

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 310 | 47. KW | 22.11.2013 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Telekom verkauft Scout24-Gruppe (WR)	2
Kosten von LBB/IBV-Fonds-Desaster damals überschätzt (WR)	4
Banken nutzen Core-Markt für Immobilienverkäufe	8
EZB bleibt mit Bankenaufsicht im Eurotower (WR)	10
Bisherige OIF-Auflösungs-Immobilienverkäufe unter Verkehrswert (WR)	12
Immobilienmarkt Italien (Wellstein)	13
Wachstum von Shopping-center-Flächen in Europa	16
IPD-Performance-Studie Immobilien-Spezialfonds	16
Ein Hoch auf die Sachwerte (Ries)	17
Renaissance der Hotelimmobilie als Renditeobjekt (Völcker)	18
Bei Wohnungs-Portfolio-transaktionen wackelt der 2007er Rekord	20
Leistungsbilanz der Project-Gruppe (MG)	21
IMX sieht im Oktober leichten Wohnungs-Mietanstieg	22
giff/CRES-Umfrage sieht positive Trends	24
Elbphilharmonie ist fertig (Hoffmann)	24
Hamburg: Weltweit einzigartiges Projekt (Richter)	25
Zukunft der Shopping-center (CVW)	26
Wohnungen in Skigebieten werden teurer (AE)	27
Immobilienmarkt im dritten Quartal (AE)	27
Deloitte: Hotelbranche voller Zuversicht (KK)	28
Immobilienbrief Berlin	31
Impressum	30

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verkauf von 70% der Scout-Gruppe mit **ImmobilienScout24** an **Hellman & Friedman** für knapp 1,5 Mrd. Euro ist geglückt, meldete die **Telekom** gestern Abend. Die 2 Mrd.-Bewertung ist sportlich und wirft Schatten auf das Mitarbeiter-Wohlbefinden. Marktführer-Ausruhen ist vorbei. Ich habe gestern auf noch unbestätigter Basis einmal spekuliert, wie ein Finanzinvestor wohl agieren könnte (S. 2).

In der letzten Woche hatte ich auf dem Podium und im Background wieder die Diskussion: „Was ist Core“. Lassen Sie mich es mit zwei Definitionen kurz machen. Definition 1: In der Praxis ist „Core“ diejenige **Immobilie, die die Entscheidungsträger von Investoren, Kapitalsammelstellen und finanzierenden Banken bestmöglich absichert**. Definition 2: Eine echte Core-Immobilie ist lt. Autor unserer „Denkanstöße“-Kolumne eine **Immobilie, bei dessen Erwerb und Besitz sich der Investor immer wieder auf den Auszug des Mieters freut**. Aufgabe der Professionals ist es, eine Immobilie nach Definition 1 als Immobilie auf dem Weg nach Definition 2 darzustellen. Die „Akteure-Sicherheitsentscheidung“ für „Core“ muss nicht notwendig mit der Sicherheit des oft letztendlichen Kapitalgebers, des Sparers oder Versicherten, korrelieren. In deutscher Praxis dürfte Investoren-Core im Gesamtrahmen noch vernünftiger Entscheidungen die riskanteste Immobilie sein, die existenziell ein Portfolio-Umfeld braucht. Solange aber im Branchenkonsens Core gleich Sicherheit ist, egal welche Immobilie entsprechend definiert wird, braucht niemand ein schlechtes Gewissen zu haben. Mit Blick auf die echte Core-Definition stellt sich die aus aller Welt in Deutschland gesuchte Neubaugangsmietsicherheits-Immobilie als nichts anderes als eine Wette auf Inflation und Instabilität des Geldes dar. Die Zinsdifferenzargumentation ist vor Lebenszyklus-Hintergrund ziemlich „unvollständig“.

Im aktuellen „**Der Platow Brief**“ **Spezial Immobilien**, das ab diese Woche ausgeliefert wird, haben wir noch einmal über die Core-Fälle der institutionellen Investoren / Kapitalsammelstellen, meist OPM-Manager, nachgedacht. Core ist vor dem Hintergrund einer weitgehend unbeobachteten Markttransformation noch gefährlicher geworden. Da in Deutschland Büros im Vergleich zu anderen Kostenpositionen, insbesondere Personalkosten, von Konzernen und Beratungs-Wandermietern in den letzten 20 Jahren immer preisgünstiger geworden sind, lässt sich jede Grundsatzentscheidung nach dem Motto „wir nehmen nur das Beste“ auch problemlos alimentieren. Der Blick auf die Perspektiven eines Mietvertrages aus Mietersicht macht zudem deutlich, dass ein Neubau-Erstbezug oder eine adäquate Sanierung aus Mietersicht den späteren Entscheidungsspielraum deutlich erhöht. In einer solchen Immobilie ist eine Verlängerung des ursprünglichen Mietvertrages bei entsprechender, eher konstanter Unternehmensentwicklung problemlos möglich. Dies erweitert den Entscheidungsraum des Mieters gegenüber dem Einzug in eine Gebrauchtimmobilie mit 10 oder 15 Jahren auf dem Buckel, bei der abzusehen ist, dass sie nach weiteren 10 oder 15 Jahren nicht mehr adäquat nutzbar ist. Das begründet neben Imageeffekten einen deutlichen Mietunterschied zwischen Erstbezug und Nachnutzung bei vordergründig gleicher Nutzungsqualität. Für den Vermieter ist das aber ein Damoklesschwert, das die Zukunftswette spannend macht. Zugute halten muss man der Core-Investition, dass sie bei Total Return Betrachtung, die im Alternativen-Vergleich einzig sinnvoll ist, Inflationsschutz bieten kann, wie die offenen Fonds auch in schwierigem Marktumfeld belegt haben.

Der nächste „Der Immobilienbrief“ erscheint wegen der **immpresseclub**-Journalistenverbandstagung, die wir organisieren, erst am Montag, den 09.12.2013.

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG KAG, Deka Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, Project Gruppe, RWE Energiedienstleistung GmbH, RA Klumpe, Schröder & Partner und sontowski & partner gmbh.

Werner Rohmert, Herausgeber



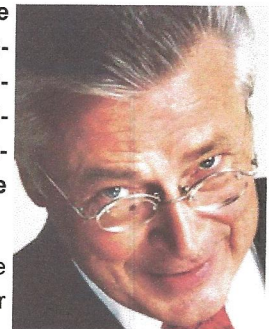
Die jüngsten Schritte der Notenbanker zeigen, das sie ihren Kurs, koste es was es wolle, fortsetzen werden. Das liefert genügend Munition für das Andauern der Hausse an den vorgenannten Märkten. Während der kleine Sparer durch diese Politik schleichend enteignet wird, sind die Vermögenden Trittbrettfahrer der Geldschwemme. Ihre Assets gewinnen automatisch an Wert. Doch auch hier ist das Leben keine Einbahnstrasse. Hier droht neben einem veritablen Crash der Eingriff der Politik. Nicht umsonst dürften vor 3 Wochen Mitarbeiter des IWF darauf hingewiesen haben, mit einer 10%igen Abgabe auf alles Privatvermögen größer 250.000 Euro in der Europäischen Gemeinschaft könnte man deren Schuldenstand auf das Niveau von Ende 2007 senken. Damit ist klar: Weiter steigende Preise bei Sachwerten werden die Begehrlichkeit der Politiker erhöhen. Da diese in vergangenen 5 Jahren nichts Vernünftiges auf die Beine gestellt haben und damit auch in Zukunft nicht zu rechnen ist, dürfte eine wie auch immer geartete Vermögensabgabe mehr und mehr Gefallen bei ihnen finden. Sollte es bis dahin nicht zu einem Platzen der Blasen kommen, dürfte spätestens mit der Ankündigung einer solchen Abgabe dies geschehen. Denn: Zur Beschaffung der notwendigen Liquidität wäre das Gros der Investoren gezwungen, durch Verkäufe die Gelder aufzubringen. Der Mangel an Käufern würde dann die Kurse/Preise ins Rutschen bringen. □

Renaissance der Hotelimmobilie als Renditeobjekt

Die Zukunft gehört dem globalen Fremdenverkehr

Winfried D. E. Völcker,
Hotelbetreiber & Entwickler

China entthronte Deutschland als Reiseweltmeister. Im vergangenen Jahr gaben Chinesen geschätzte 90 Milliarden Euro für Auslandsreisen aus, und zum ersten Mal in der Geschichte haben mehr als 1 Milliarde Menschen eine Auslandsreise gemacht. In 10 Jahren, prognostiziert die Welttourismus Organisation, werden es doppelt so viele Reisende sein: 2 Milliarden.



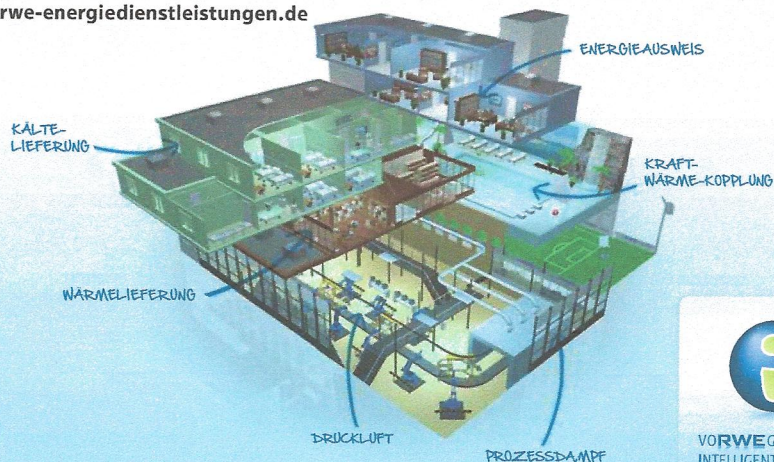
Aus gutem Grund erklärt die WTO den Fremdenverkehr zur Schlüsselindustrie des 21. Jahrhunderts. Millionen Chinesen, Inder, Russen und Brasilianer begreifen das Reisen als Menschenrecht, packen ihre Koffer und fliegen nach Europa, wo Deutschland zu den drei inte-

RWE

VIELE ANFORDERUNGEN – EINE LÖSUNG: RWE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN.

Unser Leistungsspektrum ist so vielseitig wie Ihre Anforderungen.

Holen Sie sich ein maßgeschneidertes Angebot:
0231 438-3731 oder www.rwe-energiesdienstleistungen.de



PROJEKT: Ihre Effizienz
GEPRÜFT: Ma
DIE ENERGIEOPTIMIERER



VORWEG GEHEN MIT
INTELLIGENTER ENERGIE

Deals

Leipzig: Die **ACREST Property Group GmbH** hat für den Eigentümer das ehemalige „Deutsche Buchgewerbehause“ am Gutenbergplatz 3-5 verkauft. Käufer ist die auf Projektentwicklung von denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Immobilien spezialisierte **VICUS AG** mit Sitz in Leipzig.

Das historische Gebäude befindet sich auf einem über 8.000 qm großen Grundstück und wurde im Jahre 1898 bis 1901 für den deutschen Buchgewerbeverein errichtet. Nach der Zerstörung im Krieg und dem Wiederaufbau 1945 wurde das Gebäude als Messehaus genutzt. Seit 1991 steht das Gebäude leer. Das Grundstück verfügt über ca. 260 Parkplätze.

Augsburg/München: Die **PATRIZIA Immobilien AG** erwirbt ein rd. 29.000 qm großes Grundstück im Stadtteil Obersendling am ehemaligen Siemens Standort. Das an der Hofmannstraße 69 gelegene Areal gehörte bislang der **RG Real Grundbesitz GmbH** aus Grünwald. Die Nachbargrundstücke hat Patrizia bereits im Oktober 2012 von der **Siemens AG** erworben.

Mit dem Neuerwerb verfügt Patrizia nun am Standort Hofmannstraße über eine Gesamtentwicklungsfläche von mehr als 90.000 qm. Auf dem bisher noch gewerblich genutzten Areal sollen zukünftig überwiegend Wohnungen entstehen.

ressantesten, attraktivsten und beliebtesten Reiseländern zählt. Man mag uns. Diese Besucher haben mit puristischem Bauhaus Minimalismus nichts im Sinn. Genormte Konzernhotellerie haben sie daheim. Bei uns suchen sie erlebbare Geschichte, Kunst und Kultur. Die finden sie, prall gefüllt mit Authentizität, Attraktionen und regionaler, privat geführter Hotellerie und Gastronomie. Wenn künftig Asiaten und der Rest der Welt wie Heuschrecken über uns herfallen, dann wird das keine Plage, sondern Chance sein – für Investoren, Architekten, Banker und Betreiber. Für Städte und Kommunen wird der Tourismus mehr als nur willkommenes Zubrot, er wird zentraler Pfeiler der Wirtschaft sein. Angesichts dessen nehmen Politiker und die Finanzwirtschaft den Tourismus, inklusive der Hospitality Industrie, noch nicht ernst genug. Um das zu ändern, braucht Deutschland ein starkes Ministerium für Tourismus.

In diesem Zusammenhang wären auch der Banker gut beraten, ihren reflexartigen Glauben über Bord zu werfen, dass die Betreiberimmobilie Hotel generell ein zu hohes Risiko berge, die Renditeerwartungen zu gering seien und die Privaten oft über keine ausreichende Bonität verfügten: „Wer etwas will, der findet Wege. Wer etwas nicht will, der findet Gründe...“ Mediziner glaubten zweitausend Jahre, der Aderlass würde Krankheiten heilen. Einige glauben das heute noch.

Als selbständiger Hotelier und Hotelentwickler auf der Suche nach ausreichend Kapital für Hotelübernahmen hoffe ich, dass Banker nicht so lange brauchen werden. Neunzig Prozent der deutschen Beherbergungsbetriebe sind in privater Hand. Hier wird jetzt frisches Geld gebraucht.

Authentizität ja. Alter Mief: Nein Danke! Ohne Wachstumsförderung, Modernisierung und Investitionen in Service und attraktivere Angebote, wird Deutschland – sonst auf allen Feldern vorbildlich - in punkto „Gastlichkeit“ unglauwbüdig. Passiert nichts, werden wir einen Aderlass authentischer Unternehmen der Hospitality Branche erleben, völlig unnötig und konträr zur Nachfrage. Die Branchenkids, die das Arbeiten von ihren Eltern lernten, verlassen heute „Haus und Hof“ und auch die Branche, die noch vor zwanzig Jahren die besten Hotel Manager für die ganze Welt hervorbrachte (Österreich und Schweiz dito). Heute wird der Fachkräftemangel täglich in allen Medien beschworen. Wieder einmal zu spät.

„Wir brauchen Qualität in der Breite“ fordert **Reinhard Meyer**, Präsident des deutschen Tourismusverbandes (**DTV**) und Wirtschaftsminister in Kiel, auf dem Deutschen Tourismustag in Lübeck-Travemünde, im Oktober 2013. Er hat recht. CDU/CSU & SPD: Hört die Signale!

Deutschland hat ein goldenes Zeitalter als Reiseziel vor sich, denn auch innerdeutsch boomt das Geschäft mit Business- und Leisure Gästen. Heute noch im Verhältnis 60:40, dreht es nach 40:60, bei gleichzeitigem Wachstum beider Segmente und stabilen, noch zu niedrigen Preisen. Deswegen wird die Hotelimmobilie eine Renaissance als langfristiges Renditeobjekt erleben. Für die Privaten als Owner/Operator Modell und für die Großinvestoren mit der Markenhotellerie. Kapital und Politik sollten eine konzertierte Aktion für die flächendeckende Tourismusförderung, mit flankierenden Maßnahmen auflegen: Bestandsimmobilien sanieren und mehr neue, marktgerechte Hotels und Gastronomiebetriebe von hoher Qualität mit interessanten und relevanten Produkten schaffen, die von „Wirtsleuten“ geführt werden, deren persönliches Wohlergehen vom Wohlergehen ihrer Betriebe abhängt und nicht nur vom Börsenwert.

Passiert nichts, erweisen wir Deutschland einen Bärendienst. Kein geringerer als Reichskanzler von Bismarck sagte einmal: „Eine Nation, die ihre Wirte nicht ernährt, ist es nicht wert, eine Kulturnation genannt zu werden.“ (<http://www.voelcker-hospitality.de>) □