

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

# Brief

NR. 389 | 50. KW | 16.12.2016 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
JLL: Immobilienmärkte 2017 weiter unter Druck	2
GEG kauft ehemalige Commerzbank Zentrale	7
Geschosswohnungsleerstand weiter rückläufig	9
CBRE: Wohnungs-investments halbiert	10
Logistikmarkt Europa: Deutschland einer der Top-Performer	13
Savills: Fachmärkte schützen vor Brexit-Folgen?	14
Crowd: Plattform zieht Zwischenbilanz	14
Zweitmarkt: Erheblicher Mangel an Transparenz	15
Savills: Trends an den Märkten 2017	16
Interview: Juliane Mann, Project Gruppe, über das Jahr 2016 und die Wünsche für 2017	17
Feri: kein Ende des globalen Hauspreisbooms	20
Büroqualität bei der Jobsuche wichtiger als Gehalt	21
Münster: Bevölkerung wächst und Wohnpreise steigen deutlich	22
Weihnachten: Gastroso-phischer Small-Talk zum Jahresende (Völcker)	24
CBRE: Deutschland ist größter Hotelinvestmentmarkt in Europa	26
Crowdinvesting: Höchste Rückzahlung aller Zeiten	26
Immobilienbrief Berlin ab	27
Impressum	32

Folgen Sie uns auf  
facebook und twitter



## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ausgangslage für 2017 ist bei hinreichender Kurzsichtigkeit gut. **Helaba** und hessische Sparkassen sind **Hannover Leasing** losgeworden. Die Börsen haben Hochstimmung. Trump ist ein Weihnachtsmann (das habe ich nie bezweifelt) für die Finanzmärkte. Die FED hält die US-Verschuldungskonjunktur für stabil genug, die Zinsen zu erhöhen. Deutschland exportiert auf Rekordniveau – und lässt die EZB das Geld dafür drucken. Auf Mallorca scheint in meiner aktuellen Auszeit-Woche die Sonne. Meine Frau findet mehr Bälle als sie verschlägt. Das alles sind gute Voraussetzungen für einen positiven Jahresausblick. Wahrscheinlich sollte man die November-/Dezember-Jahresprognosen generell sowieso besser im Südafrika-Sommer erstellen lassen. Optimistische Prognosen verleihen der Wirtschaft Flügel.

Aber ich will hier nicht in den Reigen der Jahresausblicke einfallen. Das würde ja nur zur bekannten Meckerei über globale Risiken, Völkerwanderungen, weltweite Staatsverschuldung, Zentrifugalkräfte in Euroland, Gestaltungsfehler des Euro, Terrorismus-gewürzte Rückkehr des kalten Krieges, Endzeit der Globalisierung, Renationalisierung mit zunehmender Fremdenfeindlichkeit, Ende der weltweiten Freihandelshoffnungen, Einführung der Planwirtschaft durch Abschaffung des Zinses als Lenkungsmechanismus, ständig wachsende Regulierungskaskaden nach Vorbild des Turmbau zu Babel, weltweite Informationsmonopolisierung einer Handvoll Kommunikationskonzerne, Tod der Privatsphäre, Finanzmarkt-Weltherrschaft einer Handvoll Billionen-Manager, Ende des „Sozialen“ in der Marktwirtschaft, zunehmende Einkommensspreizung, wirtschaftsstörender Umweltschutzwahn auf der einen Seite, Umweltzerstörung auf der anderen Seite u.v.m. führen. Das lässt die Geschichts-Theoretiker doch nur Parallelen zur Vor-Krisen und Vor-Kriegs-Zeit herausarbeiten. Also lassen wir das doch. Wir leben schließlich ausgesprochen gut; zugegebenermaßen auf Kosten unserer Kinder und Enkel. Aber die werden es nicht mehr merken; denn für die gibt es die virtuelle Realität, die ja viel mehr Erlebnisse verspricht als Golfspielen auf Mallorca je bieten kann. Außerdem wird uns die nächste Anpassungsrezession ja wieder in die Realität zurückholen. Das ist das Schöne an der Marktwirtschaft. Irgendwann setzt sie sich immer wieder durch und das ist immer noch gerade früh genug.

Diese Woche gab **JLL** den traditionellen Jahresrückblick und –ausblick (S.2). Mieten und Preise steigen weiter. Hochwertige Flächen werden langsam knapp. Im Einkaufswettbewerb werden Core und Ausweichmärkte noch ein paar Basispunkte an Rendite abgeben. Uns geht es richtig gut. Schließlich ist die Immobilie ja aus Sicht der Investoren zu einem multiwirksamen Antibiotikum für alle Leiden der Welt geworden. Fachmärkte schützen vor Brexit-Folgen (S. 14). „Trotz der hohen Nachfrage beobachten wir ungebremste Investitionsaktivitäten“ berichtet deshalb wohl auch CBRE (S. 10).

Die Mallorca-Erholung wurde durch den Steuertermin für das vierte Quartal unterbrochen. Niedrigverdiener müssen entlastet werden, sagt die Politik. Für unseren Lieblingsstatistiker war das wieder mal ein Grund nachzuschlagen, wer wie viel Steuern zahlt. 60 Millionen Einwohner zahlen nichts. 22,3 Mio. Steuerzahler zahlen insgesamt 213 Mrd. Euro LSt und ESt. Der „immobilienwirtschaftlichen Durchschnittsverdiener“, der nach der aktuellen Lautstärke der Erfolgsmeldungen, wohl über 125.000 Euro liegen dürfte, zahlte mit 1 Mio. Leidensgenossen insgesamt 79,1 Mrd. Euro ESt. Das sind ziemlich genau so viel Steuern wie die unteren 18,4 Mio. Steuerzahler bis 70.000 Euro Einkommen mit 80,3 Mrd. Euro bezahlen. Die dazwischen liegenden 2,9 Mio. Gutverdiener blechen dann die restlichen 53,6 Mrd. Euro Steuern. Notare versteuern 202 T€. Künstler und „Bühnen-, Film-, Hörfunk- und Fernsehkünstler“ erreichen rd. 13.000 Euro Jahreseinkommen. Laut DJV-Umfrage „verdient“ ein Freier Journalist übrigens 2.180 Euro im Monat und ist bei einem Umsatz von 3.000 Euro pro Monat abzüglich 30% Betriebskosten „zufrieden“. Unser Spendenkonto finden Sie im Impressum.

Eine „Frohe Weihnacht“ bzw. **einen (!)** erholsamen freien Tag für die weihnachtlich nicht Angesprochenen wünscht Ihnen

Werner Rohmert, Herausgeber



## **Weihnachten - Genuss ohne Reue Gastrosophischer Small-Talk zum Jahresende**

Winfried D. E. Völcker

### **AMUSETTES.**

Wussten Sie, dass Gast einst jener Fremdling war, der als Feind den Göttern geopfert wurde? Später, viel später, wurde er zum Mit-Esser, doch dafür mussten unsere Vorfahren erst einmal das Kochen lernen. Genetisch unterscheiden wir uns bekanntlich kaum vom Schimpansen. Nur, nicht die Zahl der abweichenden Gene zählt, sondern „wie“ die Gene in uns arbeiten. Wissenschaftler der Uni Chicago fanden heraus: Neben den Rezepturen für die Bausteine der Zellen schlummern dort auch die Anleitungen für ihren Einsatz, das Was und das Wie...

Das „Was und das Wie“ machte die Beherrschung des Feuers erst möglich. Damit entstanden Kochprozesse mit ständig erweitertem Zugang zu den Nährstoffen. Kochen - man höre und staune - befeuerte also die Evolution zum Menschen unserer Art.



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

### **AMUSE GUELLES.**

Machen wir einen Sprung von Amusettes zu Amuse Guelles, vom ersten Feuer ins 21. Jahrhundert. Man sagt, in Deutschland sei Genuss ein Stiefkind, gezeugt im traurigen Umfeld der Übellaute und der Lebensfeindlichkeit. Missraten in preußischer Erziehung zu stetem

Pflichtgefühl und freudlosem Dasein.

Genießen hat mit Gönnen zu tun. Wer sich Genuss hingeben kann, ist zu Neid nicht fähig. Er gönnt anderen das gleiche Gute, das entspannende Gefühl, das sich beim Genießen einstellt.

Brillat-Savarin, der französische „Goethe de Goût“, berühmtester Gastrosoph und geistiger Vater aller Tafel-

# MAKING SPACE WORK

MEHR ERFOLG MIT LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Geringe Volatilität, hohe Ausschüttungsrenditen, steigende Nachfrage. Wir bieten Ihnen ausgezeichnete Investmentperspektiven für die Anlageklassen Logistik- und Unternehmensimmobilien und das seit über 20 Jahren mit nachweisbarem Erfolg.

[www.garbe-industrial.de](http://www.garbe-industrial.de)

Hamburg • London • Frankfurt • Berlin • Luxemburg

**GARBE**  
Industrial Real Estate

## Scope-Award

**Frankfurt:** Im Rahmen einer feierlichen Abendveranstaltung in der Villa Kennedy in Frankfurt wurden am 1. Dezember 2016 die **Scope Awards 2017** verliehen.

**AMP Capital, Art Invest Real Estate, Catella Real Estate, Invesco Real Estate** und **Wertgrund** zählen bei den diesjährigen Scope Awards erstmalig zu den Gewinnern. Zudem wurde die Auszeichnung an eine Reihe von Asset Managern verliehen, die bereits in der Vergangenheit bei den Scope Awards punkten konnten.

Mit den Scope European Fund Awards zeichnet die europäische Ratingagentur besondere Leistungen in der Investmentbranche aus. In den insgesamt zwölf Einzelkategorien waren jeweils fünf Investmentmanager nominiert. Ausgezeichnet wurden die besten Asset Manager von Publikums- und institutionellen Fonds der vergangenen zwölf Monate.

Alle Gewinner im Überblick:

### **Institutional Real Estate**

**Global:** Invesco Real Estate

**European:** Deutsche Asset Management

**Germany:** Catella Real Estate

**Specialist:** Art Invest Real Estate

### **Retail Real Estate Global:**

Deka Immobilien Investment

**European:** Union Investment Real Estate

**Germany:** WealthCap

**Specialist:** Wertgrund

### **Transportation/Infrastructure Transportation:**

Doric Asset Finance

**Infrastructure:** AMP Capital Special Awards

**Growth:** Project Investment

**Deal of the Year:** Commerz Real

freudianer, fand eine geschmackreiche Erklärung für den Genuss: „Der Schöpfer legte uns Menschen die Verpflichtung auf, zu essen, um zu leben. Der Appetit jedoch lädt uns ein und belohnt uns durch den Genuss“. Goethe meinte: „Genießen heißt, sich anderen in Fröhlichkeit angehören.“ Als Hotelier und Gastgeber finde ich: „Gäste einzuladen heißt für ihr Glück zu sorgen, solange sie meine Gäste sind.“

## AMUSE BOUCHES.

„Der Mensch isst wie er ist.“ Oder doch eher: „Der Mensch ist was er isst? Jeder von uns hat seine kulinarischen Vorlieben. Es ist unsere Persönlichkeit die unseren Speiseplan prägt.“

Wie stellen Sie sich zum Beispiel den Weintrinker vor? Als Genießer mit ausgeprägter Sinnlichkeit? Wie denken Sie über Veganer, Vegetarier? Sind sie verbiesterte Mümmel-Athleten? Unterstellen Sie weiblichen Schokoladen-anhängern auch frustrierte Sexualität? Umfragen in den USA ergaben, dass für jede zweite Frau ein Stück Schokolade wichtiger sei als Sex....

Professorin Gniech, Uni Bremen, will gar wissen, dass der Typ „Sensationsucher“ zu geschmacklich eindeutigen, stark gewürzten, scharfen, salzigen und deftigen Speisen neigt. Auf gesundes Obst und Gemüse setzen vor allem Menschen, die kompromissbereit und offen sind.

Wer beim Essen etwas über die Persönlichkeit seines Gegenübers erfahren will, sollte nicht nur schauen, was er isst, sondern auch darauf, wie er es tut. Werden die einzelnen Bestandteile auf dem Teller akribisch voneinander getrennt, lässt das auf einen pedantischen, nicht gerade sinnenfreudigen Charakter schließen. Heiße Liebesnächte sind eher nicht zu erwarten. Allerdings ist es auch kein Zeichen von Wollust, wenn sich jemand auf seinem Teller alles durcheinandermischt, nach dem Motto: „Kommt ja eh alles in einen Magen“. Ein derartig kulinarischer Brutalo-Mix lässt eher auf Unersättlichkeit und mangelndes Differenzierungsvermögen schließen. Mit solchen Leuten ist weder kulinarisch noch sonst wie gut Kirschen essen.

## HORS D`OEUVRES.

Bis zur Fastenzeit ist es noch eine Weile hin. Doch eine Frage bitte vorab: Gilt Schlemmen in der Fastenzeit eigentlich als unschicklich? Steckt im vorsätzlichen Fastenbrechen möglicherweise eine Brise Lebensklugheit, die Einsicht nämlich, wie sehr der radikale Verzicht eine andere, nicht mindere Form des Lasters heraufbeschwört, die Eitelkeit. „Seht, wie asketisch ich bin, wie ich mich im Griff habe, ihr Dicken und Schwachen“, posaunt der Asket auf Zeit. Doch liegt die Kunst der Mäßigung nicht gerade darin, den Versuchungen nicht aus dem Wege zu gehen, sondern sich ihnen mutig zu stellen? Ist es nicht sogar schwerer sich während des Essens zu zügeln, als nicht zu essen? Mäßigung setzt Genuss voraus. Enthaltensamkeit nicht.

Heute wissen wir, die Fastenzeiten in den Klöstern wurden durch gerissene Manipulationen findiger Klosterköche zielstrebig in ihr Gegenteil verkehrt. Statt des an Fastentagen verpönten Fleisches gönnte man sich große Mengen an Geflügel, Fisch und täglich sechs Eier. Eine süddeutsche Chronik berichtet von einem Mönch, der an übermäßigem Genuss von Eiern gestorben sei. Ein echter Gourmand, ein Gefräßiger, ein Leckerhafter – ja eigentlich schon ein Vertreter der herzlosen Völlerei...

Vielleicht steht hinter dieser kleinen Geschichte die heilsame Erkenntnis, dass der Weg das Ziel ist, das Ziel den Weg aber nicht beherrschen darf. Fasten ist Mittel, nicht Zweck. Fasten kann genussfähiger und dankbarer machen, für die Genüsse z. B. in tollen Restaurants, Bars und Hotels. ►

Halten wir's zur genussreichen Weihnachtszeit und zum spritzig-freudigen Jahreswechsel mit Giovanni Boccaccio, Bankkaufmann, Richter, Notar und Diplomat mit Leidenschaft für die Literatur, der sagte: „Es ist besser Genossenes zu bereuen, als zu bereuen, dass man nichts genossen hat.“

In diesem Sinne, fröhliche Weihnachten und ein rundum erfolgreiches Neues Jahr. □

## Deutschland ist größter Hotelinvestmentmarkt in Europa 77% Rückgang in Großbritannien

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt ist lt. **CBRE** mit einem Transaktionsvolumen von 2,83 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2016 der größte Hotelinvestmentmarkt in Europa, der mit insgesamt 10,3 Mrd. Euro in 9 Monaten ein deutliches Minus von -34% hinnehmen musste. Im Q3 wurden

### Hotel-Investmentmarkt 2016 (Mio. Euro)

	Q3 2016	Q3 2016, Änd. zu Vj.	Q1-Q3 2016	Q1-Q3, Änd.
Deutschland	856	-38%	2.834	-7%
Großbritannien	305	-75%	1.637	-77%
Frankreich	238	-39%	511	-48%
Spanien	537	162%	1075	-37%
Italien	285	135%	757	71%
Irland	155	106%	302	-54%
Skandinavien	237	17%	683	52%
CEE	149	-6%	779	185%
Benelux	125	108%	525	20%
Sonstige	935		1.199	
Europa gesamt	3.822	-6%	10.302	-34%

rund 3,82 Mrd. Euro (-6%) investiert. In Deutschland wurden im Q3 mit 856 Mio. Euro sage und schreibe rund 38% weniger umgesetzt als im Vorjahresvergleich. Insgesamt beläuft sich das 9-Monatsminus auf -7% in Deutschland. Die durch den Brexit ausgelöste Unsicherheit führte in Verbindung mit Produktmangel und anhaltend hohen Preisvorstellungen in Großbritannien in den ersten drei Quartalen zu einem Rückgang um schmerzhaft 77%. Zwar legte Spanien im Q3 um 162% zu, bleibt aber im bisherigen Verlauf um 37% zurück. Weitere Verlierer sind Frankreich mit -48%, Irland mit -54%. Gut lief es dagegen in Zentral- und Osteuropa mit +185%, in Italien mit +71% und in Benelux mit +20%. (WR) □

## Höchste Rückzahlung bei Crowdinvesting-Projekt Frühere Auszahlung an Investoren

Kurz vor Redaktionsschluss erreichte uns die Meldung der **EXPORO AG** aus Hamburg, die ihr nächstes Immobilien-Crowdfunding Projekt frühzeitig an die Anleger zurückzahlt. Statt, wie vorgesehen am 31.12. zahlen die Hamburger insgesamt 2,4 Mio. Euro an die Investoren des Projekts **Feldbrunnenstraße** (Foto) bereits am 15.12. zurück.

Damit handelt es sich um die bisher höchste Rückzahlung eines Immobilien-Crowdfunding Projekts. „Trotz der leicht verkürzten Laufzeit zahlen wir unseren Anlegern die vollen Zinsen zurück, womit sich die Rendite von 6 % p.a. etwas erhöht“, erklärt **Simon Brunke**, EXPORO-Mitgründer und Vorstand.

Die Fundingphase startete erst im März 2015. Investoren konnten sich ab 500 Euro am Projekt beteiligen und investierten insgesamt 2,1 Mio. Euro.

Der Bau des Wohngebäudes begann im Mai diesen Jahres. Die 14 Wohneinheiten zwischen 130 und 256 qm liegen an der Top-Lage westlich der Alster in der Feldbrunnenstraße 43 im Stadtteil Rotherbaum. Für das Projekt erhielt EXPORO den Immobilienmanager Award in diesem Jahr in der Kategorie Finanzierung. Das Projekt wurde realisiert von der **HIPE Hamburger Immobilien Projekt- und Entwicklungsgesellschaft**. „Wir haben bereits mehrere Projekte mithilfe der Schwarmfinanzierung durch EXPORO realisiert und sind immer wieder begeistert von dem reibungslosen Ablauf. Die gesamte Immobilienbranche kann mehr Mut im Hinblick auf solche zukunftsorientierten Konzepte gebrauchen“, so **Peter Karshüning**, Geschäftsführer der HIPE.



EXPORO zahlt damit bereits das über 6 Mio. Euro an die Anleger zurück. Insgesamt wurden 24 Immobilienprojekte bisher über die Plattform mitfinanziert. 25 Mio. Euro trugen Anleger so zur Finanzierung bei. □



## Personalien

**Boris Drigalski** (45) ist ab 1. Januar 2017 zum weiteren Geschäftsführer der **DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH** berufen worden. Der Spezialist für Bestandsmanagement ist seit über 20 Jahren in leitenden Funktionen in der Immobilienwirtschaft tätig, zuletzt bei **Becker & Kries** in Berlin.

Beim **2. Jahreskongress Immobilien-Frauen** in Berlin wurde gestern der **W.I.R.E.-Award** verliehen. Preisträgerin in diesem Jahr ist **Marion Schmitz-Stadtfeld**, Leiterin



Integrierte Stadtentwicklung, NH ProjektStadt aus Frankfurt am Main. Die Laudatorin **Iris Schöberl** (Gewinnerin 2015) lobt Schmitz-Stadtfeld als mutige, selbstbewusste Frau, die Spuren hinterlassen habe. Sie setze sich z.B. für flüchtende Menschen ein und erreiche mit ihrem Team, dass schöne und zugleich kostengünstige Wohnungen entstehen. Der Veranstalter ist **Heuer Dialog GmbH**.

Ab sofort verstärkt **Frank Noé** (38) als CIO die Geschäftsführung von **zinsbaustein.de**. Noé ist für den Geschäftsbereich Business Development und Projektakquise verantwortlich. Zuletzt war Noé bei der Investmentfirma **Castlelake (UK) LLP** in London tätig.

## **Der Immobilienbrief Berlin im Gespräch mit George Salden, Geschäftsführer von Capital Bay, über...**

*Sicherheit und Unsicherheit in der Immobilien- und Finanzwelt, Erwartungen an die neue Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen und den Aufstieg des Unternehmens*

**Capital Bay** ist an sich ein noch sehr junges Unternehmen, erst Anfang des Jahres 2016 gegründet. Doch bereits zum Ende des Jahres kann auf eine beachtliche Investitionssumme von 1,3 Mrd. Euro (davon 800 Mio. Euro in Gewerbe- und 500 Mio. in Wohnimmobilien) verwiesen werden, so viel wurde in den Kauf von Immobilien und deren Sanierung gesteckt. Nicht umsonst führt **George Salden** (Foto) in der Antwort auf die entsprechenden Frage als Lieblingsort in Berlin das Notariat von **Denton** am Gendarmenmarkt an. Das Geld wird per Wandelanleihe von privaten Investoren eingesammelt. Für die sind die Aussichten gut – 4 bis 8% Grundverzinsung plus Ergebnisbeteiligung.



CB versteht sich als ganzheitliches vertikal vollständig integriertes Full-Service Investmenthaus. Mit einem internationalen Netzwerk an Beziehungen agiert das Unternehmen gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Capital Bay kauft Immobilien auf die eigene Bilanz und entwickelt Investmentlösungen mit dem Fokus auf alternative Investments in deutsche Immobilien-Produktmärkten. Das liest sich gut und ist dennoch kompliziert, z. B. liegt der Berliner Markt in seiner Wertschöpfung weit unten, um einen nachhaltigen Cashflow zu erhalten greife das Modell von CB nur in sekundären Lageentwicklungen wie am Heiligensee im Bezirk Reinickendorf, begründet Salden. Dort wurde eine alte Halle für drei Jahre auf einem Areal von 80 000 qm an die die Stadt vermietet. Bis zum Abriss läuft das Genehmigungsverfahren, danach wird ein mischgenutztes Wohngebiet entstehen. So entwickelt CB Lösungen für unterschiedliche Anlagebedürfnisse, insbesondere unter Berücksichtigung steuer- und aufsichtsrechtlicher Optimierungsmöglichkeiten und setzt diese eigenverantwortlich um. Salden nennt es „counterzyklische Investments“.

Als bisheriges Vorstandsmitglied und Gesellschafter der **Arbireo Capital AG** sowie Head of Transaction bei **Dr. Lübke & Kelber GmbH** steuerte Salden sämtliche Großtransaktionen im Bereich Wohnimmobilien. Zuvor konzentrierte er sich u. a. als Geschäftsführer der **alt+kelber Immobilienmanagement GmbH**, einem Tochterunternehmen der **conwert Immobilien Invest SE**, auf internationale Immobilientransaktionen. Auch als Buchautor ist Salden hervorgetreten. Seine Publikation im Jahr 2014 „Die dynamische Methode“ unterstützt bei der Risikoabwägung und Rentabilitätsmittlung vor dem Immobilienkauf. Vorgestellt wird erstmalig ein Instrument, welches die dynamische Wertentwicklung einer Immobilie berücksichtigt und so eine nachhaltigere Entscheidungsgrundlage für Investments schafft.

### **Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?**

Ich wohne mit meiner Familie in Berlin und arbeite hier. Berlin gehört zu unseren Kernmärkten – hier hat unser Unternehmen schon mehrere Transaktionen realisiert, beispielsweise den Kauf einer Liegenschaft in Köpenick oder unser Engagement in Heiligensee..

### **Wie schätzen Sie die Perspektiven des Berliner Immobilienmarktes im Allgemeinen und speziell in Ihrem Tätigkeitsbereich ein?**



Sehr differenziert. Wir sehen erste Überhitzungstendenzen in Kernlagen und bei Core Produkten. Andererseits gibt es noch große Chancen im Development. In fast allen Bezirken der Stadt finden wir noch gutes Entwicklungspotenzial.

### **Das Meinungsbild zu/über Berlin ändert sich sehr zum positiven. Wie trägt Ihr Unternehmen zu einer positiven Akzeptanz des Standorts Berlin bei?**

Wir haben unseren Sitz in Berlin, von hier aus investieren wir nationales und internationales Kapital in Immobilien in Deutschland. Dadurch sichern wir Arbeitsplätze und stärken den Berliner Finanzstandort.

### **Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in zehn Jahren?**

In zehn Jahren gehört Capital Bay zu den innovativsten, chancenreichsten und vertrauensvollsten Dienstleistern in der Schnittstelle zwischen Immobilien und Kapitalgebern.

### **Wo birgt aus Ihrer Sicht die Metropole Berlin noch Potenzial in der Stadtentwicklung und warum?**

Wir sehen zwei wesentliche Trends: Einerseits etablieren sich gerade unterschiedliche Nutzungskonzepte – auf dem Wohnungsmarkt beispielsweise boomt das dienstleistungs-intensive Wohnen – wie beispielsweise Mikroapartments und im gewerblichen Bereich etablieren sich verschiedene Formen des Coworkings. Andererseits gibt es noch enormes Potenzial in der Stadt für Nachverdichtung und Konversionen unterschiedlicher Gebäudetypen. Da wird sich noch viel tun.

### **Was für Anregungen, Wünsche oder sogar dringende Forderungen hätten Sie an die neue Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen?**

Ich wünsche mir schnellere, unkompliziertere und transparentere Prozesse in der Umsetzung von Projekten.

### **Die Finanzwelt ist gegenwärtig eine „verrückte Welt“: Strafzinsen für Anleger, Null-Prozent-Angebote für Kreditnehmer, Online-Portale liefern sich regelrechte „Preisschlachten“ um Kunden. Die unterschiedlichen Immobilienkonjunktur-Indizes üben sich in einem ständigen Auf und Ab, das Gespenst einer Finanzkrise droht. Wie belasten diese Zustände Ihr Business?**

Je größer die Unsicherheit in der Finanzwelt, desto größer die Sicherheit bei Immobilieninvestments. Unsere Aufgabe ist es, unseren Investoren risikoadäquate Produkte anzubieten.

### **Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?**

In die Immobilienbranche hat mich Heskell Nathaniel, der Geschäftsführer des Bau- und Projektentwicklers Trockland GmbH, eingeführt.

### **Womit haben Sie Ihr erstes Geld verdient?**

Mit dem Verkauf von Reinigungsrabattheftchen in der Provinz um Los Angeles. Ich bin als Vertreter von Haustür zur Haustür gegangen.

### **Was ist Ihr Lieblingssort in Berlin?**

Das Notariat von Dentons am Gendarmenmarkt.

### **Ihre Lieblingsimmobilie?**

Das Cumberland-Haus am Kurfürstendamm (Foto) – eine Top-Revitalisierung.



Quelle: ProfiPartner

### **Und mit wem aus der Immobilien- oder Finanzbranche würden Sie einmal gerne zum Mittag/Abendessen gehen und warum?**

Mit **Harald Huth**, einem sehr mutigen Unternehmer, der gegen viele Widerstände die Mall of Berlin durchgesetzt hat. □



### **Zukunft schenken! Zu jedem Anlass!**

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

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



**SOS-Kinderdorf-Stiftung**  
[www.sos-kinderdorf-stiftung.de](http://www.sos-kinderdorf-stiftung.de)



## Deal-Mix

Die **TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** hat eine rund 8.500 qm große Einzelhandels- und Büroimmobilie von der **Real I.S. AG** aus dem **Bayernfonds Berlin-Hofgarten** erworben. Das Premium Investment Objekt befindet sich in der Friedrichstraße. Ankermieter ist das schwedische Textilhandelsunternehmen **H&M**. Die im Jahr 1996 erbaute Immobilie wurde vom international renommierten Architekturbüro „**Kollhoff Architekten**“ als Teil des Ensembles „Hofgarten am Gendarmenmarkt“ entworfen.

Mit dem Erwerb des Stadtteilzentrums „Das Ziel“ in Hennigsdorf bei Berlin hat **KGAL** sein Immobilienportfolio erweitert. Das Unternehmen hat die Immobilie im Umbau gekauft. Derzeit erfolgen in dem 1996 erbauten Stadtteilzentrum umfassende Umbau- und Modernisierungs-Arbeiten. Die Gesamtfertigstellung ist für Juni 2017 geplant, dann werden auch 260 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Bei Wiedereröffnung werden auf insgesamt rund 12.000 qm Mietfläche namhafte Mieter wie etwa **Kaufland**, **dm-drogerie markt**, **Deichmann** und **Clever Fit** für ein breites Angebotsspektrum sorgen. Der Vormietungsstand liegt derzeit bereits bei 99%. Verkäufer des Objekts ist die **G. I. Limited Partner B.V.**, ein Fonds der **Barings Real Estate Advisers**.

## Von Boston über Berlin ist Wayfair auf dem Weg in die Welt

Karin Krentz

Was eigentlich ist ein Startup? „Drei Typen in einer vergammelten Halle. In Berlin heißt so was Startup“, twitterte kürzlich ein „badinderspree“ – wer auch immer das ist Ein anderer Tweet trifft es besser. „Mist“, so der Berliner Ex-Pirat **Christopher Lauer**, „vorm Verlassen des Hauses habe ich vergessen, ein Start-up zu gründen.“ Das Bonmot ist nicht nur amüsan, sondern zeigt zugleich auch den immensen Hype um die Start-up-Szene besonders in Berlin auf.

Ein Start-up-Unternehmen zu gründen ist gerade en vogue, die Risikokapitalgeber sind freudig wie nie. Von dem Hype um die Start-up-Szene wollen auch andere profitieren, wie z. B. **Wayfair Stores Ltd.**, ein an der New Yorker Börse notierter Online-Händler mit Hauptsitz in Boston und weiteren europäischen Niederlassungen in Galway/Irland und London. Nun Berlin Köpenicker Straße in Kreuzberg, von hier aus soll peu à peu der Rest der Welt erobert werden. Damit das Start-up-Feeling stimmt, mietet Wayfair für zehn Jahre 2.800 qm in einem aus den 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts stammenden Waschbetonblock auf einem Gewerbehof, denn die Lofts in Kreuzberg und Prenzlauer Berg sind gerade ausverkauft, rien ne vas plus. Eigentümer des Zeughofs (zehn Gebäudeteile mit 48.500 qm) ist **Beos Corporate Real Estate**, die Immobilie steht in dem Spezialfonds **Germany III. Apoprojekt GmbH** hat alles dafür getan, dass Baujahre vergessen sind und typisches Kreuzberger Lofflair in den Hallen der ehemaligen **Deutschen Telephonwerke** spürbar ist – Chapeau.

### Warum Berlin?

Berlin ist bei den Gründern beliebter als München oder Hamburg, aus mehreren Gründen. Die Stadt hat ein hippestes Image weltweit, die kreative Szene jeglicher Spielart brummt, junge Menschen aus aller Welt fühlen sich davon angezogen, denn hier treffen sie auf Gleichgesinnte, jeder findet seine Nische, in der er auch freudig aufgenommen wird (und ganz wichtig: auch das Scheitern noch normal ist). Das Allerbeste jedoch dabei ist, dass es eben für alle (noch) genügend Platz gibt, um sich auszuprobieren, die Räume entsprechen dem, was die neue kreative Klasse sucht – niedrige Mieten, hohe weite Räume, geringer Ausstattungsstandard. „Grundsätzlich wollen Start-ups und deren Inkubatoren diese Viertel nicht gern verlassen, aber noch wichtiger ist die Nähe zu den ÖPNV-Knoten wie dem Alexanderplatz oder dem Bahnhof Zoo. Kurze und schnelle Wege bei moderater Miete sind der Schlüssel für die gesamte Start-up-Branche. Alle urbanen Lageparameter wie soziale und technische Infrastruktur sollten fußläufig oder zumindest mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar sein“, beschreibt **JLL** in der Studie „Berliner Start-ups als Büronutzer“.

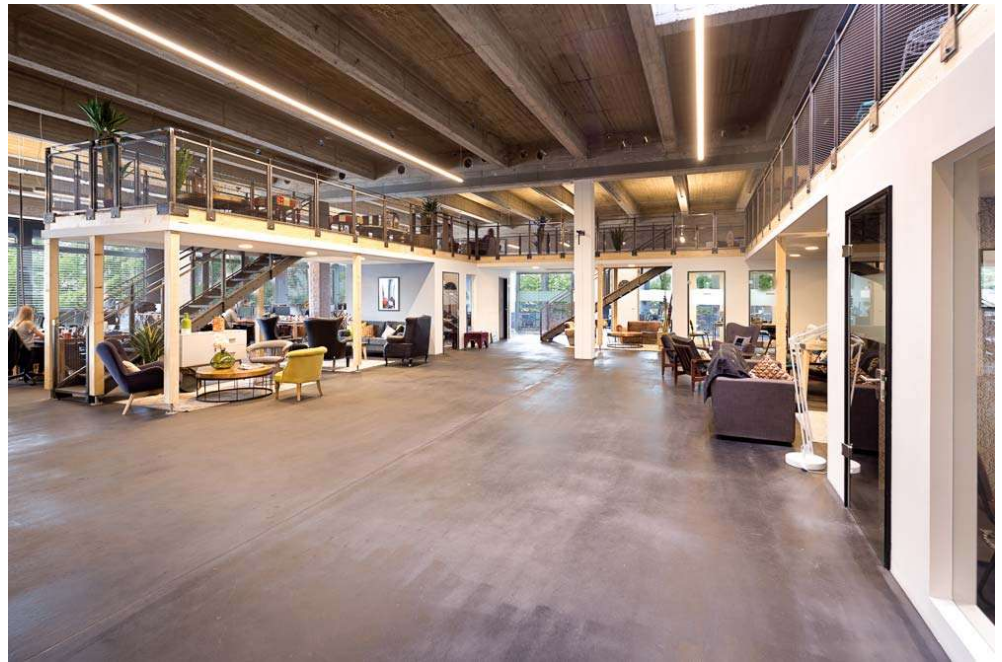
Das alles kann auch eine eigentlich moderne Industrieimmobilie bieten wie der Zeughof, in unmittelbarer Nähe zum Südostufer der Spree im Stadtteil Kreuzberg. Er ist Teil des innerstädtischen Stadtquartiers Mediaspree. Laut einer Studie von **bulwiengesa** liegt der Zeughof in einem der Top-Bürostandorte für die Kreativwirtschaft. In der Nachbarschaft finden sich namhafte Unternehmen wie **Universal Music**, **MTV**, **Coca Cola** und **Mercedes**. Der Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain verfügt über eine einzigartige Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur.



## Deals

Mit der „gök Consulting AG“ und der „IAV GmbH Ingenieursgesellschaft Auto und Verkehr“ konnte die **Deutsche Immobilien-Gruppe** (DI-Gruppe) jetzt die Mietverträge im „Spreebogen Plaza“ verlängern und somit die Vollvermietung seit nunmehr gut sechs Jahren sichern. Das Consulting-Unternehmen verlängert seinen Vertrag über ca. 930 qm Bürofläche um weitere fünf Jahre. Die Ingenieursgesellschaft verlängert dort nicht nur, sondern erweitert sich um ca. 730 qm auf dann 4.759 qm Bürofläche für die Dauer weiterer vier Jahre. Trotz Vollvermietung konnten die Spezialisten der DI-Gruppe den Kundenwunsch einer deutlichen Flächenerweiterung erfüllen.

Die **Paribus-Gruppe** hat für ihren Immobilien-Publikums-AIF **Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** das Bürogebäude Lise-Meitner-Straße 1 in Charlottenburg gekauft. Der Kaufpreis für das im Jahr 1995 erbaute Multi-Tenant-Objekt beträgt 33,60 Mio. Euro. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 9.896 qm. Hauptmieter sind derzeit der **Medizinische Dienst der Krankenversicherung Berlin-Brandenburg e.V. (MDK)** und die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)**, die rund 5.200 qm bzw. 2.300 qm nutzen. Für das Gebäudemanagement der neuen Fondsimmoblie zeichnet die **Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH** verantwortlich.



Büro Wayfair

Der Designprozess erfolgte bewusst teilweise parallel zu den Umbaumaßnahmen, um den Zeitrahmen einhalten zu können. Die Bürowelt ist als Open Space im Industrial-Look gestaltet und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die zweite Ebene ist eine Galerie mit Kommunikationsbereichen. Dem Wunsch des Mieters entsprechend ist der Fußboden vollflächig mit Gussasphalt ausgestattet. Eine Besonderheit ist, dass die gesamte Elektrifizierung über die Decke verläuft. Somit ist die gesamte Technik sichtbar. Im Zuge der Revitalisierung wurden komplexe brandschutztechnische Maßnahmen umgesetzt. Insgesamt ist der Innenausbau so gestaltet, dass der Mieter in der Möblierung flexibel ist. CO-Working-Räume mit treffenden wie lustigen Namen wie Ballroom, Badfair, Bernsteinzimmer u.a. bieten Rückzugsräume für Gespräche. Absolutes Highlight jedoch ist die Galerie aus Holz, unabdingbar für die Videokonferenzen mit Boston.

Die Herausforderung beschreibt **Holger Matheis**, Vorstandsmitglied der **BEOS AG**: „Start-Ups und die Kreativwirtschaft haben ganz bestimmte Anforderungen an ihre Büroflächen. Mit der nun erfolgreich abgeschlossenen Revitalisierung des Zeughof sind wir auf genau diese Bedürfnisse vollumfänglich eingegangen. Dadurch ist es uns gelungen, im Zeughof einen neuen Hotspot für Start-ups zu etablieren.“ **Malte Kraus**, zuständiger Projektmanager der BEOS AG: „Wir sehen gerade in Berlin eine ungebrochen hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, die speziell auf E-Commerce-Unternehmen zugeschnitten sind. Das spornt uns an, weitere vergleichbare Projekte in der Region in Angriff zu nehmen.“ □







## Deal-Mix

**Art-Invest Real Estate** hat das Gebäude-Ensemble „City Carré“ in der Koppenstraße 93 von der **Commerzbank** erworben. Die 1996 erbaute Immobilie mit Büro-, Hotel- und Einzelhandels-Nutzungen verfügt über insgesamt rund 44.000 qm Mietfläche und 415 Stellplätze. Der Hauptmieter Commerzbank hat mit dem Verkauf einen neuen, langfristigen Mietvertrag über circa 24.000 qm unterzeichnet. Mit der **Novum Hotel Group** wurde ein 20-jähriger Mietvertrag geschlossen, die im Objekt ein Novum Select-Hotel mit aktuell 133 Zimmern betreibt. Einschließlich geplanter Modernisierungsinvestitionen im Rahmen einer Neupositionierung und eines Refurbishments beläuft sich das Projektvolumen des gesamten Ensembles auf über 200 Mio. Euro.

**BNP Paribas Real Estate** hat den Verkäufer beraten. Art-Invest wurde von den Kanzleien **Greenberg Traurig** und **McDermott Will & Emery** rechtlich beraten, der Verkäuferseite stand **Hogan Lovells** zur Seite. Die Finanzierung der Transaktion hat die **pbb Deutsche Pfandbriefbank** bereitgestellt.

Die **Kuppelmayr Enterprise Group** wird mit der Männerlinie „CORINOforMen“ rd. 200 qm Einzelhandels- und Lagerfläche am Kurfürstendamm 201 eröffnen. Eigentümer ist ein von **PAMERA Real Estate Partners** vertretendes Family Office. **Colliers International** war vermittelnd und beratend tätig.

## Für das nächste Geschäftsessen in Berlin – Stadt der Gourmets

Keine Stadt im deutschsprachigen Raum hat so viele Sterne-Restaurants wie Berlin. Am 1. Dezember 2016 wurde der neue **Guide Michelin** vorgestellt und die damit verbundene Sternevergabe an die Gourmetrestaurants bekannt gegeben. In Berlin gibt es nun 18 Restaurants mit zusammen 25 Sternen. Das **einsunternull** in der Hannoverschen Straße in Mitte hat seinen ersten Stern erhalten. In den Räumlichkeiten, die sich zum Teil im Untergeschoss befinden, bietet das Team um Küchenchef **Andreas Rieger** bis zu Zehn-Gänge-Menüs für die Gäste an. Direkt um die Ecke in der Chausseestraße ist das Lokal des zweiten Gewinners des Abends: Das bereits mit einem Stern prämierte **Rutz** erhielt in diesem Jahr zwei Sterne von der Michelin-Jury. Das Team um Küchenchef **Marco Müller** ist bereits vielfach ausgezeichnet und das Rutz mit seiner dazugehörigen Weinbar ein bekannter Name in der Berliner Gastronomieszene.

Definition der Sterne seit den 30er-Jahren unverändert Der Guide Michelin war ursprünglich ein Werkstatt-Wegweiser des Reifenherstellers Michelin. Er sollte als Handbuch dienen für die wenigen Autofahrer, die es zu jener Zeit gab. In den 1920er Jahren entstand daraus ein Restaurantführer, der in immer mehr Ländern und in immer mehr Sprachen erschien. Kurz darauf wurden bereits die ersten Sterne an Restaurants für die Qualität ihrer Küche vergeben. Die Definitionen zu den Sternen gelten seit den 30er-Jahren. Ein Stern: „Eine sehr gute Küche: verdient besondere Beachtung“. Zwei Sterne: „Eine hervorragende Küche: verdient einen Umweg“. Drei Sterne: „Eine der besten Küchen: ist eine Reise wert“. □

### Zwei-Sterne-Restaurants in Berlin

1. Neu: Rutz
2. Facil
3. Fischers Fritz
4. Horváth
5. Lorenz Adlon Esszimmer
6. reinstoff
7. Tim Raue

### Ein-Stern-Restaurants in Berlin

1. Neu: einsunternull
2. 5 – Cinco by Paco Pérez
3. Bandol sur Mer
4. Bieberbau
5. Frühsammers Restaurant
6. Hugos
7. Markus Semmler
8. Nobelhart & Schmutzig
9. Pauly Saal
10. Richard
11. Skykitchen



## Impressum

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

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

### Chefredaktion:

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

### Immobilienredaktion:

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

### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Berlin:** Karin Krentz

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

### Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

### Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

### Wissenschaftliche Partner:

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

### Verlag:

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

**Vorstand:** Werner Rohmert

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

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

Bildquellen: fotolia.com

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

stellv.: Dr. Karina Junghanns

## Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

AMP Capital (25), alt+kelber (27), Apleona GVA Real Estate Advisors (12), Arbireo Capital (27), Art-Invest Real Estate (25), Art-Invest Real Estate (31), Aurelis Real Estate (4), Barings (16), Barings Real Estate (29), Becker & Kries (27), Beos AG (30), Beos Corporate Real Estate (29), BIMA (30), BNPPRE (15,31), Bouwfonds (22), BVT (13), Capital Bay (27), castlelake (27), Catella Real Estate (2,18,19,25), Catella Research (13), CBRE (9,10,26), Cleverfit (29), Coca Cola (29), Colliers International (21,31), Commerz Real (8,25), Commerzbank (7,8,31), conwert Immobilien Invest (27), Coresis Management (21), Corestate Capital Holding (18), Cube Real Estate (15), Cushman & Wakefield (12), Dahler & Company (22), Deichmann (29), Deka (25), Deutsche Annington (12), Deutsche Asset Management (15,25), Deutsche Office AG (21), DIC (7), DI-Gruppe (30), DIM (27), dm (29), Doric Asset Finance (25), Dr. Lübke & Kelber (27), Ebertz & Partner (5), empirica (9), Engel & Völkers (12), Exporo AG (26), Fairvesta (3), FERI EuroRating Services AG (20), Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG (15), Forsa (21), Freshfields Bruckhaus Deringer (18), Gagfah (12), Garbe (24), GEG German Estate Group (7,8,20), GIEAG Immobilien (12), GLP Global Logistic Properties Inc. (15), gök consulting (30), Greenberg Traurig (31), Gruner + Jahr (18), H&M (29), HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (21), Heuer (11), Heuer Dialog (27), HIH Real Estate (21), Hipe (26), Hogan Lovells (31), IAV GmbH 30, Ibis (21), Internos Global Investors (21), Invesco Real Estate (25), JLL (2,3,4,6,7,21,29), Kaufland (29), KGAL (29), KKR (7), Kollhoff Architekten (29), Kuppelmayr Enterprise (31), McDermott Will & Emery (31), MDK (30), Mercedes (29), MF Capital (21), Morgan Stanley (12), msm meyer schmitz-morkramer (7), MTV (29), NIAM (8), Novum Hotel Group (31), Orange Investment Partners (2), Pamera Real Estate (31), Paribus Gruppe (30), pbb (7,31), Project Gruppe (4,6,17,18,25), Proservia GmbH (15), publity AG (6,9,15), Real I.S. (7,29), RREEF Management (12), Savills Investment Management (14), Savills Research (16), Schmid-Dold bR (21), Scope (20,25), Sistema Capital Partners (18), Skanska (21), Sontowski & Partner (10,14), TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft (29), Union Investment (12,15,25), Universal-Investment (21), Universam Music (29), vdp (8), Vogt Grundstücksverwaltung (21), Vonovia (12), Wayfair Stores Ltd. (29,30), WealthCap (25), Wertgrund (25), WKN AG (15), zinsbaustein.de (14,27).

Beyerle Dr., Thomas (2,13); Braun, Reiner (9); Brunke, Simon (26); Buch, Rolf (12); Drigalski, Boris (27); Drummer, Martin (12); Ewald, Andreas (12); Fillibeck, Henrick (2); Frank, Henning (22,23); Gadeberg, Alex (15); Höller, Ulrich (7); Huth, Harald (28); Karshün- ing, Peter (26); Klotz, Christoph (12); Kraus, Malte (30); Lauer, Christopher (29); Lüttger, Konstantin (10,12); Mann, Juliane (17,18); Matheis, Holger (30); Medla Dr., Henrik (14,15); Müller, Marco (31); Noé, Frank (27); Pörschke Dr., Frank (6); Rieger, Andreas (31); Salden, George (27); Scheunemann, Helge (3); Schmitz-Stadtfeld, Marion (27); Schöberl, Iris (27); Stobbe, Jörn (12); Trump, Donald (2); Trumpp, Andreas (14); Wolfram, Kai (12).

**Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe:** aurelis Real Estate, Barings Real Estate Advisers, 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, publity AG, Real I.S. AG, sontowski & partner GmbH sowie die vdp Research GmbH.

# ENERGIEFORUM WEST

23./24. Januar 2017 - IN DER PHILHARMONIE ESSEN