der anderen scheint wenig bis gar nichts zu passieren. Wie in den Blöcken VI und VII. Die Ruinenblöcke, gnädig hinter dichtem Wald verborgen, gehören einem Liechtensteiner Konsortium, dessen Pläne niemand kennt. „Vor fünf Jahren haben wir das letzte Mal mit denen gesprochen“, sagt Bürgermeister Kasten Schneider. Offene Fragen auch bei Block V, der immer noch dem Landkreis Vorpommern-Rügen gehört. Seit Juli 2011 steht hier die Jugendherberge mit 400 Betten, mit der die Entwicklung Proras begann. Der Landkreis will aber nicht nur den unsanierten, sondern den ganzen Block in private Hände

geben, schlichte Geldnot ist der Grund. Interesse angemeldet haben sollen zwei Investoren, darunter auch die **Prora Solitaire Immobilien GmbH**, die verschiedene Wohnnutzungsformen umsetzen und dabei auch „Raum für die Entwicklung von kulturellem Leben und für Orte des historischen Erinnerns“ bereitstellen will. Prora Solitaire will Block V ohne Fördermittel sanieren, auch den öffentlichen Teil. Die Jugendherberge bleibe unangetastet, meldete das Unternehmen soeben. Was wo und wie genau passieren werde, hänge von den Vorstellungen des Landkreises und vom Verkaufspreis ab.

In Block II ist die Sanierung weit fortgeschritten. Unter der Marke Prora Solitaire entstehen bis Mitte 2017 insgesamt etwa 370 Wohnungen, 150 Hotelapartments von 28 bis über 100 qm und 220 Eigentumswohnungen, 40 bis 140 qm groß, fast alle mit Balkons oder Terrassen. Geschäftsführer der Prora Solitaire Immobilien GmbH, der hier sechs von zehn Aufgängen gehören, ist **Günter Bialas**, der selten an die Öffentlichkeit tritt. **Ernst Ulrich Busch**, der im Jahr 2006 die Blöcke I und II gekauft und den Bebauungsplan mit der Gemeinde Binz überarbeitet hatte, hat sich nach und nach von allen Anteilen getrennt und ist für die Prora Solitaire Immobilien GmbH als „freier Projektentwickler“ tätig. 100 Mio. haben die Investoren **Bering Consulting (Michael Jacobi/Axel Bering)**, **Baltic Bau (Heinz Breuer)** sowie die über 200 Einzelwohnungskäufer investiert. Rund 300 Wohnungen seien verkauft. Die Preise: zwischen rund 4.500 und 6.900 Euro pro Quadratmeter, für sehr exklusive Bedürfnisse gehe es hoch bis auf 10.000 Euro. 50 Apartments bietet der Ferienhausanbieter **NOVASOL** derzeit als „sofort buchbar“ an, 50 weitere sollen noch in diesem Jahr folgen. Die Wochen-Preise beginnen in der Hauptsaison bei 895 Euro pro Woche. Bis September sollen auch Lobby sowie Bar, Restaurant und SPA-Bereich fertig sein.

Modernes Ferien- und Freizeitzentrum

Hochambitioniert auch die Pläne für Block III: Wo derzeit der



Historisches Foto;
Quelle: Dokumentationszentrum Prora

Wald gerodet wird, soll in den kommenden fünf Jahren ein modernes Ferien- und Freizeitzentrum entstehen, sozusagen das Herz Proras. Projektname: Strandpark Prora, Investitionsvolumen: 100 Mio. Euro. Die **Inselbogen Strand Immo-**

bilien GmbH aus Wuppertal hat den Block erworben und kooperiert in Teilen mit Bering Consulting. Neben den „Strandresidenzen“ mit 250 Ferien- und Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 70 qm Wohnfläche soll im Querriegel ein Ausstellungs-, Veranstaltungs- und (Wasser)Sport-Zentrum mit drei Mehrzweckhallen entstehen. Dazu Gastronomie, dabei ein spektakuläres Strandrestaurant, Einzelhandel und ein Hotel mit 180 Zimmern, Wellness und Tagungsmöglichkeiten. Die Planungen dürften manchen wehmütig stimmen, denn in Block III herrschte vor kurzem noch eine skurril-bunte Welt mit Künstlerkolonie, Museen zur NS- und NVA-Geschichte, Discothek und Hochseilgarten. Was davon bleibt, ist ungewiss. Das NVA-Museum kommt vielleicht in Block V, der Hochseilgarten darf vielleicht bleiben.

„Neues Prora“ hat der Berliner Investor **Irisgerd** (Eigentümer und Bauherren: **Iris Hegerich/Gerd Grochowiak**) seine Entwicklung in Block I genannt, die in einem Stück erfolgt. Mehr als 90 Mio. Euro sollen in 166 Eigentumswohnungen (23 bis 135 qm) und ein Vier-Sterne-Apartment-Hotel mit 114 Wohnungen, Restaurant, Lobby, Wellness-Bereich, investiert werden. Betreiber wird die „Private Palace Hotel & Resorts“, die auf Rügen bereits vier Hotels betreibt. Dazu Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, zwei Parkhäuser, ein öffentliches Schwimmbad. Diese Woche ist offizieller Baustart, Ostern 2017 (statt Herbst 2016) soll eröffnet werden. Ein sportlicher Plan, bisher wurde nur entkernt und die Liegehallen abgerissen. 90% der Wohnungen sind nach Angaben von Irisgerd verkauft.

Block IV ist noch teilweise Baustelle; der Investor Bauart mit Sitz in Amberg mit Zweigniederlassungen in Leipzig und Binz geht scheinbarweise vor und plant eine Mischnutzung aus Dauerwohnen, Betreutem Wohnen und Eigentumswohnungen zur Ferienvermietung. Zwei Aufgänge sind fertig und bezogen. Gesprochen wird auch über ein Hotel oder Apartmenthotel, es liegen noch keine Bauanträge vor.

Museen und Vereine, die sich mit der Geschichte der KdF-Anlage in Prora befassen, beklagen die zunehmende Dominanz des Tourismus und eine „Enthistorisierung“ des Ortes. **Katja Lucke**, Leiterin des Dokumentationszentrums Prora mit der Dauerausstellung "MACHTUrlaub", hätte sich einen sensibleren Umgang mit dem Bau gewünscht, und eine kleinteiligere, facettenreichere Nutzung mit mehr Bildung und Sozialem. Die meisten Käufer dürfte die Vergangenheit der Anlage nicht stören. Selber darin wohnen werden ja die wenigsten von ihnen. □

Wohnungspreise in Venedig steigen weiter

Keine Angst vor dem Untergang

Die Preise in Venedig sind in den vergangenen 20 Jahren stetig gestiegen, erläutert Giacomo Argenio, Büroleiter von Engel & Völkers in Venedig. Internationale Käufer zeichnen für etwa 70% der Wohnimmobilienverkäufe in Venedig verantwortlich. Briten mit 25%, Franzosen mit 20% und Deutsche mit 10% sind wichtigste Käufer.

Die meisten Käufer in Venedig sind Investoren. Nur ein



Viertel erwirbt Wohnimmobilien in Venedig für den Eigenbedarf. Ein Großteil von Venedigs Fläche

verteilt sich auf die 118 Inseln der Lagune, der restliche Teil liegt auf dem angrenzenden Festland. Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich auf den Inseln. Höchste Preise erreichen Apartments in den oberen Etagen der Häuser entlang des Canal Grande. Für Eigentumswohnungen mit Blick auf die Rialto-Brücke zahlen Interessierte zum Beispiel Spitzenquadratmeterpreise von 8.000 bis zu 20.000 Euro. Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum berühmten Markusplatz erzielen ebenfalls Top-Preise. Für palastähnliche venezianische Stadthäuser, sogenannte Palazzi, werden Preise von bis zu 15.000 Euro pro qm aufgerufen. Stark nachgefragt sind außerdem die Lagen entlang des Lido di Venezia, der die Lagune wallartig vom offenen Mittelmeer trennt. □

Deal-Mix

Edinburgh: Deka Immobilien hat für rd. 105 Mio. GBP das Büroobjekt Atria von **The City of Edinburgh Council** erworben. Die Liegenschaft ist für den Offenen Immobilien-Publikums-fonds **Deka-Immobilien Europa** bestimmt. Das Bürohaus besteht aus zwei Gebäudeteilen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 18.580 qm sowie 20 Parkplätzen. Aktuell ist das Objekt an zehn Nutzer vermietet.

München: Cornerstone Real Estate Advisers hat in ihrer Funktion als Asset Manager ein Bürogebäude im Münchener Norden i. A. des Insolvenzverwalters verkauft. Käuferin ist die Tochtergesellschaft einer süddeutschen Privatbank. Die Immobilie umfasst eine Mietfläche von 17.000 qm und ist langfristig vermietet. Bei dem jetzt erfolgten Verkauf handelt es sich um eines der letzten Objekte aus einem Workout-Portfolio mit ursprünglich sieben Immobilien, für welches Cornerstone Deutschland mit dem Asset Management betraut worden war.

Brühl: Die von der **balandis real estate ag** verwaltete Fondsgesellschaft **DLF 92/12 i. L.** veräußert eine Single-Tenant-Immobilie in Brühl bei Mannheim an eine regionale Immobilienanlagegesellschaft. Hauptmieter in der ca. 1.300 qm großen Liegenschaft ist ein großer überregional agierender Lebensmittel-filialist ist.

Deutsche Immobilienaktien Outperformance hält an

Hans Christoph Ries

Vor rund einem Jahr erklimm der DAX neue Rekordhöhen. Danach ging der Hausse die Puste aus und eine Abwärtsbewegung etablierte sich, die derzeit noch anhält. Aktuell notiert der Index der deutschen Standardwerte rund 20% unter seinen Topständen, wobei das Minus im Februar noch bei mehr als 25% gelegen hatte. Dabei wurde der deutsche Aktienmarkt von dieser kräftigen Korrektur in seiner ganzen Breite erfasst, mit einer Ausnahme: den Immobilientiteln.

Von den 100 Unternehmen, die die großen Indizes DAX und MDAX umfassen, sind 6 Immobiliengesellschaften. Sie alle haben in den letzten 12 Monaten deutlich besser abgeschnitten als die Indizes. Mit der **LEG Immobilien AG** schaffte es sogar ein Unternehmen neue Höchststände aufzustellen. Die Gesellschaft, die 2013 an die Börse ging, hat seit ihrem Debut deutlich zugelegt und dieses Jahr das Hoch aus 2015 übertroffen. Das gilt auch für den zweitgrößten deutschen Bestandhalter von Wohnimmobilien, die **Deutsche Wohnen**. Die Aktie konnte dieses Jahr noch einmal leicht gegenüber den 2015er Spitzenwerten draufsatteln. Allerdings ist sie von ihren historischen Höchstständen von vor der Finanzkrise noch weit entfernt.



Der einzige Immobilientitel im DAX, die **Vonovia SE**, ist der volatilste Titel unter den beobachteten Immobilienwerten. Nach einem kräftigen Rückschlag im 2. Quartal 2015 hat sich die Vonovia-Aktie danach wieder deutlich berappelt und notiert aktuell gut 10% unter dem 2015er Hoch. Per Saldo ist die Performance seit dem Börsengang 2013 ausgezeichnet. Damals im Juli zu 16,50 pro Aktie platziert, notiert der Titel annähernd doppelt so hoch.

Die schlechteste Performance unter den DAX100 Immobilienunternehmen hat die **Deutsche Euroshop**-Aktie. Sie notiert derzeit rund 15% unter ihrem letztjährigen Toplevel und cirka ein Drittel unter dem all-time-high von 2007. Rund 10 % unter ihren 2015ern Tops notieren die Anteilsscheine der **TAG Immobilien** und des **Alstria Office Reits**.

Die Wertentwicklung der zuvor genannten Unternehmen kann sich also sehen lassen. Die Titel scheinen auf dem derzeitigen Kursniveau aufgrund ihrer langfristigen Refinanzierungen bei hohen Cash-flows gut abgesichert. Allerdings fehlt es ein bisschen an Phantasie, da die beste aller Welten beim Zins wohl erreicht ist und die Übernahmen weitere Portfolien ihren Preis haben dürften. □

Abwrackprämie für Hotels & Gaststätten Aufrüsten durch Abwracken in Deutschland?

Winfried D. E. Völcker

Aufrüstung im weltumspannenden Tourismusgeschäft sieht so aus: Marriott kauft Starwood für 13,6 Milliarden Dollar und wird mit 5.500 Hotels und 1,1 Millionen Gästezimmer Nummer Eins. 2015 kaufte der chinesische Mitbieter Anbang für zwei Milliarden Dollar das Waldorf Astoria in New York, Präsident Obamas NYC-Adresse, die er, wie es heißt, aus Sicherheitsgründen nun nicht mehr besucht... Es geht um globale Marktmacht und Synergien. Auch um ein Terrain für Spionage?

Die mittelständisch, weitgehend kleinbetrieblich strukturierte Hotellerie und Gastronomie in Deutschland mit rund 40.000 Gasthöfen, Pensionen und Hotels, steht fest zum (im) Standort. Milliarden Deals á la Marriott sind Lichtjahre entfernt. Rund 60% deutscher Betriebe bieten weniger als 20 Zimmer an. Etwa 15% haben mehr als 100 Zimmer. Die TOP 50 Hotelgesellschaften geben in der Presse zwar den Ton an, doch stehen sie für weniger als 5% aller Hotelbetriebe in Deutschland. Drei Viertel dieser KUM-Unternehmungen machen weniger als 500.000 Euro Jahresumsatz, etwa 10% bis 1 Million und nur 15% Erlösen 1 Million Euro und mehr.

Einsparungen durch den reduzierten Mehrwertsteuersatz für Hotels seit 2010 zeigen, wie verantwortungsvoll die Branche Jahr für Jahr Milliarden in die Modernisierung von Bädern und Gästezimmern, neue Küchen, energetische Maßnahmen sowie An- und Umbauten investiert und dabei tausende neuer Arbeitsplätze schafft. Die Chancen stehen im Grunde sehr gut.

Beispiel: Die Millionen Reisenden aus Asien, sie suchen keine genormten Konzernhotels, sondern authentische, deutsche Hotels und Gaststätten – nicht nur sauber, sondern auf der Höhe der Zeit. Auf der Höhe der Zeit sind viele (viel zu viele) Betriebe, bedauerlicherweise nicht mehr.

Marktwertberechnungen der Hotel- und Gaststättenimmobilien sind aufgrund der schwer zu hebenden Chancen im Keller. Betreiberrückstellungen für notwendige Bauerneuerung, dito. Ortsbekannte Wirtsleute, oft Mittelpunkt kommunalen Lebens, sehen keine Chancen ihre Kinder zu motivieren, den elterlichen Betrieb fortzuführen. Die Zukunft für Hotel- und Gaststättendienstleistungen ist da, doch aus eigener Kraft nicht zu stemmen. Hier hilft nur eins: Aufrüsten durch Abwracken mit Prämie.

Abwrackprämie ist eine Wortschöpfung aus dem Jahre 2008 für den Kauf eines Neuwagens bei gleichzeitiger Verschrottung des Altwagens. Ein Konjunkturpaket, das vom Bundeskabinett in 2009 beschlossen wurde.

Aufrüsten durch Abwracken fordert Bund und Kommunen.

Der Bund gewährt - zeitlich begrenzt - staatliche Prämien im Sinne eines Zuschusses für die Hälfte der Kosten der Kernsanierung von Hotels und Gaststätten, für Modernisierungen, Erweiterungen, für die Errichtung von Wohnraum für Betreiber und Angestellte und, wo machbar, für die Übernahme von „Stadthallen“- und anderen bürgernahen Funktionen, orientiert am Niveau der Nachfrage und am Prinzip der Nachhaltigkeit. Die Kommunen unterstützen derart positive Investitionstätigkeit als Leistung am Gemeinwohl und existentieller Daseinsvorsorge ihrer Bürger – ohnehin eine kommunale Pflichtaufgabe. Hoteliers und Gastronomen, junge wie alte, verfolgen mit dieser Nutzen stiftenden Abwrackprämie ein Ziel: Zukunftsfähige Überschüsse zu erwirtschaften, die in mannigfacher Hinsicht Staat und Gesellschaft zugutekommen.

Wie sagte noch Reichskanzler **von Bismarck**: „Ein Volk (Staat) das seine Wirte nicht ernährt, ist es nicht wert, eine Kulturation genannt zu werden“. Deutschland ist eine der ganz großen Kulturationen und sollte sich entsprechend rüsten, damit Millionen Touristen aus aller Welt die Kunst der Beherbergung, Bewirtung und Küche „Made in Germany“ erleben können – zum Besten des Ganzen.

Die Welt-Tourismusorganisation (WTO) erklärt den Tourismus zur „Zukunftindustrie des 21. Jahrhunderts“. 2015 reisten mehr als 1 Milliarde Menschen grenzüberschreitend, vornehmlich nach und in Europa. In 10 Jahren, so die WTO Prognose, werden es zwei Milliarden Menschen sein. Jährlich. Alle brauchen ein Zimmer für die Nacht, gutes Essen und Trinken.

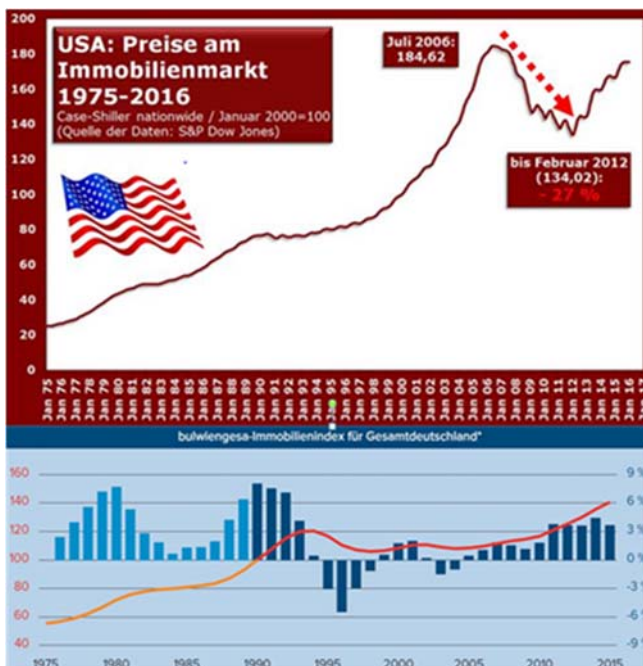
Reisen wird von den Menschen mittlerweile als Menschenrecht gesehen. Unser Land, mittendrin in dieser globalisierten Welt, ist eine der beliebtesten Destinationen. Wie schon erwähnt, traditionell geprägt von Inhaber geführten Betrieben und deswegen mit einem relativ hohen Grad an vorgelebter Gastlichkeit. Das „Owner-Operator“ Modell, die Betreibervariante mit höchstem Gewinnpotenzial für Betrieb und Immobilie, führte durch eine Abwrackprämie für Hotels und Gaststätten zu einer Wertschöpfungskette für Generationen. □

US-Immobilien im Höhenrausch? Nicht so dynamisch, wie es sich anhört

Werner Rohmert,
„Der Immobilienbrief“'s Lieblingstatistiker

Der „Lieblingstatistiker“ des „Der Immobilienbrief“, der sich gerne mit langen Zeitreihen auseinandersetzt, hat sich einmal den US-Immobilienmarkt angeschaut. Wir haben deutsche Statistiken dagegengestellt. Sicher sind zwei Schlüsse zu ziehen. Zum einen hat der US-Markt bis heute nicht die Höhen des letzten Booms erreicht. Wir hatten Ihnen schon einmal vor“gerechnet“, dass es für die US-Bürger besser gewesen wäre, mit der Staatsverschuldung an den Strand geschickt zu werden, anstatt dafür arbeiten zu müssen. Nach dem, was wir hören, hätten wir ein wenig mehr Boom erwartet, als das Zahlenwerk hergibt. Zum anderen verweisen die Heiligen der US-Immobilienzene gerne auf ihre persönliche Performance. Der Indexvergleich zeigt aber, dass den US-Investoren der Markt spürbar geholfen hat. Wenn es sowieso nach oben geht, macht Management mehr Spaß, als wenn Erfolg nur auf der Abstiegsskala zu messen ist.

Im Juli 2005 wurde in den USA die höchste Zahl an Einfamilienhäuslein aller Zeiten verkauft, drei Monate später erreichten die Baugenehmigungen den zweithöchsten Stand in der US-Geschichte. Im Juni 2006 standen die „Kurse“ für Betongold in New York auf All-time-high. Für das gesamte Land gilt der Juli 2006 als Preishöhepunkt, so hat ihn jedenfalls der vom Top-Ökonom Robert J. Shiller (Jahrgang 1946) entwickelte und jetzt vom Wirtschaftsinformations-Giganten Standard & Poor's monatlich errechnete Index markiert. *Das recherchierte unser Statistiker.*



„Der Immobilienbrief“ hat der Langfriststatistik einmal die zeitlich vergleichbare Entwicklung der Gesamt-Immobilienstatistik Deutschlands gegenübergestellt. Natürlich gibt es da Erfassungsunterschiede. Wenn wir nur die Gewerbeimmobilien verglichen hätten, wäre es für Deutschland grausam geworden. Aber auch so wird deutlich, dass US-Investoren von etwa 1995 bis 2007 von einer ungeheuren Welle mit in die Luft geschleudert wurden, während sich in der gleichen Zeit der Wohnungsmarkt in Deutschland gerade einmal seitwärts entwickelte und Gewerbeimmobilien brutal abstürzten und oft heute noch geringere Mieten haben als 1994. **In USA stieg der Index von ca. 75 im Jahr 1994 auf knapp 185 im Juli 2006. In Deutschland fiel der Index von 120 auf ca. 110.** Da könnten sich einige Anleger durchaus fragen, ob der Erfolg ihrer hoch gelobten Anlage denn wenigstens den Markt unter Berücksichtigung der Währung spiegelte.

Zurück: Seit der letzten Scharte mit fallenden Immobilienpreisen im Frühjahr 1991 war es in USA mit den Immobilienpreisen – im Schnitt wohlgermerkt - um nahezu 150% aufwärts gegangen. Top-Städte wie Miami konnten sich im Wert nahezu vervierfachen. Das bedeutete von 1991 bis zum Hoch 2006 in der Florida-Metropole einen jährlichen Preiszuwachs von neun Prozent. In so einem Umfeld verdiente praktisch jeder Geld, der das Wort „Real Estate“ halbwegs buchstabieren konnte. Es wurden mit sehr großzügigen Bonitätsprüfungen Hypotheken an windige Zeitgenossen vergeben. Aber nicht nur das, die zweiten davon auch noch Geld für Konsumausgaben ab. Die Beleihung immer mehr im Wert steigender Immobilien schien es herzugeben. Aber die Darlehen enthielten zuweilen auch noch ein oder zwei tilgungs- und zinsfreie Jahre, so dass Schwierigkeiten zunächst gar nicht auffielen. Und dann wurden – als Höhepunkt sozusagen – diese

Veranstaltungshinweis

Am **29. und 30. Juni** findet die **23. Handelsblatt-Jahrestagung in Hamburg** statt.

Diskutieren Sie neue Perspektiven für den Immobilienmarkt mit den Key-Playern der Branche.

Die Rekordinvestments in Hotel-Immobilien war die Überraschung im Immobilienjahr 2015. Solch ein Trend ist nicht plötzlich da, häufig kündigt er sich schon ganz heimlich, still und leise an. Wir wollen Ihre Sinne schärfen – während der Vorträge, im persönlichen Gespräch, in einer Diskussion. Denn nur im Gespräch können Sie hören, wie sich ganz heimlich, still und leise ein neuer Trend entwickelt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.immobiliengeschaeft.com/anmeldung
 E-Mail: anmeldung@euroforum.com
 Telefon: 0211 9686 3758

Hypotheken noch in Papieren gebündelt, die Wall Street an Dummköpfe in der ganzen Welt weiterverkaufte. Die Kombination aus all dem war es, die die anschließende – sattem bekannte - Finanzkrise zu einer just bevorstehenden Kernschmelze werden ließ, die nur der Staat noch aufhalten konnte.

Unser Analyst erinnert an dieser Stelle noch mal



daran, dass es die schlaunen Amerikaner waren, die uns diese Malaise in erster Linie eingebrockt haben. Die tun heute so, als hätten sie mit den folgenden weltweiten Schwierigkeiten der Banken gar nicht viel zu tun. Welches Land hat eigentlich den damals verkaufenden US-Banken und Ratingagenturen, die ihre Gütesiegel auf solche Schrottpapiere pappten, Milliardenstrafen aufgebremmt? Doch was ist aus den steilen Preisstürzen und dem Absacken des US-Neubaus in den tiefsten Keller inzwischen geworden. Ein Jahrzehnt nach den Höchstständen kann man eine Zwischenbilanz ziehen.

Die Baugenehmigungen haben sich nach einem Sturz von



sage und schreibe 77% wieder erholt. Aber sie haben dabei bislang nicht einmal den langjährigen Durchschnitt wieder erreichen können. Und darin enthalten sind sogar noch Mehrfamilienhäuser, bei denen traditionell institutionelle Anleger – zumal bei den historisch niedrigen Zinsen - gerne zuschlagen. Nehmen Sie als Ergänzung mal die verkauften Einfamilienhäuser. Sie können schon auf den ersten Blick erkennen, dass die Erwerber solcher Eigenheime die Nase

immer noch gestrichen voll zu haben scheinen, sonst läge der Verkauf wohl kaum so deutlich unter dem Langfristdurchschnitt. Denn auch der brave, bauwillige Familienvater kann sich eigentlich über die Niedrigzinsen freuen. Beim Blick auf die Entwicklung der Zinsen für dreißigjährige US-Hypotheken braucht man nicht lange zu grübeln, ob die gerade günstig sind oder nicht. Und auch an den Preisen kann die Abstinenz im Grunde nicht liegen, denn die haben sich von ihren Tiefs zwar erholt, sind von den alten Tops aber noch ziemlich weit entfernt. Besonders deutlich aber wird die Sache, wenn man bei den landesweiten Preisen die Inflation mit berücksichtigt. Dann sehen Sie schnell, die Erholung hat es bislang nicht besonders in sich. Die folgende Grafik entspricht praktisch der ersten oben im Text gezeigten und berücksichtigt nur zusätzlich die zwischenzeitliche Entwertung des Dollar.

Die angenehme Botschaft: man kann wohl nicht



oder allenfalls regional von einer Neuauflage der bewegten Zeiten vor 2006 sprechen. Obwohl die Preise seit 2012

wieder steigen, ist der Vorrat an Häusern gering geblieben. Das heißt wohl, dass auch die Anbieter eher vorsichtig agieren. Ein gutes Zeichen. Die Amis hatten bis 2006 eine wilde Immobilienhausse, dann kam der Katzenjammer, der fast die ganze (Finanz)Welt ansteckte. Die anschließende Erholung lässt bisher angesichts der niedrigen Zinsen an Kraft vermissen. Sie erscheint dafür aber noch wenig gefährlich

für eine neue Bubble. Und noch ein letzter Punkt: so wie die ganzen Kurven derzeit aussehen, ist mit einer wirklich scharfen Zinspolitik der US-Notenbank eher nicht zu rechnen. Schon zwei oder gar drei Prozent höhere Zinsen würden diesen eher müden Aufschwung nämlich schnell killen. □



Personalie

Die **VALTEQ Gesellschaft mbH** hat in einem Berliner Bürogebäude eine Erfassungsstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) eingerichtet. Die Investitionssumme des ersten Bauabschnitts beläuft sich auf ca. 1,6 Mio. Euro. Mieter ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Das Gebäude in der Badenschen Straße fungierte bis vor kurzem als Standort der **Landesbank Berlin**. Neben dem Ausbau der Büroflächen wurde ein erster Wartebereich für gut 250 Personen sowie eine Sanitäranlage für eine Tageskapazität von 800 Antragsstellern geschaffen. VALTEQ zeichnete für die Installation der kompletten Büroinfrastruktur verantwortlich.

Im zweiten Bauabschnitt plant das BAMF das komplette Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 15.000 qm in Betrieb zu nehmen. VALTEQ hat auch hier den Zuschlag erhalten.

Die Statistik zeigt es: Berliner Wohnungsbau 2015 müht sich auf Wachstumskurs

Was tun, damit es schneller geht?

Karin Krentz

Berlin braucht Wohnungen; möglichst viele, und zwar ganz schnell. Das stürmische Einwohnerwachstum erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt, werden die Non-EU-Migranten mit einberechnet, so wuchs die Einwohnerzahl 2015 um 60.000 Einwohner auf fast 3,6 Mio.. Der „marktaktive Wohnungsbestand“ beträgt nach **Aengevelt Research** 1,83 Mio. Wohnungen. So löst zurzeit eine öffentliche Diskussion der „Stadtgesellschaft“ zu diesem Thema die nächste ab. Das Ergebnis? Einigkeit überall zu dem Fakt an sich, aber wie das geschafft werden soll, darüber ist die Kakophonie groß.

15.000 neue Wohnungen verlangt Bausenator **Andreas Geisel** pro Jahr von den Protagonisten, egal ob öffentlich oder privat. Die Weichen für Wachstum glaubt der Senat gestellt zu haben, der Streit um den Mietenvolksentscheid ist beigelegt, das Mietenbündnis steht, nur das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird besonders von den privaten nicht so angenommen wie es Geisel gerne hätte, z. B. bei der Cuvry-Brache in Kreuzberg. (Das „Berliner Modell“ der Mietpreis- und Belegungsbindungen gilt laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 nur bei Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich sind. Wohnungen, die auf der Grundlage des § 34 BauGB oder auf Grundlage des Westberliner Baunutzungsplanes genehmigt werden, bleiben ausgeklammert.)

Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben im Jahr 2015 nach Angaben des **Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg** insgesamt 22.365 Wohnungen genehmigt, das sind 16,5% mehr als im Vorjahr. Die Zahl der im Jahr 2015 genehmigten Wohnungen nähert sich damit dem Niveau der 90er Bauboom-Jahre, hat aber noch nicht das Maximum vom Jahr 1995 mit 29.457 genehmigten Wohnungen erreicht.

Zeit für eine zweite Sonder-Afa und andere Gesetzes-Eingriffe?

Was war 1995 anders als es 2015/2016 ist? Wohnimmobilienexperten sehen angesichts der

3. Immobilienforum Berlin 2016

11. Juli 2016 in Berlin
Potenziale einer boomenden Metropole

- ✓ Gestaltung von Finanzierungsformen im Niedrigzinsumfeld
- ✓ Neue Anforderungen an Gewerbestandorte und -immobilien
- ✓ Arbeitswelten von morgen – Hat Berlin die Zukunft im Blick?

MANAGEMENT CIRCLE[®]
BILDUNG FÜR DIE BESTEN

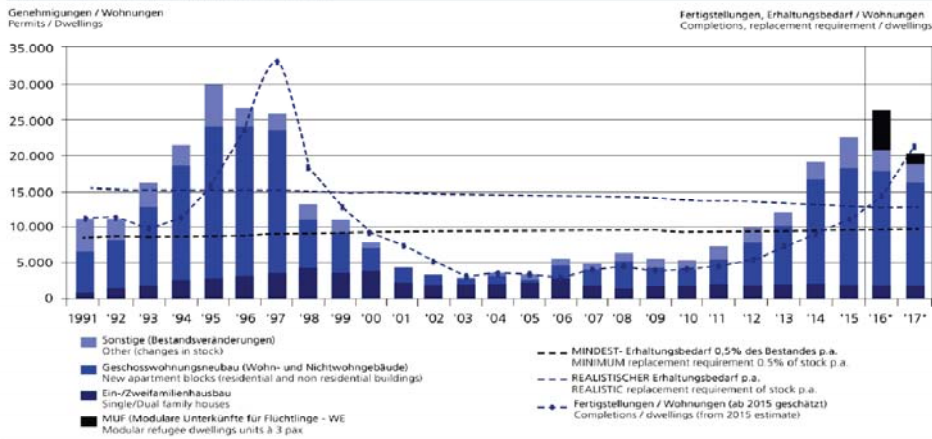
Jetzt Programm herunterladen unter www.immobienforum.berlin/ib



Vorstellung City Report Region Berlin Nr. XXVI 2016/2017

Der Berliner Markt für Wohnimmobilien: Fertigstellungen "hinken" Baugenehmigungszahlen hinterher

Berlin: Baugenehmigungen für Wohnungen und Fertigstellungen
Berlin: Residential building permits and completions



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Modellierung AENGEVELT-RESEARCH, ab 2016* eigene Schätzung
Source: Berlin-Brandenburg Statistics office, data model AENGEVELT-RESEARCH, from 2016* on own estimate

04/04/2016 © AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

17

© AENGEVELT-RESEARCH

AENGEVELT
www.aengevelt.com

bedrückenden Engpässe nicht nur in Berlin die Zeit für eine zweite degressive Sonder-Afa wie in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre gekommen. Von den Berliner genehmigten Wohnungen sollen 17.935 Wohnungen im Neubau entstehen, das sind 9,6% mehr als im Jahr 2014. Ein Drittel davon werden als Eigentumswohnungen geplant (6.061). Experten rechnen vor, dass in der Regel nur ca. 80% oder weniger der genehmigten 22.365 Wohnungen realisiert werden, so **Peter Starke**, Leiter Niederlassung Berlin Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG.

Die Achillesferse aber ist das knappe Bauland, und zwar in den richtigen Lagen. Die Baulandpreise haben sich beispielsweise in den Berliner Innenbezirken seit dem Jahr 2008 mehr als verdoppelt. Die Preise dürften durch die zusätzliche Nachfrage daher weiter steigen, meint das **DIW Berlin**. Investoren benötigen eine Baugenehmigung für ihren Bebauungsplan und zur Zeit blüht die Spekulation mit Grundstücken, auf denen günstigerweise auch ein B-Plan „liegt“. So schnell wurde schon lange kein Geld am Immobilienmarkt und schon gar nicht in Berlin verdient. Eines ist gewiss: Planungs- und Genehmigungszeiten werden sich so gut wie gar nicht verkürzen lassen.

Auch eine „Eingangsprämie“ des Investors ist nach diesen Vorschlägen vorstellbar, die dann nach Erfolg z.T. wieder in seine Taschen zurückfließt. Von besonderer Brisanz jedoch sind Eingriffe in das Baugesetzbuch, die weit über das bisherige wie die harmlose Novellierung vom Dezember 2015 in Berlin hinausgehen, so eine Verkürzung des Baugebots auf zwei Jahre in Regionen mit besonders hohem Wohnungsbe-

darf, um Baulandspekulationen Einhalt zu gebieten.

Insbesondere könne auch in Berlin der Abschnitt 5 § 7 AGBauGB – Dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen – herangezogen werden: Bei „Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 200 Wohneinheiten) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind“, heißt es dort, könne der Senat oder ein Mitglied des Senats das Verfahren an sich ziehen. Wird das nun bei der Cuvry-Brache greifen? Jedenfalls will der

Investor das Berliner Modell nicht mittragen.

Und: Wie wäre es mit einer Kanzlerin-Runde zum Wohnungsneubau à la Kanzler Kohl zum Wiederaufbau der darniederliegenden ostdeutschen Industrie? Damals hat's geholfen.

„Treptower Zwillinge“ mit klimaneutraler Bauweise

Bundesbauministerin Barbara Hendricks begrüßte im Rahmen der International Conference on Sustainable Built Environment (SBE) in Hamburg die ökologisch positiven Effekte des Leuchtturmprojekts „Treptower Zwillinge“ von DeepGreen und Garbe Immobilien Projekte.

DeepGreen plant und montiert monolithische Massivholzaußenwände an zwei siebengeschossigen Mehrfamilienhäusern. Garbe will somit neue Impulse in der europäischen Baukultur setzen. Im Rahmen der dreitägigen Konferenz mit rund 1.200 Teilnehmern aus 40 Ländern, wurde das Projekt „Treptower Zwillinge“ erstmalig der Öffentlichkeit vorgestellt. Zuvor verwies Frau Hendricks in ihrer Ansprache auf die zunehmende Verantwortung des Bausektors in Bezug auf den Klimaschutz. „Es geht nun darum, die Kräfte in Richtung eines klimaneutralen Gebäudebestandes und insgesamt für eine Verbesserung der Qualität unserer gebauten Umwelt zu bündeln.“



Personalien

Patrick König wurde mit Wirkung zum 1. April 2016 neuer Geschäftsführer der **STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH**.

Deals

Kentucky Fried Chicken (KFC) hat auf mehreren Etagen insgesamt ca. 340 qm Fläche in den Checkpoint-Arkaden für ein neues Restaurant angemietet. Die **Basis AG** war vermittelnd tätig.

Im Auftrag des Bauträgers **Terragon** hat **Winters & Hirsch** eine Einzelhandelsfläche im Teileigentum in der Dörpfeldstraße 1 / Adlgergestell 259 im Ortsteil Adlershof (Bezirk Treptow-Köpenick) an ein Family Office aus Israel vermittelt. Die Ladeneinheit mit ca. 500 qm Nutzfläche ist langfristig an **denn's Bio-markt** vermietet.

Die Fläche ist Teil des Neubauprojektes **DÖRPFELD-EINS**, das über rd. 2.950 qm Gesamtfläche verfügt. Das moderne Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 55 Wohnungen sowie zwei Ladeneinheiten. Die Fertigstellung erfolgte im März 2016.

Die **CONREN Land AG** hat ein Büro- und Geschäftshaus in der Französischen Straße an ein deutsches Family Office verkauft. Das Objekt wurde 2008 im Rahmen des Portfolioaufbaus für ein spanisches Family Office erworben. Die Immobilie verfügt über ca. 3.000 qm Mietfläche und war bei Veräußerung nahezu voll vermietet.



Ökologisches Wohnbauprojekt "Treptower Zwillinge" in Berlin; Quelle: Garbe Immobilien Projekte

Erste Mehrfamilienhäuser mit Massivholzaußenwand

Mit den zwei siebengeschossigen Wohngebäuden in Berlin Treptow realisiert DeepGreen im Auftrag der **Garbe Immobilien Projekte GmbH** Europas erste Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklasse 5 mit leimfreier Massivholzaußenwand. Die Geschossdecken werden konventionell in Stahlbeton hergestellt. Die von DeepGreen entwickelte Fassadenkonstruktion wurde bereits erfolgreich beim Referenzgebäude Woodcube auf der IBA 2013 in Hamburg eingesetzt. Die einstoffliche aus Schwarzwälder Hölzern bestehende Massivholzkonstruktion, deren Brettlagen unverleimt, lediglich mit patentierten Buchenholzschrauben verbunden werden, ermöglicht es u.a. auf eine Brandschutzkapselung zu verzichten und somit den Kunden eine diffusionsoffene Sichtholzoberfläche anzubieten.

Erhöhte Wärmedämmung

Zusätzlich erzielen die nur 30 cm schlanken Wandaufbauten im Vergleich zu konventionellen Bauweisen, eine erhöhte Flächeneffizienz bei überragender Wärmedämmleistung. Baubeginn für die ca. 7.000 qm Wohnfläche, aufgeteilt auf ca. 78 Wohneinheiten, war bereits Mitte 2015. Beginn der Holzbauarbeiten ist im September 2016 angesetzt. Dank der komplett vorgefertigten Massivholzelemente und den vereinfachten Bauabläufen rechnet DeepGreen mit einer Fertigstellung der Massivholzhülle innerhalb von nur drei Monaten.

Crowdfunding-Plattform **iFunded.de** am Strausberger Platz

Crowdfunding ist bisher nur aus der notleidenden Journalistenszene oder von Start-ups bekannt. Nun hat die **Skjerven Group** neue Finanzierungsmöglichkeiten für die Immobilienbranche aufgetan – das Crowdfunding. Die Immobilien Crowdfunding-Plattform **iFunded.de** startet ihr erstes Projekt mit dem Namen „Central Berlin“. Private Anleger sowie institutionelle Anleger können nun die Sanierungsmaßnahmen in einer Bestandsimmobilie in Berlin mitfinanzieren und von der Entwicklung profitieren. Dabei handelt es sich um das prominente denkmalgeschützte Ensemble am Strausberger Platz in Berlin-Friedrichshain. Die Anleger können sich mittels Nachrangdarlehen mit einer festen Verzinsung von 5% bei einer Laufzeit von 18 Monaten an der Finanzierung beteiligen. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich.

iFunded.de hat sich zum Ziel gesetzt, eine internationale online Investitionsplattform für Immobilienprojekte aufzubauen. In einem ersten Schritt fokussiert sich iFunded.de auf die Finanzierung von Bestandsimmobilien. „Vermietete Wohnungen in starken Wachstumsmärkten und Ballungszentren wie Berlin sind attraktiv für Anleger und weniger risikobehaftet als



News

Die **FORE Partnership** hat gemeinsam mit ihrem Projektpartner **COPRO** den Spatenstich für das neue, 15.000 qm große Wohnprojekt Geisberg Berlin im ehemaligen Post- und Telegrafenturm im Bayerischen Viertel in Schöneberg ausgeführt. Nach der Beauftragung der **Ed. Züblin AG** als Generalunternehmer Anfang 2016 geht die Projektentwicklung für die neuen hochwertigen Eigentumswohnungen, Lofts und Gewerbeeinheiten nun zügig voran.

Ebenso zügig wie der Baufortschritt verläuft der Vertrieb: Aktuell sind bereits 65% der Flächen verkauft.

Die **Suprema Immobilienverwaltung** hat zwei neue Büromieter für das Revitalisierungsprojekt an der Franklinstraße/Ecke Salzufer gefunden wie **TD** berichtet. Die **Mediadesign Hochschule** mietet 3.500 qm und die Physikalisch-Technische Bundesanstalt (PTB) 2.100 qm Fläche. Bei PTB war **Kupsch Gewerbeimmobilien Management** vermittelnd tätig, bei der Hochschule **Angermann** in Kooperation mit **Cope Projekt & Marketing**.

Suprema und der Londoner Investor **Patron Capital** hatten den 51.000 qm BGF großen Komplex vor einem Jahr von **GE Real Estate** komplett leer stehend erworben. Bis 2012 wurde er von der **Technischen Universität** genutzt. Das Haus wird derzeit revitalisiert und als "Eight Floors" vermarktet. Mit der Sanierungsplanung ist das Architekturbüro **Gewers Pudewill** betraut.

Neubau-Projektentwicklungen“, erklärt **Michael Stephan**, Gründer und Geschäftsführer von iFunded.de. iFunded.de ist eine Online-Plattform, die Anleger mit professionellen Investoren der Immobilienwirtschaft für gemeinsame Projekte zusammenbringt.

Investment in prominentes denkmalgeschütztes Wohngebäude am Strausberger Platz

Anleger finanzieren Sanierungsmaßnahmen am Gebäude am Strausberger Platz 15-18. Konkret wird die Sanierung der Kacheln des Gebäudes in der Nähe des Prachtboulevards Karl-Marx-Allee finanziert. „Bei den Kacheln handelt es sich um historische Kacheln aus Meißen die in einem ausgewählten Werk neu hergestellt werden“, erklärt **Einar Skjerven**. Das Investitionsvolumen liegt bei einer Million Euro. Die Skjerven Group hat bereits im Jahr 2007 die beiden denkmalgeschützten „Zuckerbäckerbauten“ am Strausberger Platz 2-5 und 15-18 (Architekt **Hermann Henselmann**) mit insgesamt rund 170 Wohnungen erworben. Die Wohnungen in dem gesamten Ensemble werden an Wohnungskäufer aus dem In- und Ausland verkauft.

Interessenkongruenz mit Anlegern

Die Wohnungen im Gebäude am Strausberger Platz 2-5 sind bereits zur Hälfte verkauft. „Der Verkauf der Wohnungen ist vor rund einem Jahr gestartet. Wir rechnen für den gesamten Verkaufsprozess je Gebäude mit rund drei Jahren“, so Skjerven. Die Skjerven Group investiert in das Gebäude am Strausberger Platz 15-18 insgesamt ca. 10 Mio. Euro. 3 Mio. Euro stammen von der Skjerven Group, eine Million Euro stammt von den privaten Anlegern und der Rest ist bankfinanziert. „Wir sind Co-Investor der privaten Anleger. Es besteht somit Interessenkongruenz“, erklärt Skjerven.



Central Berlin komplett

Die Investition ist für Anleger kostenlos. Investments sind schon ab 250 Euro möglich. Künftig sollen sich die Anleger ihr eigenes Portfolio aufbauen können. „Es gibt bereits fünf weitere größere Bestandsimmobilien in Deutschlands Metropolen, die für 2016 zur Verfügung stehen“, so Michael Stephan. Über Crowdfunding will das Unternehmen rund 5 bis 6 Mio. Euro im Jahr 2016 für einzelne Projekte einsammeln. Die Immobilien stammen bislang aus dem Bestand der Skjerven Group. „iFunded.de ist jedoch eine globale Immobilien Finanzierungsplattform, die jeder Immobiliengesellschaft für Finanzierungszwecke zur Verfügung steht“, so Stephan.

Anleger können sich in einem sogenannten Anlage-Dashboard jeder Zeit über die Entwicklung ihres Investments informieren. Nach einer kostenlosen Registrierung erhalten sie den vollen Einblick in das ausgesuchte Projekt, dessen Fortschritte und Ertrags-Performance. (KK)

Impressum

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

Chefredaktion:

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

Immobilienredaktion:

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

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

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

stellv.: Dr. Karina Junghanns

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

9flats (13), Accor (13), ADAC (8), Aengevelt (30,31), Aerius Marine (17), Airbnb (13), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (30), Amundi (18), Angermann Real Estate (18,19,33), Arbeitskreis der Gutachterausschüsse (7), assmann Gruppe (22), Aurelis Real Estate (11,22), balandis real estate ag (26), Baltic Bau (24), Basis AG (32), Bering Consulting (24), BNPPRE (2,3,4,5,6,7,11,14,16,19,26), Bouwfonds (7), Catella Research (9), CBRE (16,17,18,19), CDM Smith Consult GmbH (22), Colliers (14,16,19,21,22), Conren Land (32), Cope Projekt & Marketing (33), Copro (33), Cornerstone Real Estate Advisers (26), DeepGreen (31,32), Deka Immobilien (6,21,22,26), Deloitte (13), denn's Biomarkt (32), Detlev Louis Motorrad-Vertriebs-Gesellschaft (17), Deutsche Fonds Holding (8), Deutsche Wohnen (26), DIC Asset AG (10,17), DIW Berlin (31), dm (18), Ebertz & Partner (15), ECTECTURE (22), Edelman.ergo (12), Engel & Völkers (25), Europace (22), F+B GmbH (12), Fairvesta (8), FCB Deutschland (17), Forepartnership (33), Galeria Kaufhof (11), Garbe Immobilien Projekte (31,32), Garbe Logistic (13), GE Real Estate (33), GEG German Estate Group AG (10), Gerchgroup (12), Gewers Pudewill (33), GRI (3), Grossmann & Berger (16,17,18), Handelsblatt (6,28), HIH Real Estate (18), Hines (8), Hogan Lovells (18), HypZert (16), IFM (11), ifundes.de (32,33), Inselbogen Strand Immobilien GmbH (25), Irisgerd (25), JLL (2,4,5,7,11,14,16,17,18,19,20,21,22), Karstadt (18), Kentucky Fried Chicken (32), KPMG (19), Kupsch Gewerbeimmobilien Management (33), Land Hessen (16), Landesbank Baden-Württemberg (8), Landesbank Berlin (30), LEG Immobilien (26), Marriott (27), Medex Bio Science Cosmetics (17), Mediadesign Hochschule (33), MedX Gesellschaft für medizinische Expertise mbH (18), Morphosys (21), Novasol (24), OFB (18), Otto-Gruppe (17), Patrizia Immobilien (10), Patron Capital (33), Peiker Holding GmbH & Co. KG (4), Primark (18), Procom Invest (18), Project Gruppe (5,10,23), Prora Solitaire Immobilien GmbH (24), publicity AG (4,14,16), Real I.S. (4), Reserved (11), RFR Management GmbH (10,11,12), Rückerkonsult (10), Rudolf Müller Mediengruppe (20), SAP (14), Savills (3), Savills Fund Management GmbH (22), Sharp Electronics (17), Signa (18), Skjerven Group (32,33), sontowski & partner (20), Sparkasse Kraichgau (10), Stadt und Land Facility Gesellschaft (32), Starwood (27), Statista (7), Strenesse (8), Suprema Immobilienverwaltung (33), TAS KG (18), The City of Edinburgh Council (26), Thomas Pfaff Kommunikation (10), Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (12), TU Berlin (19), Union Investment (18), Valteq Gesellschaft mbH (30), Vodafone (11,18), Vonovia SE (26), WealthCap (12,20), WestLB (11), Wimdu (13), ZBI (2).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Bering, Axel (24); Beyerle, Thomas (9); Bialas, Günter (24); Bienkowski, Piotr (3); Bigelmaier, Peter (22); Bolthausen, Petra (21); Brabant, Yvonne (13); Breuer, Heinz (24); Brodmann, Sascha (10); Busch, Ernst Ulrich (24); Buß, Tanja (20); Dippold, Wolfgang (23); Dreyer, Matthias (10); Egger, Wolfgang (10); Eichwald, Andreas (20,21); Frommold, Tibor (19); Geisel, Andreas (30); Grochowiak, Gerd (25); Hauff, Matthias (19); Hegerich, Iris (25); Henselmann, Hermann (33); Jacobi, Michael (24); Kadel, Christian (10); Klotz, Clemens (23); Koblischek Dr., Alexander (12); König, Patrick (32); Kropf, Alexander (19); Neuhöfer, Manfred (12); Olek, Thomas (4); Pfaff, Thomas (10); Ricken, Steffen (12); Rühlemann, Martin (12); Scheunemann, Helge (2); Schneider, Jürgen (10,11); Schneider, Karsten (24); Seiler, Tobias (21); Skjerven, Einar (33); Starke, Peter (31); Stephan, Michael (33); Tschammler, Timo (2); Volz, Gabriele (12); Wiegand, Thilo (22).