

INVESTING IN WHAT MATTERS

“Zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen: Student Housing ist mittlerweile eine feste Größe dieses Megatrends“

Hans-Peter Renk
Fondsmanager



Mit unserer fokussierten Real-Asset-Strategie, umgesetzt von unseren spezialisierten Teams, bieten wir unseren Kunden Investments mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil und tragen gleichzeitig positiv zur Erfüllung der langfristigen, menschlichen Grundbedürfnisse bei. Dazu zählen das Bedürfnis nach Orten zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und Parken sowie das Bedürfnis nach Kommunikation und nach Nahrung. Bouwfonds IM verwaltet ein Portfolio, das folgende Asset-Klassen umfasst: Gewerbe und Wohnimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur, Parken und Farmland.

www.bouwfondsim.com

in den kommenden Jahren mit Mietpreissteigerungen zu rechnen sei. Ferner sei der Renditeabstand zwischen Büroimmobilien in Brüssel mit 4,75% zu anderen wichtigen Büromärkten wie London, Paris, Berlin oder Amsterdam erheblich. Der Büromarkt in Brüssel sei in den vergangenen Jahren von stagnierenden Mieten und wenigen spekulativen Projektentwicklungen geprägt gewesen. Aufgrund des gesunkenen Leerstands, des robusten Flächenumsatzes und der positiven Aussichten für die Mietpreisentwicklung sei allerdings mit einer insgesamt günstigen Entwicklung im Hauptgeschäftsviertel zu rechnen, erwartet **Andreas Trumpp**, Head of Research Germany bei Savills IM. Das moderate, aber stabile BIP- und Beschäftigungswachstum in Verbindung mit dem geringen Risiko eines Angebotsüberhangs sollten dafür sorgen, dass diese positiven Marktbedingungen mittelfristig erhalten bleiben. Auch wenn die Europäische Union und ihre Institutionen vor vielen Herausforderungen stünden, biete der Bürostandort Brüssel im Vergleich zu anderen Großstädten in Europa ausichtsreiche Rahmenbedingungen, urteilt Trumpp. □

Parallelwelt Hotellerie setzt ungebremst auf Wachstum. Alles, nur nicht zuhause bleiben - Doch das böse Erwachen steht vor der Haustür

Winfried D. E. Völcker

Einerseits beschäftigt die Frage: „Wo kann man denn noch sicher Urlaub machen?“ Andererseits lassen sich Reisende samt Branche ihren Optimismus nicht nehmen. Daran ändert auch nicht, dass die beliebtesten Destinationen weltweit zu unsicheren Kantonisten geworden sind. Die Türkei ist so einer. ►



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

IMMAC erweitert Einkaufsteam

Hamburg: Andreas Jantsch, vormals als Spezialist für So-



zialimmobilien bei der DAL tätig, sowie **Andreas Sielemann**, der dem Transakti-

onsbereich healthcare bei der

HSH Nord-

bank in füh-

render Positi-

on angehör-

te, verstärken

das **IMMAC**

Einkaufsteam

in Deutschland.



Minister Avci missfällt, dass viele Deutsche die türkische Hotellerie derzeit meiden und warnt vor „fake News“ über den türkischen Tourismus. Avci: „Man müsse die Wahrnehmung der Menschen moderieren...“ Soll heißen, Ihnen sagen, was sie wie zu sehen haben? Geht's noch, Herr Minister? Vom „Realen Tourismus“ hatten wir genug. Versuchen Sie's mit Empathie statt Apathie, denn nur so funktioniert echte Gastlichkeit. Well, the Wind of Change shall come...

Von einem „Wind of Change“ ist am deutschen Hotelmarkt nichts zu spüren. Wachstum ohne Ende. Kein Wechsel in Sicht, was angesichts des Ausrufes der **WTHO**, die Hospitality Branche sei die Wachstumsindustrie des 21. Jahrhunderts, nicht verwundert.

Milliarden Menschen lösen ihr Freiheitsrecht aufs Reisen ein. Europa zählt für die meisten zu den beliebtesten Destinationen. Mittendrin Deutschland. Beliebt, begehrt, ersehnt von Millionen Menschen aus aller Herren Länder: 65,9 Mio. Übernachtungen.

Ein Plus von 1,5 Prozent. Stolze 23,6% aller Übernachtungen. Auf dem IHA-Jahrespressegespräch in Berlin, am 5. April 2017, veröffentlichte der **Hotelverband Deutschland, Berlin, e. V.**, (info@iha-service.de) den Bestwert aller Übernachtungen in Hotels; Gasthöfen und Hotels garnis: 279,6 Millionen! Ein Plus von 2,8%. Die Zimmerauslastung stieg auf 71%. Auf einer Bandbreite von 40 bis 400 Euro die Nacht erzielte die Beherbergungsbranche in Deutschland – vom Gasthof bis zum Brenners Park - im Durchschnitt

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

Deal-Mix

Frankfurt: Die **Deka Immobilien GmbH** hat rund 2.000 qm Bürofläche im Objekt Scala west langfristig an vier Nutzer vermietet. Die neuen Mieter in dem markanten Y-förmigen Gebäude in der Solmsstraße in der City West sind die **Brunel GmbH, SQS Software Quality Systems AG, On-apply GmbH** und **Allegis Group GmbH**. Damit ist das 18-stöckige Bürohaus, das eine Fläche von mehr als 20.000 qm sowie 365 Tiefgaragen-Parkplätze umfasst, zu rund 75% vermietet. Die Immobilie wurde mit dem britischen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM In-Use „Very good“ zertifiziert und zählt zum Bestand des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect**.

93,00 Euro netto, netto. Ohne Frühstück, ohne Mehrwertsteuer. Pro verfügbarem Zimmer wurden 66 Euro Erlöse erzielt. Damit lässt sich 's weiterleben.

Ohne Anpassung der Mehrwertsteuer auf europäisches Niveau von 7% für Zimmer, wäre selbst diese positive Entwicklung für Betreiber nicht auskömmlich. Fixkosten für Millionen schwere Hotelbauinvestitionen bei täglich kündbaren „Mietverträgen“ und hohen Bereitstellungskosten, drücken aufs Ergebnis. Laufende Maßnahmen für Renovierungen und Modernisierungen dito.

Gute Löhne und Gehälter kann die Branche trotz der robusten Konjunktur und Konsumfreude und trotz des anhaltenden Booms des Deutschlandtourismus immer noch nicht zahlen. Dafür müsste die Mehrwertsteuer auf Speisen und Getränke von 19 auf 7% gesenkt werden und wir bräuchten in der Breite Zimmerpreise von durchschnittlich 130 bis 145 Euro – was nicht wirklich schmerzte, aber die Branche kurieren könnte. („Ein Volk das seine Wirte nicht ernährt, ist es nicht Wert, eine Kulturnation genannt zu werden.“ ...von Bismarck. Vergessen?)

Reiben wir uns, bitte, bald die Augen und erwachen, sonst werden Hotels nicht mangels Gäste, sondern mangels Mitarbeitern schließen, während Millionen Menschen fröhlich gen Germania reisen. Mit Containern befrieden wir diese „Reisewelle“ sicher nicht!

Die Hospitality Branche erwirtschaftet mit 1.324.839 Mio. Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten knapp 26 Mrd. Euro. Das Gastgewerbe beschäftigt 77,5%, das Beherbergungsgewerbe 22,5% aller Beschäftigten.

Verstehe es wer will, ich kann es nicht: Seit Jahren boomt der Hotelmarkt. Es werden überall Hotels gebaut. Die Perspektiven sind bestens. Der Mitarbeitermangel wächst. Dennoch scheint es in der Breite nicht zu gelingen die Arbeitsbedingungen – wenn es hül-

Neue Potenziale gesucht!



Wir erwerben:

- » Gewerbe- und Büroparks
- » Lager- und Logistikobjekte
- » Gewerbehallen

[▶ Zum Ankaufsprofil](#)



Personalien

Frankfurt: Heiko Dimmerling ist seit 18. April 2017 neuer COO von **HQ Capital**. Dimmerling, bisher Partner und Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft **Triton**, wird die innerbetrieblichen Abläufe des Investmentmanagers für alternative Kapitalanlagen steuern. Er hat die Aufgabe von **Dr. Georg Wunderlin** übernommen, der seit September 2016 als alleiniger CEO an der Spitze von HQ Capital steht und die COO-Funktion bislang in Personalunion innehatte.

fe, per Dekret – durchweg interessant und die Gehälter attraktiver zu gestalten. Niemand schafft es, großartige Ausbildungsberufe wie den des Hotelkaufmanns, (meiner!) des Hotelfachmanns, Restaurantfachmanns und Kochs für Jungs und Mädels nachhaltig interessant zu machen. Stattdessen stehen sie auf den letzten Plätzen der unbeliebtesten Ausbildungsberufe. Hotels, Restaurants und Bars sind sexy. Dort zu arbeiten offensichtlich (noch) nicht. (FAZ v. 6. April 2017)

Echte Willkommenskultur hat was mit Herz, Verstand, Können und Kunst zu tun: Gestalten, Beherbergen, Kochen, Servieren. Dienen mit Demut, dem schönen Gefühl, andere Menschen durch Gastlichkeit glücklich zu machen. Das alte Wort Demut stammt von „Dienmut“, dem Mut, zu dienen. Stünde es unseren Kids nicht gut zu Gesicht, während der Schul- oder Semesterferien in Küche und Service demütig das erste eigene Geld zu verdienen? Das schafft Lebens- und Herzensbildung, denn Dienen wird ein Leben lang vor dem Verdienen stehen.

At your Service. Zu Ihren Diensten. Es könnte ein Anfang von oben sein, die personellen Engpässe der Branche zu entkrampfen: Smart Kids pull in smart Kids. Die Welt wird kommen. Wohl bekomm's. □

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

Hamburg • London • Frankfurt • Berlin • Luxemburg

GARBE.
Industrial Real Estate



Personalien

Ab spätestens 1. Oktober 2017 wird **Prof. Matthias Thomas** (53) den Vorstand der GIG Unternehmensgruppe verstärken. Er wird insbesondere die Bereiche Strategie, Business Development, Akquisition und Nachhaltigkeit der gesamten Unternehmensgruppe verantworten. Seit 2010 ist Prof. Thomas Geschäftsführer von **INREV**, dem Europäischen Verband für Investoren in nicht-börsennotierten Immobilienanlagevehikel.

Christian Stein-Kalesky (37) hat mit Wirkung zum 1. März 2017 bei der **tristar GmbH Hotelgruppe** seine Tätigkeit als Director of Sales and Human Resource Performance aufgenommen. Stein-Kalesky hatte über viele Jahre bei **QGD Hotelmanagement** die Aufgaben des Director of Sales Group inne, wurde 2012 Mitglied der Geschäftsleitung im Grand Hotel Palace Luzern und machte zuletzt als Senior Manager Station bei **Apple** bevor er schließlich zur **tristar Hotelgruppe** wechselte.

Jürgen Reimann (52) ist seit April 2017 neuer Leiter Projektentwicklung und Realisierung der **TAURECON Real Estate Consulting GmbH**. Er ist dabei maßgeblich für die Realisierung des Quartiers Heidestraße in der entstehenden Europacity nahe des Berliner Hauptbahnhofs verantwortlich. Reimann war rund zehn Jahre bei der **ECE Projektmanagement GmbH** in Hamburg tätig.

Neues aus der Hauptstadt

IBB-Wohnungsmarktbericht 2016 – Mieten und Preise kennen nur eine Tendenz: nach oben

Karin Krentz

Berliner Zahl des Tages: 31.880 Euro. Das ist der Quadratmeterpreis für eine noch in Bau befindliche Neubauwohnung in der Wilhelmstraße (Bezirk Mitte), die ein in Düsseldorf lebender Russe für insgesamt 12 Mio. Euro gekauft haben soll. Das Bonmot des Tages: Hoffentlich hat er noch genug Geld übrig für die Zweitwohnungssteuer, die hat der Senat nämlich gerade verdreifacht.

Die **Investitionsbank Berlin IBB** hat gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ihren Wohnungsmarktbericht 2016 präsentiert. Die Zahlen sind wieder ernüchternd. Dem Bericht zufolge lag die Medianmiete (netto kalt) im Jahr 2016 bei 9,07 Euro/qm. Das entspricht einer Steigerung von rund 3% gegenüber 2015. Auch Eigenheime wurden teurer. So legte der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Laufe des vergangenen Jahres gegenüber dem Vorjahr um 7,1% zu und lag im vierten Quartal 2016 bei 375.000 Euro. Der Preis für Eigentumswohnungen lag Ende des Jahres bei 3.538 Euro/qm und pendelte sich damit in etwa auf dem Niveau vom Jahresanfang ein. Eine Eigentumswohnung ist damit pro Quadratmeter doppelt so teuer wie noch 2009.

Nach wie vor ziehen immer mehr Menschen nach Berlin. So erreichte die Einwohnerzahl mit 3,52 Mio. Personen Ende 2015 den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Insgesamt kamen seit 2011 über 190.000 Menschen hinzu – aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und vor allem durch Wanderungsgewinne. Allein diese zusätzliche Bevölkerung übertrifft die Einwohnerzahl der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam deutlich.

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, will, dass Wohnen bezahlbar bleibt für jedermann: „Nur die Wege dahin muten an wie aus der Zeit gefallen. „Als Sofortmaßnahme hat das Land daher die jährlichen Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau ausgesetzt. Bis 2021 sollen die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um 55.000 Wohnungen wachsen. Mindestens 30.000 davon werden neu gebaut. Auch für die privaten Investoren bieten die gültigen Förderkonditionen einen attraktiven Rahmen für den Bau preiswerter und bezahlbarer Wohnungen.“ Dabei sollen auch mehr Berliner Anspruch auf einen WBS (Wohnberechtigungsschein) haben. Gegenwärtig werden die Einkommensgrenzen dafür überprüft, angedacht ist eine Erhöhung um 20%. Dann hätten 63% der Berliner einen Anspruch. Der WBS ist Voraussetzung für Sozialwohnungen. Auch städtische Gesellschaften müssen 60% ihrer frei werdenden Wohnungen an Geringverdiener mit WBS vergeben.

Dr. Matthias von Bismarck-Osten, Generalbevollmächtigter der IBB: „Die starke Nachfrage am Wohnungsmarkt führt zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Wir sehen jedoch auch, dass das Wohnungsangebot kontinuierlich wächst. Über 10.722 Fertigstellungen 2015 und Baugenehmigungen für weitere 25.063 im Jahr 2016 (Vorjahr: 22.365) zeigen den enormen Wachstumsschub, der – mit einiger zeitlicher Verzögerung – nun auch auf der Angebotsseite zu verzeichnen ist. Für 2016 erwarten wir ca. 15.000 Fertigstellungen.“ Ein Mangel, den auch die IBB zugeben musste: Wenig aussagekräftig sind die Zahlen in Bezug auf die



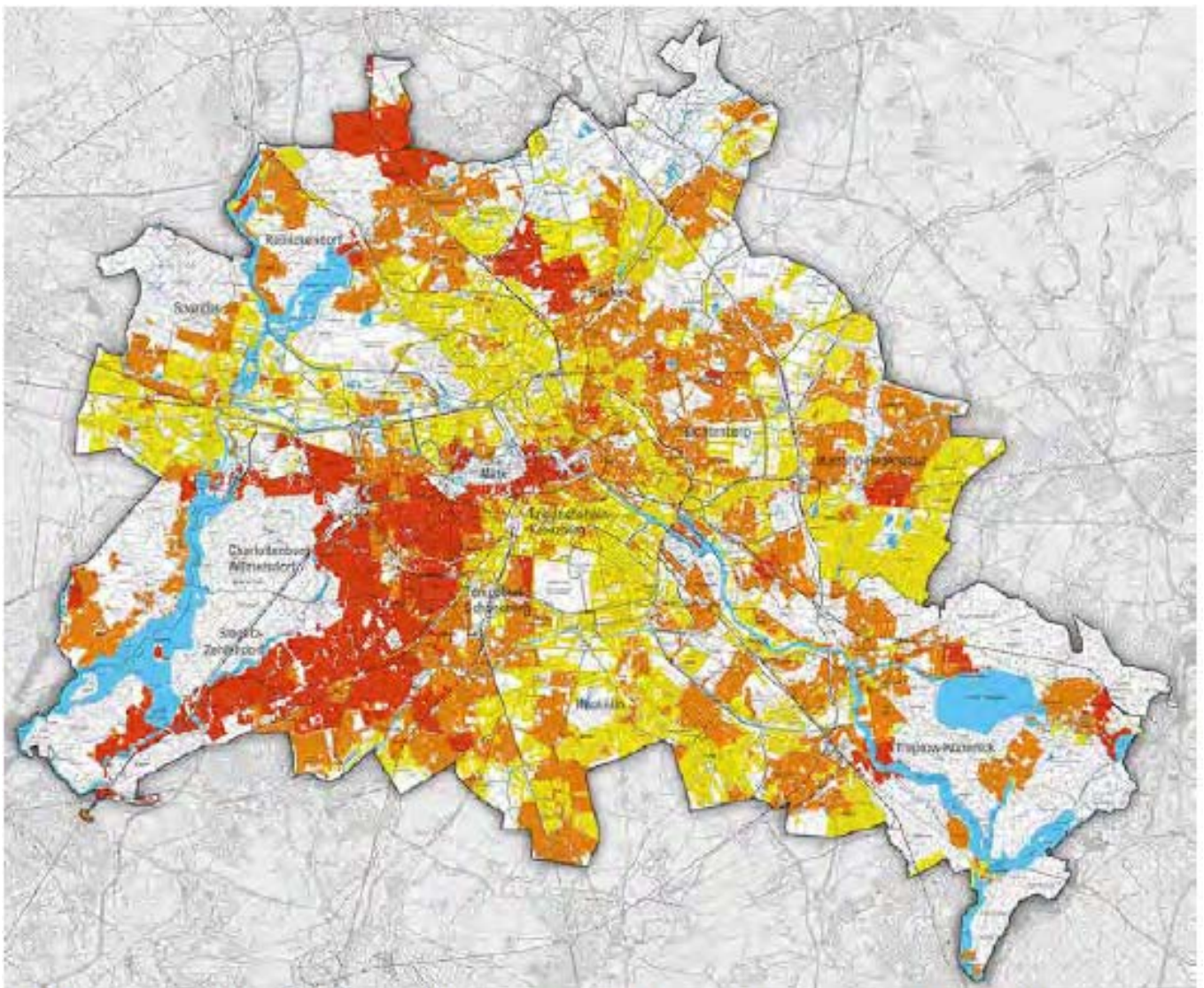
Bautätigkeit der einzelnen Akteure, denn noch bis vor einem Jahr stellten die Privaten wesentlich mehr Wohnungen fertig als die sechs städtischen Gesellschaften.

Auch das ist positiv: „Eine Immobilienblase können wir nicht erkennen. Blasen entstehen durch viel heiße Luft. Im Berliner Wohnungsmarkt ist aber keine heiße Luft, sondern es besteht ein konkreter Nachfrageüberhang, vor allem im unteren und mittleren Preissegment“, so von Bismarck-Osten. Anders als noch vor einigen Jahren entsteht neuer Wohnraum inzwischen überwiegend im Geschosswohnungsbau, auf den zudem 70% der aktuellen Baugenehmigungen entfallen. „Angesichts der hohen Zahl an Baugenehmigungen gehen wir grundsätzlich von einer Fortsetzung der Steigerungsraten im Wohnungsbau aus“, so der Generalbevollmächtigte.

Noch schneller als der Neubau von Wohnungen steigt die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Mit berlinweit 17.331 Wohneinheiten wurden allein im Jahr

2015 mehr Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt als durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr zusätzlich entstanden sind – ein Umstand, den die Senatorin glaubt, neben Mietpreisbremse und WBS durch immer neue Ausweisungen von Kiezen als Milieuschutzgebiete stoppen zu können.

Die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt wird nicht zuletzt auch durch das immer niedrigere Umzugs geschehen in der Stadt dokumentiert. So halbierte sich die Umzugshäufigkeit in den letzten 20 Jahren auf inzwischen weniger als 8%. Auswertungen des diesjährigen Report-Schwerpunktthemas „Wanderungen“ verdeutlichen darüber hinaus, dass die Berliner im Zweifelsfall in die äußere Stadt ziehen. Die Zuwanderung nach Berlin ist hingegen hauptsächlich von jungen Leuten unter 30 Jahren aus dem Ausland geprägt, insbesondere aus Syrien, Bulgarien, Afghanistan, Irak, Rumänien und Albanien: Gut 80% aller Neu-Berliner kommen nicht aus Deutschland. □



■ Überwiegend einfache Wohnlage ■ Überwiegend mittlere Wohnlage ■ Überwiegend gute Wohnlage □ Gebiete ohne betroffenen Wohnraum