

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 345 | 15. KW | 10.04.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	1
<b>Büromärkte</b> starten gut	2
<b>Investment-Boom</b> ohne Trendwende und Endzeit-Szenario	5
<b>Handelsimmobilien</b> - es mangelt an Produkten	9
<b>Europ. Büromärkte</b> - wieder auf Wachstumskurs	11
<b>Unternehmensstandorte</b> - Hongkong und New York werden teurer	12
<b>Pfandbriefbanken</b> - Aktivgeschäft beflügelt	15
<b>Nachhaltigkeit</b> - wichtigstes Kriterium für Instis	16
<b>Investment</b> - die Chinesen kommen	16
<b>Project</b> - Mindestinvestquote überschritten	17
<b>Büromarkt</b> München	18
<b>Büromarkt</b> Frankfurt	20
<b>Wohnungsportfolios</b> auf Rekordkurs	22
<b>Wendepunkt</b> bei Mieten für globale Top-Wohnungen	23
<b>Crowdfunding</b> - Zweitgrößtes Schwarzinvestment abgeschlossen	24
<b>Strandkai</b> HH - prominente Wasserlage in Planung	26
<b>IBA</b> - was übrig bleibt	28
<b>Serie</b> - Hospitality Management: 8. Gebot	30
Neues <b>KfW</b> -Förderangebot	31
<b>TIAA</b> - Deutschland bleibt „magisch“ für Investoren	31
<b>Berliner</b> Büromarkt	32
<b>Adlershof</b> wächst aus eigener Kraft	33
<b>Impressum</b>	35

**Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe:** aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG, Deko Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, Project Gruppe, pubilty AG, Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH, sontowski & partner GmbH sowie die vdp Research GmbH.

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Quartalsberichte trudeln ein. Das Lesen ist genauso lohnenswert wie bei Beratergutachten. Man erfährt, wie gut man ist. Wohnungsportfolios sind gegen alle Mäkelei auf Rekordkurs. **Annington/Gagfah** machen's möglich. Die Investitionswelle wird den letzten Boom in den Schatten stellen. Die Chinesen kommen. Geld gibt es mehr als Papier. Ich kann immer noch nicht entscheiden, ob wir mit einer Markttransformation durch Geldpolitik-Demenz oder klassischer Übersteuerung konfrontiert sind. Wieviel ist ein Gut wert, dessen Nutzung nichts kostet. Nichts. Wie nennt man so ein Gut? Euro. Bringt man die abgefüllten Investitions-Kühe des klassischen Ökonomie-Gleichnisses damit zum Saufen, dass man die Wassertröge voller macht? Ehrlich gesagt, bei den hochintelligenten Vierbeinern hilft es nicht. Aber, was bei Kühen nicht klappt, funktioniert in der Immobilienwirtschaft. Bei 1,14% für 7 Jahre und sicheren Einnahmen für die eigene Vertragslaufzeit auf der FK-Seite und Negativzinsen auf der Anlageseite lässt sich eine Menge bewegen. So sieht Steuern durch Geldpolitik aus. Beim Autofahren fliegt man bei dauerndem Übersteuern irgendwann aus der Kurve. Politiker am Steuer glauben, dass sie die Straße vor sich noch rechtzeitig umbauen können.

Unser Ostwestfalen-Matador **Thomas Middelhoff** macht wieder Schlagzeilen. Wirkungsvoller als alle Gesetze zeigt die Justiz Managern, die in SEK-Mentalität und der übrigens automatisch auftretenden Einstellung, dass vor allem die eigene Zeit Engpass des unternehmerischen Erfolges ist, Verhaltensgrenzen auf. Lassen wir dabei einmal die Frage offen, ob eine mit Compliance gecremte Angestellten-Schar Deutschland in die Zukunft führen kann. Die Vorstellung macht mir eher Angst. Sicherlich zähle ich nicht zu den großen Anhängern von TM. Er schien uns, wie schön früh dargestellt, bei **Ar-candor** ein überschätzter, branchenfremder Dealmaker auf aussichtslosem Manager-Platz zu sein. Noch mit ein wenig Schmunzeln kommentierten wir den prozessualen Ausgang und bereiteten TM auf weitere Lerneffekte vor. Aktuell frage ich mich aber, ob bei aller formalen Korrektheit des Justiz-Systems hier nicht Grenzen der Verhältnismäßigkeit ausgetestet werden. Andererseits weiß ich auch nicht, ob sich „Big T“ darin gefällt, als zeitgemäße Adaption des Kleist'schen Michael Kohlhaas seine Inkompatibilität mit der herrschenden Welt der Weltverbesserung zu demonstrieren.

Erinnern wir uns zum Aspekt Verhältnismäßigkeit. Die Liste der verurteilten Straftaten löst Gedanken an Bodenhaftungsverlust und Zweifel an Vergütungssystemen auf, jedoch kann ich an keiner Stelle eine „kriminelle Energie“ erkennen. Steueroptimierung war in Deutschland Erziehungsbestandteil. Die vielen Tausend Festschriften zu runden Geburtstagen dürften wohl weit überwiegend zu Lasten des Steuerzahlers finanziert worden sein. Die Verwendung von Privatjets zur Erfüllung von Aufsichtsratspflichten insbesondere bei einem weltbekannten Medienkonzerns kann durchaus auch mit Vorstandspflichten kompatibel sein. Mit Jets fliegt man in Amerika zum Golfplatz und zum Geldbetteln beim Anhörungsausschuss. Schon zu meiner Uni-Zeit flogen deutsche Konzernvorstände zu den Hauptseminaren unseres Lehrstuhls mit dem Firmenjet ein. Wir fanden das cool. Für den Hubschrauber-Überflug der Kamener Kreuz Baustelle habe ich besonderes Verständnis. Bei Gehalt und Hebel von TM rechnete sich das auch. Der recherchierte Gesamtschaden ohne Betrugs- und Bereicherungsabsicht entspricht in der Höhe noch nicht einmal dem Tagwerk eines qualifizierten Finanzjongleurs des letzten Booms. Fluchtgefahr ist vielleicht vor allem deshalb gegeben, weil kaum ein entwickeltes Land wegen der TM-Verfehlungen ausliefern oder inhaftieren würde. Die bereitgestellte Kautions lag beim doppelten Schaden. Und vielleicht fragt sich unter Verhältnismäßigkeitsaspekten, ob in einer Zeit, in der Gewaltverbrecher mit elektronischen Fußfesseln kontrolliert werden, nicht auch andere technischen Möglichkeiten denkbar sind, um bis zur endgültigen Klärung der Sachlage für einen lediglich abgedrehten Workaholic eine Verwahrlösung zu finden.

**Werner Rohmert, Herausgeber**



## publity erwirbt Büropark

**München:** Die publity Finanzgruppe hat den ca. 44.000 qm großen Büropark am Einsteinring in Aschheim-



Dornach erworben. Der von **KSP Jürgen Engel Architekten** entworfene, 2002 fertig gestellte, Büropark befindet sich 5 km von der Münchner Innenstadt entfernt. Der Büropark besteht aus drei Gebäudegruppen, die jeweils aus zwei L-förmigen Baukörpern bestehen und über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Hauptmieter des Objekts ist der Münchner Luxushändler im Onlinebereich **mytheresa**. Eine Besonderheit des Standorts ist, neben der verkehrsgünstigen Lage, der Gewerbesteuerhebesatz von 320 Punkten im Vergleich zu München / Stadt mit 490 Punkten. Die **NAI Apollo Group**, sowie die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** haben die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion übernommen.

## Guter Start für Deutschlands Büromärkte Einzig Köln und Frankfurt schwächeln

Der deutsche Büroflächenmarkt kann mit **766.500 qm Umsatz (JLL)** im ersten Quartal den besten Umsatz seit 7 Jahren verzeichnen. „Insgesamt betrachtet haben wir einen soliden Start in das neue Jahr erlebt“, resümiert Marcus Mornhart von Savills.

Allerdings geht der Großteil der positiven Entwicklung lt. **JLL** auf Eigennutzer zurück. Hier stieg das Volumen gegenüber dem Vorjahresquartal um 20%. Das reine Vermietungsvolumen hingegen stieg nur um 3%. Spitzenreiter bei den Umsätzen bleibt München mit 185.000 qm (+9,3%) in der JLL-Statistik bzw. mit 182.000 qm (+2%) in der **BNPPRE**-Erfassung. Dahinter folgen lt. JLL Berlin (148.000 qm, +7,1%), Hamburg (130.000 qm; +19,6%), Frankfurt (86.100 qm; -5,8%), Stuttgart (72.300 qm; 19,1%), Düsseldorf (59.400 qm; +5,3%) sowie Köln (54.900 qm; -20,1%). Dabei sind außer in Frankfurt und Köln die Umsätze teilweise deutlich gestiegen. Frankfurt wurde dabei noch durch den Großdeal von 32.000 qm durch die **Deutsche Vermögensberatung** gerettet.

Angetrieben durch die soliden Zahlen hat sich der Leerstand in allen sieben Hochburgen verringern können und hat lt. JLL einen neuen Tiefpunkt erreicht. Ende März registriert JLL 6,63 Mio. qm leer stehende Flächen. Die Quote von 7,5% liegt im Vorjahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte und gegenüber dem Fünfjahresvergleich um 1,4 Prozentpunkte niedriger. Am stärksten ging der Leerstand in Frankfurt mit minus 10,8% auf jetzt 1 218 300 qm zurück. Die Leerstandsquote notiert hier bei nun 10,2%. Am niedrigsten liegt die Leerstandsrate in Berlin mit 7,4% (JLL) bzw. 4,6% (BNPPRE). Berlin ist gleichermaßen die einzige Metropole, für die die Zahlen der beiden Researchhäuser deutlich voneinander abweichen. Ansonsten kommen die Researchergebnisse zu ähnlichen Aussagen. Die höchste Leerstandsrate verzeichnet lt. JLL Düsseldorf mit 10,3%. Für 2015 rechnen die Researcher mit Leerstandsquoten auf ähnlichem Niveau wie im letzten Jahr.

Der Büroflächenbestand hat sich außer in Frankfurt an allen Standorten leicht erhöht. Die meisten Flächen gibt es dabei lt. JLL in München mit 20,14 Mio. qm (VJ: 20,09 Mio. qm) gefolgt von Berlin mit 17,07 Mio. qm (VJ: 17 Mio. qm) und Hamburg mit 14,68 Mio. qm (VJ: 14,65 Mio. qm). Der Bankenstandort Frankfurt kommt auf 11,94 Mio. qm und damit 0,2% weniger als noch im gleichen Vorjahreszeitraum. Derzeit sind rd. 1.638.000 qm lt. BNPPRE-Zahlen in Bau wovon 944.000 qm bis Ende des ersten Quartals 2016 fertig werden. Insgesamt sind 780.000 qm Flächen noch zu haben.

Die Spitzenmieten sind an nahezu allen Standorten stabil geblieben. Einzig in Düsseldorf ging die Spitzenmiete um 5,5% auf 26 Euro zurück. In München stieg die Spitzenmiete um 3% auf 35,5 Euro (BNPPRE) bzw. 33 Euro /qm (JLL, +4,8%). ►

	Büroflächenumsatz 1. Quartal 2015 (JLL/BNPPRE)*																	
	Jones Lang LaSalle								BNPPRE									
	Q1 2015	Q1 2014	Veränd.	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2009	Q1 2008	Q1 2015	Q1 2014	Veränd.	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2009	Q1 2008
Berlin	148.800	138.900	7.1%	91.800	125.600	140.200	104.700	73.000	75.000	130.000	144.000	-9.7%	87.000	109.000	136.000	107.000	77.000	78.000
Düsseldorf	69.400	84.900	5.3%	85.200	91.300	113.900	164.800	56.400	118.900	92.000	76.000	21.0%	72.000	70.000	84.000	148.000	54.000	113.000
Frankfurt	86.100	91.400	5.8%	68.200	136.700	97.000	54.800	135.400	103.500	93.000	94.000	64.9%	57.000	136.000	95.000	58.000	150.000	118.000
Hamburg	130.000	108.700	19.6%	108.700	93.900	116.800	90.000	75.000	115.200	130.000	107.000	-1.0%	108.000	85.000	104.000	92.000	80.000	113.000
Köln	54.900	68.700	20.1%	75.700	83.200					57.000	64.000	12.2%	57.000	73.000				
München	185.000	169.300	9.3%	152.100	142.500	156.600	140.200	127.000	226.100	182.000	167.000	2.0%	154.000	129.000	160.000	143.000	128.000	236.000
Stuttgart	72.300	68.700	19.1%	28.100	55.400													
Gesamt	766.500	722.600	6.1%	607.600	728.600	624.500	554.500	466.800	638.700	684.000	642.000	20.0%	535.000	602.000	579.000	548.000	489.000	656.000

\* alle Angaben in qm

# DNL

REAL INVEST



## DNL Real Invest AG

Ihr zuverlässiger Partner für US-Immobilienbeteiligungen

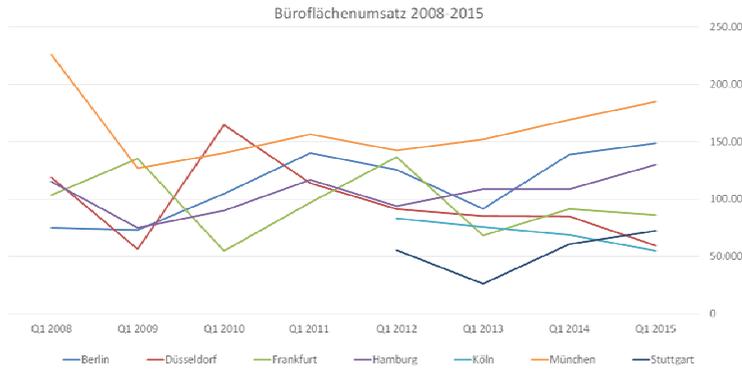
### DNL Real Invest ist exklusiver Anbieter der TSO-DNL Vermögensanlagen:

- TSO hat seit 1988 bei keinem Immobilieninvestment Geld verloren.
- TSO ist seit 1988 erfolgreich am US-Immobilienmarkt präsent und hat bislang ca. 80 große Immobilientransaktionen im Wert von ca. USD 3,2 Mrd. begleitet.
- Positive Leistungsbilanz: Die bisher von TSO auf dem deutschen Markt angebotenen Immobilieninvestments haben die geplanten Auszahlungen von 8 % p.a. dauerhaft aus erwirtschafteten Erträgen seit Emission geleistet.
- Angestrebter Vermögenszuwachs inklusive Verkaufserlösplanung von 15 % bis 25 % p. a. Bisher hat die tatsächliche Wertentwicklung sämtliche geplanten Ziele erreicht oder sogar übertroffen.

**Fordern Sie unsere aktuellen Beteiligungsunterlagen an.**

**Personalie**

**Bochum:** **Thomas Zinnöcker** und **Gerald Klinck** wurden zum 1. April 2015 als Vorstände der **Deutschen Annington Immobilien SE** bestellt. Zinnöcker wird als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Chief Restructuring Officer die Umsetzung des Zusammenschlusses der Deutschen Annington und der **GAGFAH S.A.** sowie Akquisitionen und Vertrieb verantworten. Klinck wird Chief Controlling Officer und die Bereiche Konzern- und Portfolio-Controlling, Immobilienbewertung, den zentralen Einkauf, sowie das Geschäft der Wohnungseigentumsverwaltung verantworten. Damit wird der Vorstand der Deutschen Annington von drei auf fünf Mitglieder erweitert.



Aufgrund des mangelnden Angebots an hochwertigen Flächen und der weiterhin positiven Aussichten für die Gesamtwirtschaft sei von einer anhaltend positiven Nachfrage nach Büroflächen und einer weiteren Zunahme der

Höchstmieten auszugehen. Allein im ersten Quartal kann der Spitzenmietpreisindex von JLL eine Steigerung von 0,6% verbuchen. Das Vermietungsergebnis ist gleichermaßen eine gute Basis für die Erwartungen der Investoren.

„Im weiteren Jahresverlauf 2015 rechnen wir aufgrund der anhaltend

	Büromarkt 1. Quartal 2015							
	Leerstand		Leerstandsrate		Spitzenmiete			
	JLL	Veränd.	BNPPRE	JLL	BNPPRE	JLL	Veränd.	
Berlin	12.568.000	-6,8%	871.000	7,1%	4,6%	22,00	0,0%	
Düsseldorf	941.100	-9,1%	1.015.000	10,3%	10,9%	26,00	-5,5%	
Frankfurt	1.218.300	-10,8%	1.850.000	10,2%	11,7%	35,00	0,0%	
Hamburg	1.007.000	-8,1%	861.000	6,9%	6,3%	24,50	2,1%	
Köln	475.000	-10,4%	509.000	6,3%	6,5%	22,00	0,0%	
München	1.306.000	-7,2%	1.275.000	6,5%	6,2%	33,00	4,8%	

positiven Nachfrage nach Top-Flächen in den zentralen Lagen mit weiterem Spitzenmietpreiswachstum. Aggregiert über die Big 7 wird für das Gesamtjahr ein leichtes Plus von 1,8% stehen“, so **Helge Scheunemann** von JLL. (AE) □



Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

**Logistik ist ein Markt mit Riesen Chancen**

Sie möchten an dem Entwicklungspotenzial der Branche partizipieren? Als Projektentwickler und Asset Manager sind wir seit 20 Jahren in diesem Markt zuhause. Was Sie bei uns finden?

- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Entwicklung und im Management von hochwertigen, drittverwendungsfähigen Logistikimmobilien
- Schnelle, budgettreue Durchführung von Projekten und verlässliche Finanzierung durch eigene Fondsgesellschaften
- Erstklassige Branchenkontakte und -kenntnisse
- Langjährige Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken Mietern und bedeutenden Investoren

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

## Personalien

**Frankfurt:** BNP PRE stärkt den Standort Frankfurt und beruft **José Martínez** zum Geschäftsführer. Er wird ab sofort gemeinsam mit **Oliver Barth**, Geschäftsführer und Frankfurter Niederlassungsleiter, die Geschicke des Unternehmens in der Finanzmetropole leiten.

**Frankfurt:** Savills bestellt mit sofortiger Wirkung **Panajotis Aspiotis** (37) in seiner Funktion als Head of Düsseldorf and Cologne zum Geschäftsführer. Aspiotis ist seit 2008 bei der Savills Immobilien Beratungs-GmbH tätig.

## Investment-Boom ohne Trendwende und Endzeit-Szenario

### Aus 10 Mrd. Investments im Q1 sollen 45 Mrd. werden

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

"It's so good, it's bad". Diese Bemerkung trifft aus JLL-Sicht die aktuelle Situation. Dahinter stecke die Befürchtung, dass das Eis mittlerweile sehr dünn geworden sei, verbunden mit der Frage: Wie lange kann das noch gutgehen? Aktuell sieht das Zahlenwerk aber noch eine Fortsetzung der Investment-Party. Außer Störgefühlen und pauschalen Ängsten vor Globalrisiken beschreibt auch niemand eine Wendepunkt-Szenario.

Im ersten Quartal 2015 wurden lt. **BNP Paribas Real Estate** Deutschland (BNPPRE) bundesweit rund 9,7 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien angelegt. Das liege trotz Angebotsknappheit nur 5% unter dem Vorjahresvergleich. Eine schon fast "unheimlich" gute Marktsituation sieht **JLL CEO Frank Pörschke**. JLL errechnet einen Umsatz von 9,5 Mrd. Euro. Das sei in der historischen Betrachtung der ersten drei Monate seit 2006 Platz 4. 10,9 Mrd. Euro sei der Höchstwert in 2006 gewesen. 9,6 Mrd. Euro (-3%) ermittelte **CBRE**. Insofern liegen die drei großen Maklerhäuser auf einer Wellenlänge. Die Rahmenbedingungen für eine Fortsetzung des Sachwertbooms bleiben für die kommenden Jahre noch unverändert, so dass die großen Häuser auch von weiterem Druck auf die Renditen bzw. Preise und von großen Volumina ausgehen. ►

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 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



Atlas Vermögensverwalter • Mai 2015 • www.die-stiftung.de • 29,00 EUR

DIE  
**STIFTUNG**

Magazin für das Stiftungswesen und Philanthropie

**30 Immobilien-Spezialisten  
im Portrait • Checkliste  
zum Immobilienübergang •  
Tipps zu Immobilienfonds •  
Strategien für Stiftungen**

**Jetzt Portrait sichern!**

**Zum Deutschen  
Stiftungstag 2015**

**ATLAS  
Immobilienvermögen**

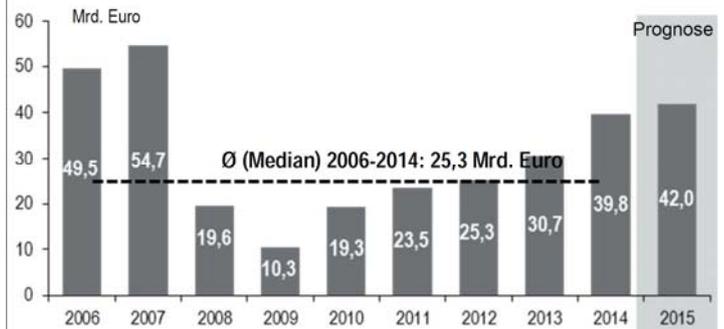
Strategien & Empfehlungen  
für Stiftungen und NGOs

## Personalien

**Nürnberg:** Als Basis für weitere Expansionsschritte hat die **PROJECT Immobilien Gruppe** ihren stark wachsenden Geschäftsbereich der Wohnimmobilien in einer eigenständigen Gesellschaft gebündelt. Die neu gegründete **PROJECT Immobilien Wohnen AG** mit Sitz in Nürnberg hat im März ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. In den vierköpfigen Vorstand der PROJECT Immobilien Wohnen AG wurden **Juliane Mann** (Vertrieb/ Marketing), **Henning Niewerth** (Personal/ Recht/ IT), **Agnieszka Nyszler** (Projektentwicklung) und **Dominik Zapf** (Finanzen/ Controlling) berufen.



Dabei spielt aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eine Rolle, dass mangelnde Anlagealternativen Investments rechenbar machen, die der erfahrene Immobilienverstand oft nicht leicht nachvollziehen kann. 10 Jahre Zinsdifferenz in Verbindung mit den Annahmen über nachhaltig niedrige Zinsen, Mietsteigerungen trotz Neubau und weiterer Wertsteigerung überdecken in der Excel-Entscheidungstabelle leicht Lebenszyklus-, Demografie-, Nachvermietungs- und Sanierungsaspekte. Zudem lebt die Branche vom Marktoptimismus, der neue Rekorde vorbereitet. Und seien wir ehrlich: Wenn es dann schiefgegangen ist, braucht man die Branche wieder zum Aufräumen. Außerdem führen die meisten aktuell vorstellbaren Crash-Szenarien eher zu einer weiteren Begünstigung der Immobilieninvestitionen, solange man nicht annimmt, dass die jemand kaputt macht.



Zurück zu den Zahlen: Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens bzw. 6,53 Mrd. Euro entfallen lt. **Piotr Bienkowski**, CEO BNPPRE, auf Einzeldeals. Bei den Portfoliotransaktionen sei der Jahresauftakt mit 3,16 Mrd. Euro dagegen noch etwas verhalten ausgefallen. Der Anteil ausländischer Anleger hat weiter leicht zugenommen und liegt bezogen auf den Gesamtumsatz bei 50%. Bei Portfoliotransaktionen sind Ausländer mit 79% Anteil führend. Bei den Assetklassen lieferten sich Büro- und Einzelhandelsimmobilien im ersten Quartal ein Kopf-an-Kopf-Rennen. Büro lag mit einem Anteil von 40% knapp vor Einzelhandel mit fast 39%. JLL sieht aber die Relation bei 44% zu 31% und einen deutlich größeren Unterschied. Mathematisch geht das nach „Der Immobilienbrief“-Abakus ohne unterschiedliche Deal-Basis oder höheres Gesamtvolumen nicht auf. Aber das sollte uns in der Immobilienwirtschaft nicht aufregen.

Das Augenmerk der Investoren richtet sich lt. BNPPRE weiterhin vor allem auf die großen deutschen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, die



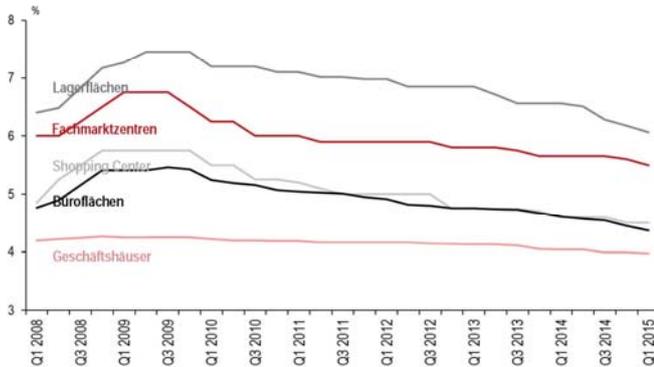
**Wir entwickeln Potenziale.**

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn  
Tel. 06196 5232-0  
Fax 06196 5232-199  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de

\* Wir erkennen die Chancen, die in einer Immobilie stecken. Für jedes Grundstück und Gebäude finden wir das richtige Konzept. So entstehen Räume für Lager/Logistik, Produktion, Büro/Verwaltung, Bildung, Dienstleistung, Handel und Wohnen.



## Entwicklung der Spitzenrenditen



beim Transaktionsvolumen noch einmal um 15% auf knapp 4,77 Mrd. Euro zugelegt haben. An die Spitze gesetzt hat sich Berlin mit 1,3 Mrd. Euro bzw. +70%, dicht gefolgt von München mit +24% und Frankfurt mit +29%) mit jeweils gut 1,1 Mrd. Euro. Hamburg mit 811 Mio. Euro (+5%) und Köln mit 172 Mio. Euro (+8%) waren zurückhaltender. Lediglich Düsseldorf verzeichnete mit 261 Mio. Euro und einem Minus von 62% einen deutlichen Rückgang, der aber dem guten Vorjahresergebnis geschuldet sei. Höchstpreise bei Büros werden weiterhin in München mit einer Netto-Anfangsrendite von 4,10%, gefolgt von Hamburg mit 4,30% sowie Berlin und Frankfurt mit jeweils 4,40% erzielt. In Düs-

seldorf sind 4,60% anzusetzen und in Köln 4,70%. Auch in anderen Assetklassen hält diese Entwicklung an, die sich vor allem im Logistikbereich besonders dynamisch vollzieht. Hier liegt die Spitzenrendite über alle großen Standorte mittlerweile bei 6,00%.

Die Rallye auf den Investmentmärkten werde auch im weiteren Jahresverlauf anhalten, erwarten die großen Maklerhäuser. Es zeichneten sich keine Entwicklungen ab, die das große Interesse der Investoren bremsen könnten. Es bestünden sogar realistische Chancen, dass die Nachfrage noch weiter anziehe. Der Preissteigerungstrend könnte so noch anhalten. Core Plus und Value Add würden zulegen. Objektknappheit könne das Transaktionsvolumen dennoch insgesamt bremsen, meint Bienkowski. die Aussichten zusammen. Pörschke erwartet verstärkten Zufluss internationalen Kapitals. Ein Transaktionsvolumen in 2015 von insgesamt bis zu 45 Mrd. Euro erwartet CBRE. Hinsichtlich der Gefahr von Fehlallokationen sieht Pörschke derzeit nach wie vor weder Anzeichen für flächendeckende Übertreibungen noch für übertriebene Finanzierungsstellationen. Trotz des steigenden Anlagedruckes auf Investorenseite prüften die Käufer ihre ins Auge genommenen Objekte sehr genau und träten bei auftretenden Unstimmigkeiten auch vom Kauf zurück. □

# DEUTSCHE GRI2015

FRANKFURT 6. UND 7. MAI

Netzwerk festigen • Intensiv austauschen • Geschäfte anbahnen



Treffpunkt für Entscheidungsträger im deutschen Immobilienmarkt. Seien Sie dabei.



**Daniel Riedl**  
CEO  
BUWOG GROUP



**Anne Braun**  
MD - Europe  
DREAM GLOBAL  
ADVISORS GERMANY



**Mark Ennis**  
Head of Acquisitions  
DEUTSCHE ANNINGTON  
IMMOBILIEN



**Jenny Hammarlund**  
Investment Professional  
VARDE PARTNERS



**Henrie Kötter**  
CIO & MD  
ECE PROJEKT  
MANAGEMENT



**Tobias Huzarski**  
Principal Real Estate  
KKR

Aktuelle Informationen und Teilnehmerliste finden Sie auf unserer Webseite

und viele andere ...

Ronny Gotthardt, Managing Director  
+44 20 7121 5081 | ronny.gotthardt@globalrealestate.org

HIER ONLINE ANMELDEN  
[www.globalrealestate.org/Deutsche2015](http://www.globalrealestate.org/Deutsche2015)

GRI Treffen bieten die besten Möglichkeiten um Kontakte zu vertiefen, künftige Geschäftspartner zu identifizieren und das eigene Netzwerk zu stärken.

## Deal

**Hamburg:** Mit rund 400 Mio. Euro hat der **Uninstitutional German Real Estate** von **Union Investment** innerhalb von 24 Monaten ein Volumen aufgebaut, welches seinen institutionellen Anlegern bereits erhebliche Diversifikationseffekte ermöglicht. Mit dem Tübinger Carré in Stuttgart (16.744 qm Mietfläche) und dem Pergamon Palais in Berlin (6.232 qm Mietfläche) konnte der Offene Immobilienfonds sein Portfolio erweitern. In der Ende Februar abgeschlossenen Zeichnungsphase flossen dem Fonds rund 100 Mio. Euro an neuen Mitteln zu.

## Bei Handelsimmobilien fehlen die Produkt

### Einzelhandel wird Schwungrad der Gesamtwirtschaft

Niedrige Ölpreise, niedrige Zinsen, Rekord-Beschäftigung, deutliche Erhöhungen der Realeinkommen und Renten sowie ein konjunkturell stabiles Umfeld erhöhen die Bereitschaft zu größeren Anschaffungen, berichtet Comfort-Chefresearcher Olaf Petersen. Nach den Zahlen der Statistik sei der Einzelhandel anders als in der Vergangenheit aktuell zu einem Schwungrad der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geworden. So sollten sich die generellen Perspektiven sowohl für die Vermietungen im Einzelhandel als auch für den Verkauf von Handelsimmobilien für 2015 insgesamt sehr positiv darstellen, resümiert Petersen.

Die weltpolitischen Einflüsse inkl. Ängsten vor Grexit oder Brexit bleiben lt. **Comfort** überschaubar und trübten die Immobilien-Investitionslaune nicht. Am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wurden im ersten Quartal 2015 knapp 3,7 Mrd. Euro investiert (+36%), berechnete **CBRE**. Der Auslandsanteil lag bei 54%. Der wichtigste internationale Deal war mit fast einer Mrd. Euro die Übernahme der fünf deutschen Shopping-Center von **Corio** durch **Klépierre** im Rahmen der Fusion der beiden Gesellschaften. National waren die Übernahme eines Supermarktportfolios durch **Patrizia** sowie der von **CBRE** begleitete Verkauf des Shopping-Centers DAS ES! in Esslingen an **Union Investment** herausragende Deals.

Kapital sei nicht mehr Engpass, sondern werde zum Produkt, fasst Petersen die aktuelle Marktverfassung zusammen. Als weitere Gründe für ein gutes Handelsimmobilienjahr 2015 werden erhöhter Druck auf die Anlageform „Immobilie“ durch das Anleihekaufpro-

## 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](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe

# DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Erste  
Geschlossene  
Publikums-Investment  
KG mit BaFin-  
Vertriebszulassung  
nach neuem  
Recht



Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und 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 Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150% prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter  
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder  
[www.publity-vertrieb.de](http://www.publity-vertrieb.de)



AZ-Produkt: PFF 3002/2014-0111-13 - publity Vertriebs GmbH, Landratsamtsstraße, 6, 04103 Leipzig



gramm der EZB und ein günstiges Finanzierungsumfeld genannt. Der extreme Angebotsengpass im Core-Segment ließe die Renditen sinken bzw. die Preise weiter steigen. Eine Vielzahl von Investoren weiche auf value-add-Produkte und „secondary-cities“ aus. Nettogesamtrenditen von 3 bis 3,5% würden lt. Comfort für Core-Investments zunehmend akzeptiert.

CBRE ermittelt „Renditen“ für erstklassige Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen z. B. in München von 3,9%, wobei die Renditebegriffe möglicherweise nicht vergleichbar sind. Fachmarktzentren und SB-Warenhäusern kommen lt. CBRE auf aktuell 5,5 bzw. 5,8%. Bei High Street-Immobilien dominierten Einzeldeals. Bei Fach- und Supermärkten als auch z. T. bei Fachmarktcetern ginge der deutliche Trend weiter zu Portfolio-Transaktionen. Über ein Drittel des gesamten Retail-Transaktionsmarktes seien in 2014 Paket-Deals gewesen. Im laufenden Jahr werde die Quote wahrscheinlich noch höher liegen. „Die Stimmung erinnert ein wenig an die Jahre vor „Lehman“ – diesmal jedoch nicht nur mit „fremden“ Geld, sondern mit extrem viel Eigenkapital“, berichtet **Jürgen Kreutz**, Head of Comfort-Investment.

□



Kapital findet kein Produkt - Investoren wie z.B. für das neue REWE Center in Regensburg von sontowski & partner zu finden ist derzeit kein Problem (Foto:AE)

Bei der Vermietung sind insbesondere die hochfrequentierten, etablierten und klassischen innerstädtischen 1A-Lagen der deutschen Metropolen und Großstädte bei internationalen Retailern nachhaltig begehrt. Diese Lagen bieten Umsatzpotentiale und vor allem bei neuen Konzepten den Vorteil, die eigene Marke gleichzeitig bundesweit bekannt zu machen. Das führe zu anhaltender Dominanz internationaler Einzelhändler bei Neuabschlüssen in den deutschen Top-Einkaufsstrassen wie beispielsweise **Superdry** aus England, **Calzedonia** aus Italien, **Hunkemöller** aus Holland,

das Premiumkonzept & Other Stories von **H&M** sowie die traditionelle, deutsche Schmuckmanufaktur **Wellendorff**.

Anders sähe es abseits der Top-Standorte aus. Hier verharrten die Mieten häufig analog zur stagnierenden Nachfrage. Teilweise gäbe es auch entsprechende Mietrückgänge. In der Summe bliebe der Markt auch hier relativ stabil auf vergleichsweise hohem Niveau. Allerdings seien Mieter immer weniger bereit, Kompromisse zu akzeptieren. Aus aufwändigen Entscheidungsprozessen resultierten längere Vermarktungszeiträume. Sowohl die etablierten als auch die neuen Luxusanbieter investierten nachhaltig extrem stark in die deutschen Luxuslagen. (WR) □



Begehrt nicht nur bei Technik affinen (Foto: AE)

## Europas Büromärkte wieder auf Wachstumskurs

### Investmentmärkte mit Nachkrisen-Rekord

Im aktuellen „European Office Market 2015“ Report sieht **BNP Paribas Real Estate** die europäischen Büromärkte als Profiteure der verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der entspannteren Lage auf dem Arbeitsmarkt. Der Investmentmarkt verzeichnete 2014 das beste Jahr seit 2007.

Die europäischen Büromärkte erreichten 2014 in 35 von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) analysierten Städten einen Flächenumsatz von 11,7 Mio. qm (+10%). Die Renaissance der Großabschlüsse trug in den meisten Märkten zu einem starken Ergebnis bei. Das galt vor allem für Zentral-Paris, Berlin und Brüssel. Allerdings waren die wichtigsten Umzugsgründe Kostenreduzierungen und Rationalisierungen. Mieter favorisierten nach wie vor neu errichtete Gebäude in guten Lagen. Deshalb blieb ungeachtet des deutlichen Anstiegs der Flächenumsätze die

## Nutzen Sie unser Experten-Netzwerk.

Zertifizierung von Immobiliengutachtern für die Finanzwirtschaft.



### Zertifizierung auf höchstem Niveau

Als unabhängige und unparteiische Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifizieren wir Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024. Damit sichern wir ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

### Ihre Vorteile einer Zertifizierung

- Kompetenz- und Vertrauensgewinn bei Auftrag- und Arbeitgebern
- Professionalisierung auf dem Gebiet der Immobilienbewertung
- Mitgliedschaft in einem stetig wachsenden grenzüberschreitenden Experten-Netzwerk

**HypZert**

Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft.

weitere Infos  
[www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)



## Börsengang

**Leipzig:** Die **publity AG** hat ihren Börsengang mit der Erstnotiz ihrer Aktien erfolgreich abgeschlossen. Die Aktien der publity AG (ISIN: DE0006972508, WKN: 697250) werden im Entry Standard des Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der Handel startete bei einem Kurs von 28,50 Euro.

## Deals Deals Deals

**Frankfurt:** Das MAC (Main Airport Center) wird von einem US-amerikanischen Investmentfond übernommen. Co-Investor ist die deutsche **Finch Properties Asset Management**. Die Mietfläche des 11-stöckigen Gebäudes beträgt über 54.000 qm, ein eigenes Parkhaus bietet rund 1.500 Stellplätze. Das Steigenberger Airport City Hotel liegt direkt neben dem Gebäudekomplex. Das MAC wurde nun von der **Royal Bank of Scotland** verkauft. Als Käufer tritt Finch Properties mit einem internationalen Investmentfonds auf.

**Korntal-Münchingen:** Die **DIC Asset AG** vermietet rd. 4.200 qm Bürofläche in ihrem Gebäude Lilienthal Carré an ein Stuttgarter Großunternehmen. Weiterer Mieter im Lilienthal Carré, das insgesamt auf 3 Geschossen über 6.700 qm an Büroflächen verfügt, ist ein Unternehmen aus der IT Branche. Die Vermietung managte die **DIC Onsite**.

Leerstandsrate fast unverändert leicht über der 10%-Schwelle. Fertigstellungen glichen Flächenabsorptionen aus.

Allerdings gab es einen Mangel an neuen Objekten in zentralen Lagen. Die Mieten für Premiumflächen gerieten deshalb verstärkt unter Druck. Die durchschnittliche Spitzenmiete für hochwertige Objekte in Top-Lagen stieg um durchschnittlich 3%. Starke Mietsteigerungen in florierenden Märkten wie London und Dublin pushten den Durchschnitt der Topmieten. Hier öffnet sich aber eine Schere, da dezentral gelegene Büroviertel nach wie vor unter hohen Leerstandsdaten leiden. Hier müssen die Eigentümer erhebliche Incentives wie mietfreie Zeiten, Mieterumbauten oder Umzugshilfen gewähren, um einen Rückgang der nominalen Mieten zu verhindern. Für 2015 rechnet BNPPRE mit verbesserter Konjunktur und sinkenden Arbeitslosenzahlen. Dementsprechend dürften sich auch die Büromärkte in den wichtigsten europäischen Städten weiter stabilisieren.

Das Gesamtvolumen gewerblicher Immobilieninvestitionen in 38 beobachteten Märkten legte um 16% auf 108 Mrd. Euro zu. Davon entfielen 74 Mrd. Euro auf Büroflächen (+20%). 2014 kamen vor allem diejenigen Märkte aus dem Tal, die besonders hart von der Krise betroffen waren. Dublin mit +122% und Madrid mit +278% führen die Wachstumstabelle an. In Zentral-London wurde mit knapp 30 Mrd. Euro das höchste Investitionsvolumen erreicht. Das vergangene Jahr war insbesondere geprägt von grenzübergreifenden Investitionen. Zwar liegt der Fokus der Immobilieninvestitionen in den europäischen Märkten nach wie vor auf Core und Liquid Assets, jedoch nahmen auch Investitionen in Value-add-Objekte und spekulative Projekte zu. In Kombination mit anhaltend niedrigen Anleihezinsen sorgen konjunkturelle Verbesserung und Anleihenankauf für eine ungebrochene Attraktivität von Immobilien. (WR) □

## Hongkong und New York werden als Unternehmensstandorte teurer London aber immer noch teuerste Stadt

London ist noch immer die weltweit teuerste Stadt für Unternehmen, um dort Mitarbeiter anzusiedeln. Im internationalen Vergleich verbessert sich das Preis-Leistungs-Verhältnis, da Hongkong und New York z. T. währungsbedingt bei den Preisen aufholen. London, Hongkong und New York führen den Savills Live/Work Index seit seiner Einführung im Jahr 2008 an.

In diesen Weltstädten kostet lt. Savills das Mieten von Büro- und Arbeitsräumen derzeit mehr als 110.000 USD pro Mitarbeiter pro Jahr. Zwar macht die Aufwertung des Dollar US-Städte bei gleichzeitig steigenden Mieten teurer, jedoch wird dies durch die deutliche wirtschaftliche Erholung an Attraktivität ausgeglichen. Beim Preiswachstum hat San Francisco mit einer Steigerung der Mieten und sonstigen Immobilienkosten seit 2008 um 55,1% alle anderen Städte im Live/Work Index überholt. ▶

Raumkosten pro Mitarbeiter				
Pplatz	Stadt (Platzierung US-Städte)	Kosten für Wohn- und Büroraum	Veränd. 2. Hj. 2014	Veränderung seit 2008
1	London	\$ 118.085	-7,30%	30,10%
2	Hongkong	\$ 113.019	-2,30%	-2,80%
3	New York	\$ 111.811	1,10%	25,80%
4	Paris	\$ 97.198	-7,90%	-3,30%
5	San Francisco	\$ 85.598	4,80%	55,10%
6	Singapur	\$ 71.882	-4,00%	-5,00%
7	Tokio	\$ 66.698	-12,50%	-32,40%
8	Dubai	\$ 57.458	2,90%	-16,70%
9	Sydney	\$ 55.654	-12,50%	37,90%
10	Moskau	\$ 53.163	-24,80%	-28,40%
11	Los Angeles	\$ 52.137	2,20%	18,90%
12	Miami	\$ 48.982	1,50%	30,20%
13	Chicago	\$ 48.588	2,70%	25,20%
14	Shanghai	\$ 43.728	1,20%	26,20%
15	Mumbai	\$ 28.585	-4,00%	-23,00%
16	Rio de Janeiro	\$ 26.502	-17,80%	52,90%

## Deal

**München:** Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** erwirbt aus dem Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Europa** von **Union Investment** den Gewerbepark Ammerthalstraße in Kirchheim-Heimstetten. Auf dem Areal befinden sich insgesamt drei Gebäudeteile mit Hallen- und Büroflächen sowie einem Parkhaus. Aktuell liegt die Vermietungsquote bei rund 90%. Innerhalb der nächsten 15 Monate werden voraussichtlich insgesamt etwa zwischen 6.500 und 8.500 qm für neue Nutzer zur Verfügung stehen. Die gesamte Mietfläche beläuft sich auf ca. 28.700 qm.

In US-Dollar ausgedrückt stellt sich London nun 7,3% günstiger dar als noch im Juni 2014. Das viertplatzierte Paris ist mit sinkenden Mieten und schwachem Euro erstmals seit Mitte 2012 unter die Marke von 100.000 USD pro Mitarbeiter gerutscht. Der Sturzflug des Rubel hat dazu geführt, dass Moskau mit 53.163 USD pro



New York - einer der teuersten Standorte der Welt (Foto: AE)

Mitarbeiter auf Platz 7 des Savills World City Rankings zurückgefallen ist. San Francisco liegt im Weltstädte-Ranking auf Platz 5 und damit vor Singapur. Einerseits bestätigt dies San Franciscos Weltstadt-Niveau trotz seiner verhältnismäßig kleinen Bevölkerung, andererseits belegt diese Platzierung, wie wichtig die digitalen und kreativen Wirtschaftszweige für das Wirtschaftswachstum der USA sind. Bei Wohn- und Büroraumkosten liegen alle fünf US-Städte vor Shanghai, Mumbai und Rio de Janeiro. (WR) □

1 bis 4-Zimmer-Mietwohnungen  
ca. 26 m<sup>2</sup> - 118 m<sup>2</sup>  
PROVISIONSFREI

MAINTOR  
PATIO  
THE SMART LIVING

# MAINTOR PATIO – THE SMART LIVING.

IM PATIO ENTSTEHEN MODERNE MIETWOHNUNGEN,  
EINE GASTRONOMIE UND DAS FITNESSSTUDIO K4.

INFORMIEREN SIE SICH:

+49 (69) 970 505-350

PATIO@NAI-APOLLO.DE



VERTRIEB  
NAI apollo living

NAI apollo group

WWW.MAINTOR-PATIO.DE  
WWW.MAINTOR-FRANKFURT.DE

A PROJECT OF DIC

# Debattieren & Dinieren.

Made by

**Dorint**  
Hotels & Resorts



Wir sorgen für den Frischekick! Neben Ihren guten Argumenten tragen auch die von uns liebevoll zubereiteten Kaffeepausen zum Erfolg Ihrer Tagung bei.

**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](mailto:meet@dorint.com)

**[www.dorint-tagung.com](http://www.dorint-tagung.com)**

Sie werden wiederkommen.



## Fokussierung auf Real Assets

**Bouwfonds Investment Management** ist der Geschäftsbereich für Real Asset Anlagelösungen innerhalb der Rabo Real Estate Group, eine der führenden Immobiliengesellschaften Europas. Wir bieten innovative Investmentmöglichkeiten für institutionelle und private Anleger in Immobilien, Infrastruktur und natürliche Ressourcen. In diesen Kategorien konzentrieren wir uns auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland. Der Wert des verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 5,7 Mrd. €. Bouwfonds Investment Management unterhält regionale Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 150 Vollzeitbeschäftigten.

[www.bouwfondsim.com](http://www.bouwfondsim.com)

 **bouwfonds**  
investment management

## Aktivgeschäft der Pfandbriefbanken Darlehenszusagen deutlich gestiegen

Das Neugeschäft der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken ist 2014 erneut gestiegen. Insgesamt summierten sich alle Darlehenszusagen auf 135,6 Mrd. Euro (+5,5%). Getragen wurde das Wachstum von den Immobilienfinanzierungen, die um 6,3% auf 107,7 Mrd. Euro zunahmen.

Der Wettbewerb, auch mit neuen Anbietergruppen, nehme zwar stetig zu, jedoch seien die steigenden Neugeschäftszahlen Zeichen dafür, dass die Pfandbriefbanken die sich bietenden Chancen am Markt konsequent nutzten und ihre Position als verlässlicher Finanzierungspartner der Immobilienwirtschaft behaupteten, sagte der Präsident des **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)**, **Jan Bettink**. In der **Wohnimmobilienfinanzierung** stiegen die Neuzusagen um 8,8% auf 52,8 Mrd. Euro. Bei der Finanzierung von **Gewerbeimmobilien** legte das Neugeschäft um 4,0% auf 54,9 Mrd. Euro zu. In der Staatsfinanzierung setzte sich dagegen die seit Jahren zu beobachtende Konsolidierung mit einem Minus von 5,2% auf 18,6 Mrd. Euro fort. Zwar hätten die seit der Finanzmarktkrise in Kraft getretenen regulatorischen Änderungen dazu geführt, dass das **Staatsfinanzierungsgeschäft** für viele Institute an Attraktivität verloren habe. Nach Einschätzung des vdp werde die Staatsfinanzierung aber ein wichtiges Standbein für Pfandbriefbanken bleiben. Das klassische, kleinteiligere Kommunalkreditgeschäft mit einer stärkeren Differenzierung nach der Risikotragfähigkeit öffentlicher Schuldner werde an Bedeutung gewinnen.

Nach den teils deutlich stärkeren Rückgängen der Neuemissionsvolumina in den Vorjahren sank das Volumen der neu emittierten **Pfandbriefe** 2014 nur noch moderat auf 45,8 Mrd. Euro (2013: 49,5 Mrd. Euro). Für 2015 wird ein Neuemissionsvolumen in etwa auf Vorjahresniveau erwartet. Vom Pfandbriefabsatz 2014 entfielen 29,1 (33,6) Mrd. Euro und damit erneut rund zwei Drittel auf Hypothekendarlehen, 15,3 (15,6) Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 0,9 (0,3) Mrd. Euro auf Schiffspfandbriefe. Der Gesamtumlauf der Pfandbriefe hat sich per 31.12.2014 auf 402,2 Mrd. Euro verringert (2013: 452,2 Mrd. Euro). Davon entfielen 189,9 (200,3) Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 206,5 (246,0) Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe, 4,8 Mrd. Euro auf Schiffspfandbriefe. Ungeachtet des durch die historisch niedrigen Zinsen geprägten Marktumfelds habe der Pfandbrief seine Stellung als strategisch wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Refinanzierungsmix behauptet, erklärte Bettink. (WR) □

## Deals Deals Deals

**Ismaning:** Der **publity Performance Fonds Nr. 7** hat ein 2.900 qm großes Büroobjekt in der Lise-Meitner-



Str. erworben. Das 2002 errichtete Objekt ist nahezu vollständig vermietet. Zum Objekt gehören ca. 50 PKW-Stellplätze.

**Stuttgart:** Der von der **BEOS AG** für seinen offenen Immobilien-Spezial-AIF entwickelte und gemanagte Bürocampus Wangen ist voll vermietet. Die **Daimler AG** hat einen langfristigen Mietvertrag über die letzten verfügbaren Flächen von rund 6.200 qm abgeschlossen. Vor dem Bezug werden die Büroräume dem Mieterwunsch entsprechend ausgebaut. Dafür investiert BEOS rund 6 Mio. Euro. **Ellwanger & Geiger** war beratend tätig.

**Warschau:** **Deka Immobilien** trennt sich von dem Bürogebäude „KredytBank“. Das Objekt gehörte zum Liegenschaftsvermögen des **Deka-S-PropertyFund No. 1**. Käufer ist **Yareal Polska**, einer der führenden Immobilienentwickler in Polen. Deka veräußert das Grundstück, das derzeit ein 1994 errichtetes Bürogebäude mit einer Mietfläche von insgesamt rund 10.600 qm sowie 85 Parkplätze umfasst, als Entwicklungsareal.

## Nachhaltigkeit ist wichtigstes Kriterium geworden Für Instis schon Bedingung und nicht mehr Ziel

Bei der institutionellen Kapitalanlage sind für rund 85% der Pensions- und Staatsfonds sowie Versicherungen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidende Kriterien. Das Kürzel ESG (Environmental, Social & Governance) fließt zunehmend in die Entscheidungen institutioneller Investoren mit ein, berichtet **CBRE**. Bestimmungen wie die Energieeinsparverordnung inklusive Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz stünden daher im besonderen Fokus von Entwicklern und Eigentümern.

„Der Immobilienbrief“ hatte Ihnen schon vor einigen Jahren prophezeit, dass der Nachhaltigkeitsaspekt sich vom Marketing-Tool zur existenziellen Nebenbedingung entwickeln werde. Noch ist Nachhaltigkeit explizites Kriterium, aber es zeichnet sich ab, dass Investitionen bald nur noch in als nachhaltig zertifizierte Gebäude fließen werden. Für 70% aller Immobilieninvestoren steht die Nachhaltigkeit mit an erster Stelle bei der Auswahl von geeigneten Objekten für die Asset-Allokation. Dies ist das Ergebnis der aktuellen EMEA Investor Intentions Studie 2015 des Immobilienberatungsunternehmens **CBRE**. Sicherlich spielen die moralischen und sozialen Gründe, die von **CBRE** ebenso angeführt werden wie die Rechenbarkeit des Nachhaltigkeitsaspektes eine wichtige Rolle, aber entscheidend dürfte aus „Der Immobilienbrief“-Sicht sein, dass in einigen Jahren ein Exit ohne Berücksichtigung der dann gültigen Nachhaltigkeitsdefinition wohl kaum noch möglich sein wird. (WR) □

## Chinesische Investitionen bis 18,5 Mrd. Euro in Europa Internationale Investments überflügeln Heimatinvestments

Das Wachstumstempo in China hat sich deutlich verlangsamt. Die heimischen Immobilienmärkte kühlen spürbar ab. Deshalb sucht das in hohem Maße vorhandene Kapital nach globaler Diversifizierung. Chinesische Investoren werden sich nach übereinstimmender Meinung von **JLL**, **CBRE** und **Catella 2015** verstärkt im Ausland umsehen.

Weltweit investierten lt. **JLL** chinesische Immobilienanleger 2014 die Rekordsumme von 15,6 Mrd. Euro. Das sei ein Plus von 46% gegenüber 2013. Gewerbeimmobilien waren dabei mit 10,6 Mrd. Euro der Haupttreiber. Erstmals haben Gewerbeimmobilien-Investments außerhalb Chinas das inländische Marktgeschehen überflügelt. China zählt damit jetzt schon zu den weltweiten TOP 5 der wichtigsten grenzüberschreitenden Investorenländer. Die Tendenz sei nachhaltig. Für 2015 erwartet **JLL** CEO **Frank Pörschke** ein globales Anlagevolumen chinesischer Investoren von bis zu 18,5 Mrd. Euro. Europa war außerhalb Asiens in 2014 mit 5,2 Mrd. Euro Anlagevolumen die bevorzugte Destination der Chinesen. Es folgten Australien mit über 2,8 Mrd. Euro und die USA mit 2,4 Mrd. Euro.

Chinesische Anleger haben eine Vorliebe für "Super-Cities". London ist mit rund 3,8 Mrd. Euro Anlagevolumen 2014 einsame Spitze. Kurz vor Jahresschluss hatte etwa die **China Life Insurance** rund 1,13 Mrd. Euro in den Londoner Canary Wharf Tower investiert. Auf Rang zwei folgt Sydney mit 2,1 Mrd. Euro. New York, San Francisco, Los Angeles, Chicago, Melbourne, Tokyo und Singapur verzeichneten jeweils Volumina zwischen rund 0,5 und 1,4 Mrd. Euro. Noch seien große chinesische Investoren wie **Anbang Insurance**, **China Overseas and Investment Ltd.**, **PICC**, **Ping'an**, **Reignwood**, **Vanke** oder **Xinyuan Real Estate** nur Experten ein Begriff. Dies könne sich jedoch schnell ändern. So hätten vier der weltweit zehn größten Staatsfonds ihren Ursprung in China, betont **Pörschke**. Das föderale Deutschland werde zwar nicht mit London wetteifern können, aber das Potenzial auf dem deutschen Investmentmarkt sei sehr hoch. Besonders von chinesischen Projektentwicklern, Privatinvestoren und Versicherungen seien 2015 vermehrte Aktivitäten zu erwarten. (WR) □

## Ende des Blind Pools

### Project AIF investiert in elfte Projektentwicklung

Seit August 2014 am Markt hat der geschlossene AIF "Project Wohnen 14" sich von seinem Dasein als Blind Pool endgültig verabschiedet. Mit mittlerweile 11 Immobilienprojektentwicklungen hat der Fonds seine prognostizierte Investitionsquote bereits überschritten.

Mit den beiden Wohnprojektentwicklungen in der Mertensstraße 13 im Berliner Bezirk Spandau sowie in der Bargtheider Straße 138 in Hamburg-Rahlstedt hat der AIF „Project Wohnen 14“ seine zehnte und elfte Immobilienprojektentwicklung erworben. Allein vier der Entwicklungen liegen in Berlin, das weiterhin als einer der attraktivsten Wohnimmobilienstandorte in Deutschland gilt. Der reine Eigenkapital AIF hat mittlerweile 30 Mio. Euro bei Privatanlegern einsammeln können. Die gemäß den Investitionskriterien vorgeschriebene Mindestanlagequote von 10 Objekten wurde damit bereits übertroffen. Damit ist aus dem als Blind Pool gestarteten Investmentprodukt ein breit diversifizierter AIF geworden. Auch der „Project Wohnen 15“ hat sich an den Projektentwicklungen beteiligt. Für ihn ist es das dritte Investment.

In der Mertensstraße 13 im Berliner Bezirk Spandau sowie in der Bargtheider Straße 138 in Hamburg-Rahlstedt beteiligt sich der Einmalanlagefonds 14 am Neubau von insgesamt 83 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtverkaufsvolumen von rund 24,7 Mio. Euro. Auf dem 7.477 qm großen Grundstück in Spandau, das derzeit noch mit kleineren Gewerbe- und Garagengebäuden bebaut ist, wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit circa 65 Eigentumswohnungen und 35 Tiefgaragenplätzen realisiert. Die geplante Wohnfläche beträgt voraussichtlich 5.030 qm. Das Verkaufsvolumen bemisst sich auf rund 18,6 Mio. Euro.

Das Grundstück befindet sich im Spandauer Stadtteil Hackenfelde, ca. 900 Meter westlich vom Havel-Fluss entfernt



# Ihre Strategie zum Erfolg

## Themenfonds Deutschland: Etablierte Standorte für Core/Core+ Investoren

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland der Real I.S. Investment GmbH diversifizieren institutionelle Anleger ihre Core/Core+ Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in A- und B-Standorte über verschiedene Bundesländer, Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten. Im 10-Jahres-Durchschnitt wird eine Ausschüttungsrendite von 4,5% p.a. angestrebt.

und gehört zum Entwicklungsgebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel, das als Wohnneubaupotentialfläche Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung 2025 ist. Es liegt in zweiter Reihe zur Mertensstraße, eine wenig befahrene zweispurige Straße, über die die Zuwegung erfolgt und bildet damit ein sogenanntes Pfannenstielgrundstück, das von gewachsener Nachbarwohnbebauung umschlossen ist. Die Anbindung an den Individualverkehr ist gut. Zur Stadtautobahn A 100 sowie zu A 111 sind es circa acht Kilometer, zur B 2 und B 5 etwa sechs Kilometer. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Diese gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das U- und S-Bahnnetz. Zur Naherholung eignen sich der Maselakepark sowie der weitläufige Spandauer Forst. Zudem bietet das gesamte Gebiet an der Havelspitze einen hohen Erholungswert aufgrund der vielfältigen Wander- und Radwege rund um die Havel und die anliegenden Gewässer. Diverse Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von einem Kilometer sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe.



Hamburg - Im Stadtteil Rahlstedt baut Project 18 Wohneinheiten (Foto: AE)

Auf dem rund 1.183 qm großen Hamburger Grundstück planen die Bamberger den Neubau von insgesamt 18 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.265 qm in zwei Gebäudekörpern mit einer 18 Stellplätze umfassenden Tiefgarage. Das straßenseitig gelegene Wohngebäude verfügt über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit 13 Wohneinheiten. Der rückwärtige Gebäudekörper wird mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss geplant und beherbergt weitere fünf Wohneinheiten. Das Verkaufsvolumen beträgt rund 6,1 Mio. Euro. Aktuell ist das Grundstück mit einem noch abzureißenden zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Das direkte Umfeld ist von aufgelockerter Einfamilienhausbebauung geprägt. Der vorhandene Geschosswohnungsbau ist weitestgehend maximal dreigeschossig. (AE) □

## **Büro- und Investmentmarkt München** **Schon im 1. Quartal 2015** **über der Milliardengrenze**

Thomas Döbel, Münchner Korrespondent  
„Der Immobilienbrief“

**Mit einem Rekord-Transaktionsvolumen im 1. Quartal schließt der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt die Vierteljahresbilanz per Ende März 2015 ab. Die von den Dependancen der bedeutendsten Immobilienspezialisten ermittelten Transaktionsvolumen in der bayrischen Landeshauptstadt erreichten insgesamt Werte von 1,11 (BNP Paribas Real Estate) über 1,16 (Colliers International) bis zu 1,24 Mrd. Euro (JLL). Sie übertrafen damit nicht nur das bereits rekordverdächtige 1. Quartal des Vorjahres um 24% (JLL). Gegenüber dem Durchschnitt des Vergleichswerts der vergangenen fünf, bzw. zehn Jahre lag das aktuelle 3-Monatsvolumen laut JLL sogar um 76%, bzw. um 112% höher. Unter den führenden Investitionsstandorten für Gewerbeimmobilien liegt München -am Transaktionsvolumen gemessen - damit auf Platz zwei und nur unwesentlich hinter Berlin.**

Rund vier Fünftel des Investitionsvolumens entfielen auf Bürogebäude. Dieser Anteil ist damit mehr als doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt und höher als in jeder anderen deutschen Immobilienhochburg. Mehr als ein Drittel des Investitionsvolumens entfielen dabei auf Immobilien im Wert über 100 Mio. Euro, und sogar über zwei Drittel betrafen Immobilien über 50 Mio. Euro.

Der Verkauf des projektierten neuen **Brainlab**-Hauptsitzes in der Messestadt Riem an einen Fonds der **WealthCap** war das volumenstärkste Objekt. Und auch das Bürogebäude „Twin Yards“ in der Parkstadt Schwabing, das bald fertiggestellt sein soll, wurde von Wealth Cap erworben.

Der Anteil der Investments im Münchner Umland festigte sich laut Colliers International: Mit mehr als 217 Mio. Euro wurde fast ein Fünftel des gesamten Transaktionsvolumens des 1. Quartals 2015 im Umland realisiert. Collier International-Geschäftsführer **Béla Tarcsay** sieht darin einen Markttrend: „Aufgrund des weiterhin knappen Angebots bei weiterhin hoher Nachfrage prüfen Investoren zunehmend auch Lagen außerhalb des Mittleren Rings und im Umland.“ Zu den größten Transaktionen im Umland zählte der Verkauf der Büroimmobilie „Artecom“ in Ismaning an die Leipziger **publity Finanzgruppe**. ►

## Deal

**Houston: Union Investment** erwirbt für den **Unilmmo: Europa** das 36-geschossige Büroobjekt „1000 Main Street“ im Geschäftszentrum. Der Kaufpreis für das rd. 836.000 Quadratfuß Mietfläche umfassende Multi-Tenant-Objekt, das vollständig und mit einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von über sieben Jahren an zehn Unternehmen mit starker bis sehr starker Bonität vermietet ist, beträgt rund 440 Mio. US-Dollar. Verkäufer sind institutionelle Kunden von **Invesco Real Estate USA**. Bei der Transaktion wurde UI von **Metzler Real Estate** beraten.

Die stärkste Käufergruppe waren nach Angaben der **BNP** die Spezialfonds, die zu fast einem Drittel des Transaktionsvolumens beitrugen und fast ausschließlich in Büroimmobilien investierten. Staatsfonds (darunter Pensionskassen und Pensionsfonds) waren mit einem Anteil von gut 25% ebenfalls sehr investitionsfreudig. Mit einem Anteil von 63% des Transaktionsvolumens waren ausländische Investoren im 1. Quartal 2015 so aktiv am Münchner Markt wie seit dem Boom-Jahr 2007 nicht mehr. „Internationale Investoren werden im Jahresverlauf weiterhin eine große Rolle spielen, was insbesondere für großvolumige Transaktionen gilt“, prognostiziert auch Béla Tarcsay von **Colliers**, der erwartet, dass insbesondere der Münchner Immobilienmarkt nicht zuletzt aufgrund der geldpolitischen Rahmenbedingungen in den letzten Monaten nochmal an Attraktivität gewinnt.

Aufgrund der starken Nachfrage und der attraktiven Finanzierungsbedingungen haben sich die Renditen in München weiter verringert: Für Bürohäuser liegen die Spitzenrenditen laut BNP derzeit bei 4,1%. Bei Geschäftshäusern seien derzeit 3,5% erreichbar, und sogar bei Logistikkimmobilien werde mit 5,9% erstmals die 6%-Rendite-Grenze unterschritten. Damit bleibt München der teuerste Standort in Deutschland.

Trotzdem sind die Immobilienspezialisten Collier, JLL und BNP auch für die kommenden Monate von wachsenden Transaktionsvolumina und einem anhalten Immobilienboom in München überzeugt. Bei BNP erachtet man lediglich das mangelnde Angebot im Core-Bereich als Wachstumsgrenze. Insgesamt sei es jedoch möglich, dass der Münchner Markt bis zum Ende des Jahres ein Volumen von rund 5 Mrd. Euro erzielen könne. ►



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

**rohmert**medien



[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

rohmert medien consult gmbh

Tel. +49 (0)5242 9012-50

Fax +49 (0)5242 9012-51

E-Mail [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)

## Münchener Bürovermietungsmarkt mit höchstem Umsatz seit sieben Jahren

Das erste Quartal 2015 sorgte bei den Münchener Vermietungsexperten der bedeutenden Immobilienspezialisten für hohe Zufriedenheit. Mit einem gesamten Flächenumsatz bei Bürovermietungen, der zwischen 180.100 (Colliers International), 182.000 (BNP Paribas Real Estate) und 185.000 qm (JLL) ermittelt wurde, stieg der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten 2015 nicht nur um 9% gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum, er lag auch um 22 bzw. 12% höher als im Durchschnitt der letzten 5 bzw. 10 Jahre. München bleibt mit großem Abstand Umsatzspitzenreiter unter den großen deutschen Immobilienstandorten.

Insgesamt wurden rund 180 Mietverträge abgeschlossen, sieben hiervon betrafen Großanmietungen über jeweils mehr als 5.000 qm. „Rund zwei Drittel oder 119.500 Quadratmeter des Flächenumsatzes wurde im Flächensegment ab 1.000 Quadratmeter generiert“, erläutert **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

Neben einem Eigennutzerdeal der **HVB**, die knapp 11.000 qm in Neuperlach anmietete, wurde der flächenumsatzstärkste Mietvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen, die an im Westend an der Landsberger Straße gut 10.000 qm anmieteten. Im Vergleich zu den Vorjahren lagen die Top-Größen sehr niedrig, so dass der Anteil der zehn flächenstärksten Vermietungen mit rund einem Drittel des Gesamtumsatzes deutlich unter dem Vorjahreswert lag. Flächenexpansion und Qualitätsverbesserungen waren die Hauptgründe für die Mietverträge. „Hier schlägt sich die gute Stimmung bei vielen Unternehmen nieder, sie sichern sich jetzt Flächen, einige Großnutzer mit Flächenanforderungen über 5.000 qm bereits zwei Jahre im Voraus“, so **Petra Bolthausen**, bei JLL Team Leader Office Leasing München. Dies sei aufgrund der Flächenknappheit am Münchener Büroimmobilienmarkt auch notwendig. So wurden zwar von Januar bis März 2015 rund 42.000 qm Bürofläche fertiggestellt, hiervon seien zum Fertigstellungszeitpunkt jedoch nur noch 4% frei verfügbar gewesen. Von den geplanten Fertigstellungen der kommenden drei Quartale im Umfang von 147.000 qm seien derzeit noch ein Drittel der Fläche frei verfügbar, so JLL.

Das Leerstandsvolumen ist zwar laut BNP mit 1,28 Mio. qm im Jahresvergleich stabil geblieben. Die Leerstandsrate jedoch sank nochmals und lag Ende März bei 4,8% im Stadtgebiet und bei 6,2% im gesamten Markt. „Der erneut starke Rückgang des Leerstands ist einerseits auf die Absorptionsleistung zurückzuführen, andererseits wurden

aber auch Objekte im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen vom Markt genommen, die perspektivisch erst ab 2016 wieder zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung stehen“, so **Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International

Bei den Mieten setzte sich der Aufwärtstrend fort. Die Durchschnittsmiete im Marktgebiet lag mit 15,38 Euro um 3% über dem Vorquartal. Innerhalb des Stadtgebiets rangierte die Durchschnittsmiete bei 16,71 Euro und innerhalb der Altstadt bei 27,70 Euro je Quadratmeter. Die Spitzenmiete für hochpreisige Lagen rund um die Maximilianstraße liegt laut BNP aktuell bei 35,50 Euro.

Insgesamt gehen die Immobilienexperten auch wegen einiger Großgesuche und davon aus, dass die Volumina der beiden Vorjahre im Gesamtjahr 2015 übertroffen werden können. „Vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Entwicklung dürfte die Nachfrage auch im weiteren Jahresverlauf hoch bleiben, sodass der Flächenumsatz im Gesamtjahr die 700.000 qm Schwelle erreichen könnte. In diesem Zusammenhang ist auch ein weiterer Rückgang des gesamten Flächenangebots nicht auszuschließen, was sich voraussichtlich in leicht anziehenden Mietpreisniveaus niederschlagen wird“, sagt **Stefan Bauer**, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. □

## Frankfurter Büro- und Investmentmarkt Investmentmarkt überflügelt Büromarkt deutlich

**Der Frankfurter Büromarkt zeigt sich im ersten Quartal zweigeteilt. Während der Büromarkt leicht schwächelt und zudem noch von einem Großdeal beeinflusst wird, sorgen Investoren für das höchste Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt im ersten Quartal.**

1,18 Mrd. Euro investierten Investoren in Gewerbeobjekte der Mainmetropole im ersten Quartal 2015. Damit ist der Jahresanfang der beste seit 10 Jahren. Trotzdem rangiert Frankfurt damit hinter Berlin und München nur auf dem dritten Rang. Zwei der vier größten Einzeltransaktionen in Deutschland wurden lt. **JLL** in der Bankenmetropole vollzogen. Darunter der im Bau befindliche „**Deutsche Bank Campus**“ mit **NPS** als Käufer, einem koreanischen Pensionsfonds. Fünf Transaktionen machen dabei bereits 50% des Transaktionsvolumens aus. Auf 380 Mio. Euro kommen die Deals mit jeweils unter 40 Mio. Euro. Büroimmobilien machen drei Viertel des Volumens aus. JLL glaubt nicht, dass der Markt bereits erste Überhitzungstendenzen auf-

## Deals Deals Deals

**München:** Die **CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH** hat innerhalb von acht Wochen vier neue Mietverträge für die Büroimmobilie „Lehel Carré“ abgeschlossen oder verlängert. Die **Münchener Hypothekbank** gehört seit 2013 zu den Mietern im Lehel Carré. Zum 1. März 2015 wurde der Mietvertrag über rund 840 qm Bürofläche verlängert. Zu den neuen Mietern zählt ab 1. Juni 2015 **Netlight Consulting** mit ca. 795 qm Fläche. **CBRE** fungierte als Makler. Zum 1. Juli 2015 wird der Personalberater **Austin Fraser** rd. 474 qm Fläche anmieten. **Cushman & Wakefield** war hier vermittelnd tätig. Neu im Lehel Carré ist zudem das Unternehmen **umwerk**. Die Digitalagentur mietet ab 1. April 2015 ca. 346 qm Fläche.

**Kelheim:** Die **concarus Real Estate Invest GmbH** hat ein Einkaufszentrum von **BGP Investment**, die von **INTERNOS Global Investors** beraten wurden, erworben. BGP trennt sich aktuell von seinem deutschen Retail Portfolio, um sich auf sein Kerngeschäft mit Wohnimmobilien zu konzentrieren. Das Einzelhandelszentrum in der Schäfflerstraße umfasst rund 19.000 qm Mietfläche und ca. 600 Stellplätze.

**London:** **aik** verkauft das rd. 2.500 qm umfassende Büroobjekt „The Goodman Building“ an das **Royal College of Pathologists**.

weise. Käufer würden Objekte und ihre Business Pläne sehr genau prüfen und treten bei Unstimmigkeiten vom Kauf eher zurück. Auch würde immer mehr Unternehmen überlegen Objekte zu kaufen anstatt zu Mieten, da das Finanzierungsumfeld dafür äußerst günstig sei.

65% der Investoren kommen aus dem Ausland, der höchste Anteil unter den Big 7. Ihr Saldo kommt auf 127 Mio. Euro Netto-Investitionen während deutsche Investoren ihren Bestand in gleicher Höhe abgebaut haben. JLL rechnet mit weiteren ausländischen Käufern vor allem aus Asien und dem mittleren Osten. Aufgrund fehlender Alternativlokationen würden immer mehr Pensionskassen und Staatsfonds risikoreiche Investments im Core+ und Value Add Bereich in Erwägung ziehen. Das zeigt sich auch in den Spitzenrenditen, die mit 4,35% das niedrigste Niveau seit 2007 erreicht haben.

Aufgrund der geringen Pipeline an großvolumigen Objekten wird am Ende des Jahres das Transaktionsvolumen unter dem des Vorjahres liegen. Der 5-Jahresschnitt von 3,5 Mrd. Euro könnte dennoch deutlich übertroffen werden so JLL.

### Bürovermietung eher verhalten

Zwischen 86.000 qm (JLL) und 93.000 qm (**BNPPRE**) notiert der Bürovermietungsmarkt zwischen Januar und März 2015. Damit sind die Zahlen nahezu auf Vorjahresniveau. Rechnet man allerdings den Großabschluss der **Deutschen Vermögensberatung** über 32.000 qm raus, so sehen die Zahlen schon deutlich schlechter aus. Ansonsten wurde oberhalb der 5.000 qm-Marke kein Deal notiert. Das Segment unter 1.000 qm kommt auf 34% Umsatzanteil und die Flächen zwischen 1.000 qm und 5.000 qm auf 30% (**C&W**). Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um 3,2% übertroffen, der Zehnjahresdurchschnitt um 0,3%.

Aktuell stehen 1,32 Mio. qm Flächen in Frankfurt leer. Das entspricht bei einem Bestand von 12,15 Mio. qm einer Rate von 10,9% (VJ: 11,9%, C&W). Insgesamt wurden im ersten Quartal 122.000 qm durch Abriss, Neubau, Sanierung oder Umnutzung vom Markt genommen. Hoffnung macht lt. JLL die Vielzahl an Flächengesuchen, Besichtigungen und Verhandlungen auch im Bereich über 5.000 qm.

27.900 qm Flächen wurden im ersten Quartal fertiggestellt (C&W). 201.000 qm sind aktuell im Bau, davon werden 100.300 qm noch im laufenden Jahr fertig, darunter auch der St Martin Tower mit 24.000 qm. JLL erwartet einen deutlichen Anstieg der Fertigstellungen für 2016 und 2017. Stärkster Bezirk war dabei das Bahnhofsviertel gefolgt von der City und der Bankenlage.



Die Frankfurter Bankenlage rangiert nur auf Platz drei der Top-Lagen (Foto: AE)

Die Spitzenmiete liegt stabil bei 37 Euro /qm (C&W) bzw. 35 Euro/qm (JLL). **NAI apollo** notierte einen leichten Anstieg um 50 Cent auf 38,50 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete liegt lt. NAI apollo bei 20,50 Euro/qm.

Sowohl C&W als auch NAI apollo rechnen für den weiteren Jahresverlauf mit stabilen Umsätzen und einer leicht rückläufigen Leerstandsquote. JLL rechnet mit einem Jahresumsatz von 400.000 qm. Vor allem der Mangel an Top-Fächen mache sich nachhaltig bemerkbar. (AE) □

## Wohnungsportfolios auf Rekordkurs Rd. 10 Mrd. professionelles Wohnungsinvestment

Auf den ersten Blick sind die Frühjahrmeldungen eines erneuten Rekordkurses bei Portfolioverkäufen von Wohneinheiten überraschend. Noch vor wenigen Wochen vertraten deutsche Analysten die Meinung, mangels Material ginge der Umsatz deutlich zurück und die gehandelten Einzelvolumina würden kleiner. Der Blick auf die Zahlen macht aber die Abweichung deutlich. 80% der Portfoliostatistik geht allein auf die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington zurück. Echte Wohnungsportfolios werden immer knapper. 10 bis 15% Portfolio-Premium sind zu kalkulieren. Weitere Kapitalmarktübernahmen sollten die Statistik des Jahres hoch halten.

Eigentlich war nach den Zahlen des letzten Jahres war nicht zu erwarten, dass die Umsätze des ersten Quartals für Wohnungsportfolios mit knapp 9,7 Mrd. Euro in der Savills-Statistik bzw. rund 10,6 Milliarden Euro in der CBRE-Erfassung um etwa 75% im Vorjahresvergleich zunehmen würden. Allerdings resultieren mehr als 80 % des im 1. Quartal 2015 realisierten Transaktionsvolumens auf die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington. Da für den weiteren Jahresverlauf noch mehrere Übernahmen bzw. Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen zu erwarten seien, werde 2015 voraussichtlich ein neuer Umsatzrekord am Wohnungsportfoliomarkt erzielt werden, erwartet Savills. Deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzes werde auf Transaktionen am Kapitalmarkt entfallen. Diese Zusammenschlüsse hatten die Prognostiker nicht im Blick.

Neben dem Gagfah-Portfolio wurden im 1. Quartal 2015 noch 56 weitere Wohnungspakete verkauft. 57 zählt CBRE. Das sind 4 mehr als im Vorjahreszeitraum. Allerdings ist die Zahl der Transaktionen mit mindestens 1 000 Einheiten auf Grund des geringen Angebots von 10 auf 4 zurückgegangen. Ein Nachfrageüberhang bestehe über alle Größenklassen hinweg. Hier finden sich also die Analysten des letzten Quartals wieder.

Im Durchschnitt wurden für die im 1. Quartal gehandelten Einheiten mehr als 64 000 Euro pro Wohnung gezahlt (+18%). Bei mehr als jedem dritten Paket wurde ein Preis von mindestens 100 000 Euro je Einheit erzielt. Weil Dresden mit der ehemaligen Woba, die vor einigen Jahren von der Gagfah gekauft worden war, einen regionalen Schwerpunkt des Gagfah-Portfolios darstellt, führt die sächsische Hauptstadt die Liste der umsatzstärksten Städte mit ca. 35 000 Einheiten an. Berlin folgt mit ca. 24.000 Einheiten auf Rang 2, Den dritten Platz belegt Hamburg mit ca. 11.000 Einheiten. Insgesamt wurden im 1. Quartal in mehr als fünfzig Städten und Gemeinden Wohnungspakete gehandelt.

Private-Equity-Gesellschaften traten kaum als Käufer auf. Fast 90% des Ankaufvolumens entfielen auf Immobilien-AGs. Mit großem Abstand folgen sonstige Asset-Manager (5 %) sowie Spezialfonds (2 %). Auch auf der

Portfolio- Transaktionen	Q1-2015	Q1-2014	Veränd.
<b>Zahl der gehandelten Portfolios</b>	57	53	+ 8 %
<b>darunter ab 1.000 Einheiten</b>	4	10	
<b>Zahl der gehandelten Einheiten</b>	150.940	101.400	+ 49 %
<b>Einheiten je Portfolio</b>	2.648	1.913	+ 38 %
<b>Transaktionsvolumen</b>	€9,69 Mrd.	€5,51 Mrd.	+ 76 %
<b>Transaktionsvolumen je Einheit</b>	€ 64.200	€ 54.300	+ 18 %

Verkäuferseite bildeten Immobilien-AGs und sonstige Asset-Manager die beiden größten Akteursgruppen. An der Dominanz der Immobilien-AGs auf der Käuferseite dürfte sich auch im weiteren Jahresverlauf nichts ändern. Die großen Wohnimmobilien AG's können sich im aktuellen Kapitalmarktumfeld zu außerordentlich günstigen Konditionen von knapp über einem Prozent unbesichert in großem Umfang Kapital für 5 bis 8 Jahre beschaffen. Das verschafft ihnen im Bieterwettbewerb einen Vorteil. Allerdings befinden sich derzeit kaum noch größere Portfolios im Markt, so dass sich der Nachfrageüberhang tendenziell weiter verschärft. Auch wenn sich einzelnen Eigentümern durch die voraussichtlich weiter steigenden Preise die Verkaufsbereitschaft erhöhe, bleibe der deutsche Wohnungsmarkt aber auch in diesem Jahr eher ein Verkäufermarkt, glaubt Savills.

Für Neubauprodukte im Core-Segment konnten die Preise gegenüber dem Vorquartal weiter zulegen. Entsprechend werde im Spitzensegment mit Vervielfältigern oberhalb des 25-fachen der Jahres-Ist-Miete gerechnet, berichtet CBRE. Der Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien werde weiter zunehmen, sodass sich die Renditen für erstklassige Wohnungspakete auf dem aktuell niedrigen Niveau weiter verfestigen würden. In Berlin könne aktuell von einem Portfolio-Premium von 10 bis 15% gesprochen werden. Für das Gesamtjahr 2015 rechnet CBRE beim Handel mit Wohnpaketen mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 20 Milliarden Euro und damit mit einem neuen Rekordergebnis, das deutlich über dem Wert des letzten Booms aus 2005 liegen dürfte. (WR) □

## Auszeichnung

**Nürnberg:** Die **Project Gruppe** erhält vom Bezirk Mittelfranken eine Denkmalsauszeichnung für die Sanierung in der Humboldtstraße 114-116. Das Objekt aus dem Jahr 1912 war ehemals eine festliche Räumlichkeit für Feste und Tanzveranstaltungen und wurde aufwändig



zur Bürofläche saniert. Die darüber liegenden Eigentumswohnungen haben eine Fläche von 1.440 qm.

## Wendepunkt bei Mieten für globale Top-Wohnimmobilien Nach negativem 4Q nur schwache Jahresperformance

Der Index für die Mieten von Top-Wohnimmobilien ist im letzten Quartal 2014 stark gefallen. Daher reduzierte sich die Jahresrate auf per Ende 2014 auf ein Plus von 0,6%. Das ist die niedrigste Wachstumsrate seit 2009. Allerdings verfälschen geänderte Währungsrelationen die Statistik. (WR)

In dem Index untersucht die internationale Immobilienberatung **Knight Frank** weltweit die Spitzenmieten im Wohnungssektor von 17 Top-Städten. Ein Minus von 16% in Moskau und schwächere Rückgänge in Wien, Genf, Singapur und Peking haben den Index für die Mieten von Top-Wohnimmobilien in den wichtigsten Städten weltweit nach unten gezogen. Allerdings wirkt sich im Index, der in USD ermittelt wird, der Verfall des Rubels aus. Anfang 2014 entsprach ein US-Dollar 32,8 Rubel, zum Jahresende dagegen 56,5 Rubel. In Landeswährung sind die Mieten entsprechend gestiegen. Tokio führt das Ranking mit einem Jahresplus von 11,1% an. Japan hat sich Ende letzten Jahres aus der Rezession befreit. 2015 soll die Wirtschaft um 1,3% und 2016 um 2% zulegen. Auch wenn die Mieten für Topobjekte in London im Dezember kein Plus aufwiesen, sind sie in 2014 um insgesamt 3,3% gestiegen. Das ist der höchste Stand seit drei Jahren. Die Nachfrage für Spitzenwohnungen hänge stark von der wirtschaftlichen Situation und den Beschäftigtenzahlen ab. (WR) □

Rang	Stadt	Veränderung in % 12 Monate	Veränderung in % 6 Monate	Veränderung in % 3 Monate
1	Tokio*	11,1%	3,1%	0,4%
2	Dubai	8,1%	0,0%	0,0%
3	Zürich	6,9%	3,3%	3,3%
4	Kapstadt	6,5%	7,3%	0,0%
5	Tei Aviv	5,0%	1,3%	-2,0%
6	London	3,3%	1,7%	0,5%
7	Nairobi	2,8%	0,7%	0,7%
8	Kanton	2,3%	1,1%	1,0%
9	Schanghai	2,2%	1,0%	-0,2%
10	Hongkong**	1,7%	0,4%	-0,5%
11	New York	0,3%	4,0%	-1,2%
12	Toronto	0,0%	1,1%	-1,2%
13	Wien	-2,5%	-2,5%	-2,5%
14	Genf	-2,8%	0,0%	0,0%
15	Singapur	-3,7%	-3,0%	-1,2%
16	Peking	-6,3%	-6,8%	-3,5%
17	Moskau	-16,0%	-8,3%	-7,3%

AN ALLE INVESTMENTVERMITTLER, VERSICHERUNGSPROFIS,  
FINANZBERATER, VERMÖGENSVERWALTER & FINTECH-FANS:  
**DIE REVOLUTION KOMMT.**



**FINANCE SAFE**

**NUR NOCH**

**WENIGE WOCHEN**

**JETZT VORMERKEN!**  
**WWW.FINANCE-SAFE.INFO**

## Crowdinvesting in Immobilien

### Zweitgrößtes Schwarmfinanzierungs-Objekt abgeschlossen

Anja Steinbuch

Die zweitgrößte Immobilien-Schwarmfinanzierung Europas ist abgeschlossen: Das Crowdinvesting-Portal Exporo hat für eines der schönsten Neubauprojekte Hamburgs, in der Feldbrunnenstraße in Hamburg-Rotherbaum, 2,1 Millionen Euro eingesammelt. 440 private Geldgeber haben sich, so Exporo, mit Summen ab 500 Euro an dem Projekt beteiligt.

Die Baugenehmigung für das Objekt mit vierzehn Wohnungen (Foto, Gesamtwohnfläche: 2.400 Quadratmeter) und 28 Tiefgaragenstellplätzen liegt vor. Den ersten Spatenstich plant der Projektträger, die **WIB-Wall Immobilien Beteiligungs GmbH**, für den Mai. Fertig gestellt sein soll die Wohnanlage im Herbst 2016. Laut WIB-Wall sind zwei Wohnungen bereits verkauft. Für **Julian Oertzen**, Mitgründer und Vorstand der Hamburger **Exporo AG**, zeigt der Erfolg der Finanzierungsrunde, „dass Immobilien-Crowdinvesting große Zukunft hat“. Über Crowdinvesting können sich viele Kleinanleger direkt an Immobilien beteiligen. Bundesweit ist auf diese Weise über Plattformen wie Exporo, Kapitalfreunde und Zinsland, die auf Immobilienfinanzierungen spezialisiert sind, sowie Bergfürst und Companisto, die vorwiegend Gelder für Startup-Companies einsammeln, Schwarmkapital



in etwa zehn Wohn- und Gewerbeimmobilien geflossen. Beim Objekt in der Feldbrunnenstraße, einer der ersten Adressen in der Hansestadt, wird den Anlegern eine Ver-





Werte für Generationen

11 GETÄTIGTE OBJEKTINVESTITIONEN

**Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:**

## PROJECT Wohnen 14

- 8 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

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg  
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

**Wichtige Hinweise:** Das ist eine unverbindliche Werbemittlung, 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. Stand März 2015




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

## Gesellschafter- wechsel

**Hamburg:** Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** hat die bisher von **TIAA Henderson Real Estate** gehaltene 50%-Beteiligung an der **Warburg - Henderson Kapitalanlage-gesellschaft für Immobilien** übernommen. Die übrigen 50% verbleiben wie bisher im Besitz von **M.M.Warburg & CO**. Zudem haben sich die Gesellschafter auf die Zusammenlegung von Warburg - Henderson mit der HIH-Tochtergesellschaft **HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft** verständigt. Das Unternehmen firmiert künftig als **Warburg-HIH Invest Real Estate**.

zinsung von 6% p.a. endfällig zum 31. Dezember nächsten Jahres versprochen. Die Abwicklung übernimmt ein Treuhänder.

Das Geld der Anleger wird beim Crowdfunding in der Regel in Form eines zweckgebundenen Nachrangdarlehens an den Projektentwickler weitergeleitet. Dieser verbessert durch das Eigenkapital-ähnliche Schwarmgeld seine Kapitalstruktur und erreicht dadurch oft bessere Konditionen bei der finanzierenden Bank. Der Projektträger zahlt für das Schwarmkapital feste, kalkulierbare Zinsen, er kann die Laufzeit flexibel gestalten und benötigt weniger Eigenkapital. Julian Oertzen: „Der stille Crowdinvestor wird über uns regelmäßig über den Projektstatus informiert, er hat jedoch kein Mitspracherecht.“ Interessant für das Marketing: Bei einer Crowdfinanzierung wird das Immobilienprojekt auf der vermittelnden Online-Plattform populär präsentiert. Oertzen: „Wir haben Anfragen von Kaufinteressenten bekommen, die wir an WIB-Wall weitergeleitet haben.“ Zudem fungiere der Schwarm der Investoren als positiver Meinungsmultiplikator. Der Expro-Vorstand: „Das Procedere ist für den Projektträger einfach. Er hat kaum Aufwand, wir übernehmen die administrativen Aufgaben und die Betreuung des Schwarms. Er kann sich also ganz auf die Entwicklung und Umsetzung seiner Projekte fokussieren“. Für ihre Leistungen erhält die Plattform vom Projektentwickler eine Provision.

Julian Oertzen nennt das Neubauvorhaben in Hamburg-Rotherbaum „ein Leuchtturm-Projekt für Immobilien-Crowdfunding“. Bis zum Jahresende werde Expro „weitere, ähnlich attraktive Objekte anschieben“. □

beteiligungs**report**<sup>®</sup>  
FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

**BeteiligungsReport 1-2015**

Als gedruckte  
Version im Abo erhältlich,  
sowie ab März im Pressehandel  
von Bahnhöfen und Flughäfen.

Als PDF



[beteiligungsreport.de](http://beteiligungsreport.de)



Als E-Magazin



[issuu.com/beteiligungsreport](http://issuu.com/beteiligungsreport)



Als App



iTunes > epk Kiosk



## Wasser von drei Seiten, Olympia im Blick:

### Der Strandkai, Hamburgs prominente Wasserlage, ist in Planung

Sabine Richter

Der Strandkai, prominente wie exponierte Lage in der Hamburger HafenCity, hat ein Gesicht bekommen. Der Architektenwettbewerb für die Wohngebäude auf der Landzunge in der Norderelbe ist entschieden; beteiligt hatten sich 33 Architekturbüros.



Bildquelle: moka-studio

Die Siegerentwürfe rissen Hamburgs langjährigen Oberbaudirektor geradezu zu Begeisterungstürmen hin. „Das ist ganz großer Städtebau“, sagte **Jörn Walter**. Die Stadt am Wasser bekomme „ein neues, ein zukunftsweisendes Gesicht“. Wenn im Jahr 2020 alles fertig ist dürften die markanten hellen Gebäude die Silhouette der Hamburger Innenstadt in der Tat neu prägen.

Ausgelobt hatte den Wettbewerb ein Hamburger Konsortium aus den beteiligten Entwicklern und Investoren **Aug. Prien Projektentwicklung**, **Deutsche Immobilien AG**, **Hansa Baugenossenschaft eG**, **Bauverein der Elbgemeinden eG**, **Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG** sowie die **Lawaetz-Stiftung**. Die Unternehmen planen eine Investition von zusammen etwa 250 bis 300 Mio. Euro. „Es kommt jetzt darauf an, wie teuer es unten wird“, sagte Prien-Geschäftsführer **Frank Holst** und meinte damit, dass die technisch anspruchsvolle Wasserlage mit der Ertüchtigung der Kaimauer und vielen weiteren Details noch exakt geplant werden müsse. Deshalb sei mit einem Baubeginn auch erst 2016 zu rechnen.

In zwei siebengeschossigen Blöcken und zwei 55 m hohen Wohntürmen sollen etwa 500 Wohnungen entstehen – und zwar nicht ausschließlich Luxus-Eigentums-

Immobilien

22. Handelsblatt Jahrestagung

**Immobilienwirtschaft 2015**

27. und 28. April 2015, Hamburg

**EUROFORUM**  
an informa business

# Immobilienwirtschaft weiter auf Rekordjagd?

**Keynote:**

**Dr. Barbara Hendricks**,  
Bundesministerin für Umwelt,  
Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



**25+**  
Top-  
Referenten

**Interaktion im Fokus:**

Event-iPads

„Blick über den Tellerrand“

Live-Umfragen

Mehr als 8 Stunden  
Networking



Weitere Informationen finden Sie unter:

**www.immobiliens-forum.com**



Info-Telefon:

Katharina Harmeling, **0211.96 86 – 37 58**

**Handelsblatt**

Substanz entscheidet.

wohnungen, wie die Lage vermuten lässt, sondern neben 140 frei finanzierten Mietwohnungen auch 150 Genossenschaftswohnungen. Die Planer antworten damit auch auf die wachsende Kritik an der ungewöhnlich hohen Zahl an Luxuswohnungen, die in Hamburg und insbesondere in der Hafencity entstanden sind.

### Hafencity soll kein Reichen-Getto sein

Das Image des Reichen-Ghetto wird gescheut, und so haben bereits die Baugenossenschaften Bergedorf-Bille am Kaiserkai und die Baugenossenschaft **HANSA** am Grasbrookpark gebaut. Auch im östlichen Abschnitt am Baakenhafen entsteht demnächst in großer Zahl günstiger Wohnraum.

Die Siegerentwürfe für den Genossenschaftsblock in der Mitte des Strandkais stammen von den Büros **LRW** und der „**be Hamburg GmbH**“. Der vordere Bau an der Spitze wurde von „**Leon-wohlhage Gesellschaft von Architekten mbH**“ gezeichnet.

Die 180 geplanten Eigentumswohnungen liegen in den beiden Wohntürmen. Der östliche, durch umlaufende Balkone geprägte Turm ist von dem Hamburger Architekten **Hadi Teherani** entworfen worden. „Wir wollen ein frisches Gebäude bauen, das an verschiedene Schiffsdecks erinnert“, sagte er.

Den westlichen Turm mit dem auffälligen Dach entwarf das Büro „**ingenhoven**“. „Wir haben versucht, den Außen- und Innenraum bestmöglich miteinander zu verbinden. Jede Wohnung soll einen ungewöhnlich großen Anteil an gut nutzbaren, windgeschützten und der Sonne zugewandten Terrassen bekommen, die einen fantastischen Ausblick bieten“, sagt Architekt **Christoph Ingehoven**.

Angesichts des teuren Baugrunds und der technisch aufwändigen Wasserlage werden alle Wohnungstypen nicht billig sein. Für die Genossenschaftswohnungen wird von einer Kaltmiete von gut zwölf Euro pro Quadratmeter gesprochen, für die freifinanzierten Mietwohnungen von 20 Euro. Die Wohnungen in den Türmen sollen sich preislich am nebenan gelegenen Luxus-Wohnturm „**Marco Polo**“ orientieren, der mit die teuersten Wohnungen Hamburgs beherbergt.

In den Erdgeschossbereichen der vier Gebäude sollen Geschäfte, Gastronomie und Kultureinrichtungen einziehen - was zu den Vorgaben der Stadt gehörte. Unter anderem soll dort ein „**KinderKulturHaus**“ entstehen. Bauherr ist die Lawaetz-Stiftung. Als Träger wurde das **Osdorfer Klick Kindermuseum** ausgewählt.

Die Strandkaispitze soll auf 93 m nicht bebaut und ein öffentlicher Ort werden. Eine Mischung aus Ausstellung, Museum und Mitmachmöglichkeiten sei dort vorstellbar, hieß es. Diese Flächen werden, wie in der gesamten westlichen Hafencity, von dem spanischen Architekturbüro **EMBT Architectes Associats** gestaltet.

### Blick auf Olympia

Die Bewohner der vier Gebäude werden enge Tuchfühlung zu einem weiteren potentiellen Neubaugebiet haben. Denn das gegenüberliegende Industriegebiet auf dem Kleinen Grasbrook, derzeit ein pulsierender Universalhafen, soll zu Hamburgs Olympiazentrum mit olympischem Dorf werden - sollte Hamburg den Zuschlag bekommen.

Olympia hat die Planungsphantasie bereits kräftig beflügelt. „Der Kleine Grasbrook bietet sich aus stadtentwicklungspolitischer Sicht geradezu ideal an“, hatte der Oberbaudirektor gesagt. Er sei für den Sprung über die Elbe in Richtung Süden bestens geeignet. Olympische Sommer-spiele würden sich als „perfektes Gelenk in Richtung Süden sehr gut einfügen“, zumal auf der Elbinsel mit der Internationalen Gartenschau und der Bauausstellung IBA bereits wesentliche Vorarbeit geleistet worden sei. Hamburg befinde sich in der einzigartigen Lage, dass es in so zentraler Innenstadtlage über solche Flächen verfüge.

In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft könnten dort Zwei- bis Vierzimmerwohnungen errichtet werden, die nach den olympischen Spielen als ganz normales Wohngebiet genutzt werden können. 3000 Wohnungen für das olympische Dorf und in der Nachnutzung bis zu 6000 Wohnungen seien denkbar. Beim Bau werde jetzt schon daran gedacht, dass die Erdgeschosse später für Läden, Dienstleistungen oder Restaurants genutzt werden könnten.

Walter sieht die Olympischen Spiele als Teil von Stadtentwicklung. „Olympia darf nicht der Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung, sondern muss ihr Katalysator sein“. Die Entwicklung des Geländes zu einem Wohnquartier könne zwar auch ohne olympische Spiele umgesetzt werden. „Aber Olympia ist die größte Veranstaltung auf der Welt und setzt Kräfte frei, die normalerweise nicht mobilisiert werden können und beschleunigt Entscheidungen. „Wir könnten zeigen, dass es möglich ist, auf dem Grasbrook einen energetisch autonomen und CO2-neutralen Stadtteil zu errichten. Ganz zu schweigen von neuen Mobilitätskonzepten, die hier umgesetzt werden könnten.“ □

## Weitere Personalien

**Frankfurt: Bilfinger Real Estate** stärkt mit einer Reihe von Neubesetzungen die Vertriebs- und Geschäftsaktivitäten in Polen, Deutschland und den Niederlanden.

**Sebastian Karban** (35) verstärkt seit dem 1. März die Landesgeschäftsführung Polen. Damit verantwortet er gemeinsam mit dem bereits vor Ort tätigen **Thorsten Brüdigam** (50) die Leitung und den Ausbau der bestehenden Geschäftsaktivitäten. Zuvor war er Head of Business Development der Bilfinger RE Gruppe.

Als Head of Corporate Business Development International zeichnet **Clarissa Alfrink** (32) seit 1. März für die Entwicklung der nationalen und internationalen Kundenbeziehungen verantwortlich. Zuvor steuerte sie die Vertriebsaktivitäten von Bilfinger RE in den Niederlanden.

In den Niederlanden betreut **Caroline Gronack** MRICS (38) seit März vom Sitz der niederländischen Tochtergesellschaft **Bilfinger Real Estate B.V.** in Utrecht aus die länderübergreifenden Vertriebsaktivitäten in der Beneluxregion.

Zusätzlich stärkt Bilfinger RE den Vertrieb in Deutschland. Seit 1. März bilden **Carsten Wesner** (49) und **Mirko Czybik** (42) als Co-Heads Business Development Germany die Doppelspitze für den nationalen Vertrieb der Real Estate Management Services des Unternehmens.

## Was von der IBA übrig bleibt

### Die Bauausstellung war ein Erfolg - aber die Bewohner fühlen sich von der Politik allein gelassen

Sabine Richter

**Internationale Bauausstellungen sind ein Schaufenster der Architektur von morgen, ein Experimentierfeld der Stadtentwicklung. Bautechnische Neuerungen und zeitgemäßer Städtebau sollen einer breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. Die IBA Emscher Park (1989 bis 1999), die den früheren Hinterhof des Ruhrgebiets auf Vordermann bringen sollte, betrat Neuland, als sie sich nicht auf eine Stadt oder einen Stadtteil beschränkte, sondern auf eine ganze Region bezog.**

Von dem damals entwickelten ganzheitlichen Ansatz profitierte auch die jüngste IBA in Hamburg (2006 bis 2013). Hier wurde das „Labor“ auf die Elbinseln ausgedehnt, ein rund 35 qkm großes Gebiet im Süden von Hamburg, das jahrzehntelang auf Negativmeldungen abonniert war: hohe Umweltbelastung, hohe Arbeitslosigkeit, hoher Ausländeranteil, niedriges Bildungsniveau, Gewalt, Lärm, Leerstand, Brachen – die Bronx von Hamburg.

Aus dem vernachlässigten Gebiet sollten ganz neue Stadtteile werden, familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert, laut (damaligem) IBA-Chef **Uli Hellweg** „das innovativste Quartier Europas“.

„Mit klassischen städtebaulichen Instrumentarien ist es beinahe unmöglich, ein Gebiet wie die Elbinseln zu verändern, das durch mentale, soziale und technische Barrieren blockiert wird“, so **Jörn Walter**, Oberbaudirektor von Hamburg. Deshalb habe man sich für das Instrument einer Internationalen Bauausstellung IBA entschieden, weil sie eine Ausnahmesituation herbeiführt, um Kräfte zu bündeln.

Der Aufwand war riesig. Über 1 Mrd. Euro haben Stadt und private Bauherren in 60 Projekte investiert. Das IBA-Netzwerk wurde mit regelmäßigen „Partner-Frühstücken“ gepflegt, im Netzwerk „IBA meets IBA“, tauschten sich Akteure und Beobachter mehrerer IBAs aus. Der Prozess wurde in sieben umfangreichen zweisprachigen Dokumentationen begleitet, für Presse und Publikum gab es eine ganze Reihe von Kurzführern.

Die Bilanz kann sich sehen lassen: 1200 neue und fast ebenso viele sanierte Wohnungen, reformierte Bildungszentren und niedrig schwellige Arbeitsangebote, mehrere Wohnprojekte, ein Zugang um Spreehafen, Gewerbehöfe, ein Energie- (statt Flak-) Bunker und ein umweltverträglicher Energie-Berg (statt Giftmülldeponie). Dazu neue Spiel- und Sporteinrichtungen, Aufbruch in den Schulen, ein Stadtpark und ein neues Stadtzentrum.

### Rolle rückwärts in der Stadtentwicklungspolitik

Mittlerweile ist wieder Alltag und damit auch Ernüchterung eingekehrt. Die Bewohner sind enttäuscht und fühlen sich allein gelassen. Konstatiert wird eine Abkehr von den Leitideen der IBA und eine Rolle rückwärts in der Stadtentwicklungspolitik. Die Bewohner der neuen Mitte, Zentrum der Bauausstellung, klagen über Baumängel, Verkehrslärm und Vermüllung. Soziale Projekte stehen vor dem Aus, Flächen für Kreative stehen leer, die Mieten steigen und Läden sterben. Die Nordischen Öl Werke sorgen weiter für hohe Geruchsbelästigung, neue Einwanderungen von Flüchtlingen und Wanderarbeitern verschärfen die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen. ►

Die Bewohner der Elbinseln, unter anderem organisiert im **Verein Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg**, haben bereits in mehreren öffentlichen Großveranstaltungen mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft diskutiert, ob die Stadtentwicklung mit dem Ende der IBA begraben wurde. Das 2014 vom Senat vorgelegte „Rahmenkonzept 2013+ zum Sprung über die Elbe“ mache deutlich, dass Hafen, Industrie und Verkehr wieder Vorrang vor dem Lebens- und Wohnstandort haben. „Alle unter lebhafter Bürgerbeteiligung entstandenen Visionen eines Miteinander von Stadt und Hafen wurden entsorgt“, sagt **Manuel Humburg**, Vorstand des Vereins. **Olaf Duge**, Stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Grünen-Bürgerschaftsfraktion, bestätigt: Der Senat halte seine Versprechen nicht ein, Verkehrslärm und Industrie zu reduzieren. „Für Wilhelmsburg bleiben weiter Lärm, Gestank und Verkehrsprobleme“.

Letztere liegen den Wilhelmsburgern am meisten auf der Seele. Ihre Hoffnung auf ein verkehrsberuhigtes urbanes Zentrum, noch im Vorschlag der Hafenbehörde HPA von 2010 im Masterplan Verkehr Hafen enthalten, wurde zunichte gemacht. Zwar wird die den Stadtteil durchtrennende Wilhelmsburger Reichsstraße mit ihren täglich 50-60.000 Autos verlegt; gleichzeitig wird sie auf das Doppelte verbreitert. Weitere Straßen werden für Hafenverkehre ausgebaut. Eine zusätzliche Stadtautobahn ist in Vorbereitung. „Der Verkehr bleibt die Achillesverse der ganzen Planung“, sagt Humburg.

Die Wirtschaftsbehörde widerspricht dieser Auslegung: „Eine gegenüber heute grundlegend andere Verkehrsfunktion und –situation war nie zu erwarten und wurde folgerichtig auch nie in Aussicht gestellt oder gar versprochen. Vorhandene gewerbliche Nutzungen bleiben bestehen, die naturgemäß auch in Zukunft entsprechenden LKW-Verkehr erzeugen“, so Sprecherin **Helma Krstanoski**.

IBA-Chef Hellweg gab sich verständnisvoller: Man verstehe die Sorgen der Bürger. „Auch wir sind der Meinung, dass kein neuer innerer Ring mit Schwerlastverkehr durch die Mitte des Stadtteils gehen darf, die Diskussion ist noch nicht abgeschlossen“.

### **IBA-Chef Hellweg gibt seinen Posten auf**

Eine ungewöhnlich kritische Aussage für den sonst äußerst loyalen IBA-Chef. Aber Hellweg, sieben Jahre IBA-Chef und auch Chef der Nachfolgefirma **IBA Hamburg GmbH**, hat seinen Sessel zum 31. März geräumt und widmet sich künftig mit seiner **Hellweg Urban Concept GbR** Beratungsaufgaben in Sachen Städtebau.

Der Nachfolger tritt kein leichtes Erbe an. Denn

Wilhelmsburg soll mit 4.000 neuen Wohnungen ein Hamburger Schwerpunkt im Wohnungsbau werden. Auch das Projekt Olympia wird die Elbinseln stark betreffen.

Dass die Nachfolgefirma IBA Hamburg GmbH beauftragt wurde, Teile der Elbinseln weiter zu entwickeln, ist für Stadtentwicklungssenatorin **Jutta Blankau** ein Beleg dafür, „dass die positive Entwicklung hier mit großem Schwung weiter geht“.

Das sehen viele Bewohner anders. Zu viele Versprechen seien kassiert worden. Inzwischen ziehen erste Bewohner aus der umworbenen Mittelschicht wieder weg. Private Investoren wandten sich vor allem wegen der Verkehrsplanung mit einem besorgten Brief an den Bürgermeister. Sie würden aber dringend für die ambitionierten Wohnungsbauziele des Senats benötigt, warnt **Dieter Läßle**, Stadtforscher und Professor der **HafenCity Universität**, der die Planungen zur IBA von Beginn an begleitet hat.

Als großer Erfolg und Symbol des Aufbruchs wurde der Abriss des Zollzauns gewertet, was den Wilhelmsburgern nach mehr als 100 Jahren den Zugang zum Spreehafen ermöglichte. Von einer „Alster des Südens“ war die Rede, von Zugang zum Wasser, Gastronomie und einem Badestrand. Bis heute gibt es aber keine Möglichkeit zur Freizeitnutzung, nicht einmal die Wiederbelebung einer Kaffeeklappe im historischen Hafentieflager „Caesar“ erlaubten die Behörden.

Mit der IBA sei eine Trendwende eingeleitet worden, die aber nicht durch eine verlässliche Politik unterstützt wird. „Die Politik ist dabei, das Erbe der IBA zu verspielen“, sagt Läßle.

So sei der bunt-geschwungene Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt als ein für Bürger offenes Stück Stadtteil geplant gewesen. Nun stehen diese aber vor einer schwarzen, abweisenden Fassade. Wo ursprünglich ein Café mit Außenplätzen geplant war, klafft die Einfahrt zur Tiefgarage. Das Erdgeschoss war für kleinteilige gewerbliche Nutzung vorgesehen, stattdessen zog eine weitere Behörde ein. Auch das Ziel, die lokale Kreativ- und Sozialökonomie zu stärken, sei bedroht, so Läßle. Die Stadt ließe in einem von ihr bewirtschafteten Gewerbehof trotz großer Nachfrage Flächen leer stehen, weil sie die nicht zu den erwarteten Mieten von 6,50 Euro loswerde.

Auch die „Bildungsoffensive Elbinsel“, einer der größten Erfolge der IBA, steht vor dem Aus. Zum Ende der Bauausstellung wurden alle vier Vollzeitstellen gestrichen, nun soll auch die letzte halbe Stelle abgewickelt werden - das Ende von Zirkus Willibald, erfolgreichen Lese-, Koch- und Forscherwochen. „Die Projekte haben einen sehr wichtigen

Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils geleistet“, so Läßle „Mehr als 100 Einrichtungen hatten sich beteiligt; die Netzwerke drohen jetzt zu verfallen“. Darüber hinaus wurden durch die Aufkündigung der Förderung von 75 Ein-Euro-Jobbern mehrere erfolgreiche Textilprojekte abgewickelt. Hier versuchten vor allem Frauen mit Migrationshintergrund einen Einstieg ins Berufsleben.

„Der Stadtteil steht jetzt in einer Riege mit vielen anderen, die auch Ansprüche erheben und es nötig haben“, erklärte Uli Hellweg den Stopp der sozialen Projekte. Immerhin habe sich Hamburg entschieden, die IBA als Entwicklungsträger weiterzuführen. Damit herrsche in Hamburg eine bessere Ausgangslage als bei anderen IBAs. „Jetzt ist politische Kärnerarbeit gefragt um die Nachhaltigkeit der Investitionen zu sichern“. □

## Was wirklich zählt

### **Die unumstößlichen Gebote für erfolgreiches Hospitality Management**

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

#### 8. Gebot: Du musst träumen können.

Unser größtes Problem in Deutschland ist nicht der Euro im Sinkflug, nicht Griechenland vor der Insolvenz, nicht der prophezeite Klimawandel, der Islamistische Staat oder Putins dreiste Landnahme, sondern erstarrtes, oft armseliges, unkreatives Denken in allen Schichten. Dabei wissen wir, nur Visionäre haben das Talent Menschen zu begeistern, auf dass sie ihrem Anspruch folgen.



Winfried D.R.  
Völcker

**These No.72:** Aus der Kraft der Begeisterung wächst die Umsetzungskraft für große Herausforderungen –frei von Beschränkungen, Zwängen und Standards.

Wie können wir für unsere Kunden ehrliche, konkurrenzüberlegene Produkte und Angebote schaffen? Wie verschmelzen wir die genetischen Erfolgsfaktoren Standort/ Lage, Betreiber und Konzept? Wie machen wir aus Kunden Gäste, aus Gästen Stammgäste und aus denen Raving Fans?

**These No.73:** Applaus unserer Gäste ist unser Gewinn.

Die Lösung der potenziellen Probleme bei der Entwicklung und dem Betrieb eines Hotels liegt bereits im „Genetischen Mix“, der natürlichen Verschmelzung der Kernfaktoren, denn erfolgreiche Hospitality entsteht, wenn die Partner von

Kapital, Grund & Boden, die Planer und Hotelleute nicht nur Deals machten, sondern jedes Objekt gemeinsam erträumten – gleich welcher Lage, Kategorie, Konzept und egal unter welcher Flagge.

**These No.74:** Träume von einem vollen Haus. Dann realisiere deine Träume. Ohne wenn & aber!

Das Lage Gen, als ein Beispiel des „Genetischen Mix“, Dieses Gen ist eins von vielen Erbanlagen mit Erbinformationen, die auf der Doppelhelix – dem Ursprung des genetischen Codes – liegen. „Lage. Lage. Lage“, schreibt alle Welt **Conrad Hilton** zu. Okay, hat er gesagt. Hiltons Maxime war jedoch: „You’ve got to dream“. Hilton träumte von seinem Hotel Imperium. Als er 91-jährig starb, gehörten ihm 92 Hotels.

Hilton wählte seine Standorte mit Bedacht, sofern kluge Stadtväter sie ihm nicht schon offerierten. Wo Hilton hinging wurden Standorte schnell zu besten Lagen.

Hilton hatte eine Vision. Hilton Hotels war ein Produkt das Reisende sich wünschten. Unverwechselbar – in der Tat...

Hilton, wie **Pritzker** (Hyatt) und **Bill Marriott** wussten was die Menschen wollten. Vor allem, was sie selber wollten. Das im Fokus, erfüllten sie die Bedürfnisse, Gelüste, Geschmäcker und die vielen Sehnsüchte ihrer Clientelle. Das ist, was wirklich zählt.

Und heute? Viel Phrasendreschen. Mut? Fehlanzeige. „Cover-my-Ass-Mentalität“ hat Konjunktur: „Noch zehn Jahre bis zur Rente. Bloß keine Risiken eingehen...“

Einer bellt: „Long Stay im Trend“, so wird Long Stay beschrieben und beschworen. Kommt Boutique ganz groß daher, fliegen alle auf Boutique Hotels. Seit Herr Müller mit **Motel One** und extrem finanzstarken Partnern die Budgethotellerie salonfähig gemacht hat, stürzt sich alles auf die angeblich Heil bringende Budgethotellerie. Weglassen ist in. Service eliminieren, super. Ein rollendes Tischlein wird flexibler Schreibtisch. Dem Garderobehaken wird ein buntes Brett davor geschraubt und Mann wie Frau staunen: Design, toll, von ich weiß nicht mehr. In meiner Wahrnehmung ist vieles eher mittelprächtig. Manch Neuerung unserer Tage hat viel Luft nach oben. Design könnte für mich noch sichtbarer werden. Vielleicht sollte man beim Träumen nichts rauchen...

**These No.75:** „Weniger ist mehr“ bitte nicht falsch verstehen.

*Feedback ist das Frühstück der Champions: Über ihr Feedback würde ich mich freuen. Besuchen Sie uns auf unserer neuen Homepage. Jetzt ONLINE: [www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de) □*

## Neues KfW-Förderangebot Für energieeffizientes Bauen und Sanieren startet im Juli 2015

Ab 1. Juli 2015 fördert die KfW Bankengruppe im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verstärkt die energetische Sanierung und den energieeffizienten Neubau von Nichtwohngebäuden aus Mitteln des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms.

„Wir wollen bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Hierzu brauchen wir weitere Effizienzfortschritte im Gebäudebereich und zwar nicht nur bei den Wohngebäuden, sondern auch bei gewerblichen Gebäuden und kommunalen Einrichtungen. Deshalb unterstützen wir mit der neuen KfW-Förderung Unternehmen und Kommunen bei Energie einsparenden Bauinvestitionen und schließen damit eine Lücke“, sagt **Sigmar Gabriel**, Bundesminister für Wirtschaft und Energie.

Unternehmen und Kommunen profitieren von niedrigen Zinsen sowie von Tilgungszuschüssen von bis zu 17,5%, wenn sie ihre Gebäude auf das Niveau eines KfW-Effizienzhauses modernisieren oder einzelne Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik umsetzen. Vorrangiges Ziel ist die Erhöhung der Energieeffizienz. Auch beim Neubau von Gebäuden mit niedrigem Energiebedarf setzen KfW und BMWi gemeinsam sehr deutliche Investitionsanreize. „In Nichtwohngebäuden schlummern erhebliche Effizienzpotenziale, die den Unternehmen und Kommunen neben deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen auch reale Kostenvorteile bringen. Über 40% des Primärenergiebedarfs aller Gebäude entfällt auf Nichtwohngebäude“, sagt **Dr. Ingrid Hengster**, Vorstandsmitglied der KfW. „Wir freuen uns, dass wir neben der sehr erfolgreichen Förderung von Wohngebäuden zukünftig auch das energetische Bauen und Sanierung bei Nichtwohngebäuden für alle Unternehmen anbieten können.“ Gewerbliche Unternehmen können unabhängig von ihrer Größe die Förderkredite im „KfW-Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ ab 1. Juli 2015 über ihre Hausbanken beantragen.

Ab 1. Oktober 2015 werden dann Kommunen, soziale Einrichtungen und kommunale Unternehmen die Möglichkeit haben, auch energieeffiziente Neubauten über die KfW fördern zu lassen. Die bereits bestehende Förderung für die energetische Sanierung von Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur wird von da an noch

einmal spürbar verbessert, zum Beispiel werden Tilgungszuschüsse in Höhe von 5% für energetische Einzelmaßnahmen eingeführt. Die Zinssätze werden zum Start des Programms bekannt geben. (KK)

## TIAA Untersuchung Deutschland immer noch „magisch“ für Investoren

**Deutschland bietet Investoren nach wie vor ein sehr gutes Investitionsumfeld – und breite Diversifikationsmöglichkeiten. Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Untersuchung von TIAA Henderson Real Estate (TH Real Estate).**

Darin hat das Unternehmen anhand der fünf bereits im vergangenen Jahr vorgestellten und unter dem Akronym „MAGIC“ zusammengefassten Faktoren Monetary policy, Aging & Demographics, Government fiscal policy, Innovation & Entrepreneurship und Competitiveness Investmentopportunitäten analysiert. In Kombination mit den länderspezifischen Immobilienzyklen liefern die Daten eine aufschlussreiche Grundlage, um potenzielle Immobilien-Investments zu identifizieren. Dabei sollten Investoren ihre Aufmerksamkeit nicht nur auf ganze Länder, sondern auch auf einzelne Städte lenken.

„Städte und Ballungszentren spielen neben Ländern eine immer stärkere Rolle“, sagt **Alice Breheny**, Global Co-Head of Research bei TH Real Estate. „Eher negative Faktoren auf nationaler Ebene sollten Investoren nicht über die Stärken und positiven Entwicklungen einzelner Städte hinwegtäuschen – und umgekehrt.“

Um eine attraktive Kombination von Investitionsstandorten zu identifizieren, die die bestmögliche Diversifikation eines Portfolios gewährleistet, sind beide Perspektiven wichtig – sowohl die Analyse der Wechselbeziehungen zwischen potenziellen Zielländern als auch die Einschätzung einzelnen Städte und Ballungszentren. Je geringer dabei die Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Märkte sind, desto besser ist es für die Investoren. Eine weitere Erkenntnis des Researchs: Die etablierten Immobilienmärkte vereinen nach wie vor das meiste Kapital, wenngleich kleinere Märkte wie Spanien, Polen und Italien 2014 zunehmende Investitionsaktivitäten verzeichnen konnten. Vor allem ausländische Investoren suchten in diesen Märkten nach renditestarken Investments. (KK) □



## Personalie

**Hiltrud Sprungala**, langjährige Geschäftsführerin des **BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V.** geht nach mehr als 30-jähriger Tätigkeit zum 31. Oktober 2015 in den Ruhestand. Als Nachfolgerin konnte **Susanne Klabe** (51) gewonnen werden. Seit 2001 war Klabe beim **Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG** als Prokuristin und Mitglied der Geschäftsleitung. Mit der Zusammenführung des Liegenschaftsfonds und der **Berliner Immobilienmanagement GmbH** war Frau Klabe auch Mitglied der Geschäftsleitung der BIM.

Frau Klabe wird zum 1. April 2015 ihre Tätigkeit für den Verband aufnehmen.

## Umspannwerk verkauft

Das ehemalige Umspannwerk Humboldt Berlin im Prenzlauer Berg wechselte für 22 Mio. Euro den Eigentümer. Der deutschlandweit tätige Investor **Signature Capital** erwarb das Objekt von einem Joint Venture, bestehend aus dem kanadischen Investor **Tippin Corporation** und dem amerikanischen Co-Investor **Greenfield Partners**. Beraten wurde der Verkäufer von **BNPP-RE** und **CMS Hasche Sigle**. Auf Käuferseite wurde die Transaktion rechtlich von **Loschelder Rechtsanwälte** beraten. Finanziert wurde der Verkauf des komplett an die **Zalando GmbH** vermieteten Gebäudes über die **HypoVerbsbank**.

## Berliner Büro- und Investmentmarkt mit starkem Jahresauftakt

**Karin Krentz**

„Der Büromarkt der Bundeshauptstadt kann einen sehr starken Jahresauftakt verzeichnen und somit nahtlos an das starke Jahresergebnis von 2014 anknüpfen. Durch die hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen steigen sowohl die Spitzenmiete als auch die gewichtete Durchschnittsmiete merklich an. Dies stellt ein deutliches Indiz für die gesteigerte Attraktivität des Büromarktes Berlin dar“, resümiert **Knud Schaaf**, Head of Letting von **Catella Property**, die durchaus sehr guten Ergebnisse des Berliner Büromarkts im ersten Quartal 2015.

Catella Property bestätigt mit ihrem Research ebenfalls die Aussagen weiterer fünf Maklerhäuser wie **Angermann, C&W, Savills, BNPPRE** und **JLL**, die zwar in der Sache zu ähnlichen Feststellungen kommen, aber in der Größenordnung des Flächenumsatzes oft erheblich divergieren. Das ist insbesondere bei Savills zu beobachten, das 262 Verträge auch unter 100 qm Umsatz auswertete. Dabei kamen die Savills-Researcher zu dem Ergebnis, das der Berliner Markt immerhin einen Rückgang von 24,6% gegenüber dem 1. Quartal 2014 hinnehmen musste.

Gleichwohl sind sich die sechs Häuser einig: Unter dem Strich wurde ein überdurchschnittliches Vermietungsergebnis erreicht, wie **Gerald Dietzold**, Leiter der Berliner Bürovermietungsabteilung von Cushman & Wakefield (C&W) bestätigt. Obwohl mit 152.000 qm neu vermieteter Fläche (erstes Quartal 2014: 160.000 qm) rund 5% weniger Umsatz als im Vorjahreszeitraum registriert wurden, war es der zweitstärkste Jahresauftakt aller Zeiten. Das Vermietungsvolumen mit +12,3% und +38,4% lag deutlich über dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt.

Nach wie vor verzeichnet der Berliner Büromarkt die höchste Flächennachfrage im City-Bereich. Gleichzeitig konnte die Gesamtanzahl der Mietvertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr erhöht werden, der Umsatz von 127.120 qm entspricht einem Plus von 28% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, so Catella. Die Nachfrage kommt weiterhin von Unternehmen aus allen Branchen. Für das „IT- und Start Up-Mekka“ Deutschlands bezeichnend ist abermals eine großflächige Anmietung eines Internetunternehmens: Die **Rocket Internet Group** mietete rund 22.000 qm im ehemaligen **GSW-Hochhaus** in Berlin-Kreuzberg. Doch: „In fünf bis zehn Jahren drohen durch eine voranschreitende Flächenverknappung jedoch ähnliche Verhältnisse wie in der Münchner Innenstadt. Diese Entwicklung bietet allerdings zugleich Chancen für Büroimmobilien und Neuprojektierungen außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes“, so **Tibor Frommold**, Vorstand der Angermann Real Estate Advisory AG Berlin.

Nach wie vor tragen die IT- Firmen und diversen Start-Ups nachhaltig zur Stabilität des Büromarktes bei. „Während die Mietverträge dieser Unternehmen vor einigen Jahren noch kürzere Laufzeiten aufwiesen, werden mittlerweile für Büroflächen übliche Drei- bis Fünfjahreszeitspannen abgeschlossen“, beobachtet Dietzold.

Die City-West kann bei einer nahezu gleichbleibender Anzahl an Mietvertragsabschlüssen ihren Vermietungsumsatz gegenüber dem ersten Quartal 2014 auf 38 230 qm verdoppeln. Dies resultiert insbesondere aus einer erhöhten Anzahl an Abschlüssen oberhalb von 1000 qm. Im Bereich City-Ost ist eine dynamische Nachfrageentwicklung im klein-



## Deals

**ADO Properties** hat sich mit der **Deutsche Wohnen AG** auf den Kauf eines Portfolios mit rund 5.750 Wohnungen in Berlin verständigt und vergrößert damit den Immobilienbestand auf etwa 14.000 Wohneinheiten. ADO Properties verfügt über ein reines Wohnimmobilienportfolio in Berlin und konzentriert sich auf Standorte an welchen das Unternehmen kontinuierliches Wachstum erwartet. Das erworbene Portfolio befindet sich in den Stadtbezirken Spandau und Reinickendorf mit Immobilien, die in den 1960ern und 1970ern errichtet wurden. ADO Properties und die Deutsche Wohnen AG haben sich auf einen Akquisitionspreis von 375 Mio. Euro geeinigt. Das erworbene Portfolio hat eine Durchschnittsmiete von 5,10 Euro/qm/Monat und eine Leerstandsquote von 3,5%.

**Berlin/Hessen: European Property Investors Special Opportunities 3** ("EPISO 3"), ein von **Tristan Capital Partners** beratener Value-Add / Opportunity Fonds, hat in Partnerschaft mit **caleus capital investors** ein Portfolio bestehend aus 14 gemischt genutzten Immobilien, mit regionalen Schwerpunkten in Berlin und Hessen, erworben. Bei den Verkäufen handelt es sich um mehrere Fondsgesellschaften der **DG ANLAGE Gesellschaft mbH**. Der Kaufpreis beträgt 117,5 Mio. Euro.

flächigen Größensegment zu beobachten. Trotz der stabilen Nachfrage muss hier allerdings aufgrund mangelnder Großvermietungen ein Umsatzrückgang verbucht werden. Die seit dem vierten Quartal 2013 andauernde Nachfrageverschiebung in die Berliner Randbezirke muss erstmals eine rückläufige Entwicklung hinnehmen.

Wie sich bereits im letzten Jahr aufgrund der guten Nachfrage vor allem in den Berliner Top-Lagen abzeichnete, stieg die Spitzenmiete nunmehr um 0,50 Euro auf 22,50 bis 23,00 Euro/qm/Monat. Wenn auch Angermann nur auf eine Spitzenmiete von 21,50 Euro kommt, so gilt doch dessen Feststellung, dass sich „gerade im besonders stark nachgefragten innerstädtischen Bereich die Büronutzer der Hauptstadt auch in den kommenden Monaten auf höhere Mietpreisansätze der Eigentümer einstellen müssen“. Der Leerstand von 6 bis 7% (bei Flächen modernster Ausstattung unter 5%) ist mittlerweile der geringste aller sieben deutschen Immobilienhochburgen.

„Bis zum Spätsommer rechnen wir branchenunabhängig mit weiteren großen Abschlüssen“, so Dietzold. Die Dynamik des Hauptstadtmarktes und die insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch für 2015 mit einer stabilen Entwicklung – oberhalb des langjährigen Durchschnitts – rechnen. Knud Schaaf ist wie Tibor Frommold durchaus optimistisch, dass die magische Grenze von 600 000 qm oder mindestens 500 000 qm zum Jahresende überschritten wird, denn viele Großabschlüsse von 1000 bis 5000 qm würden noch erwartet.

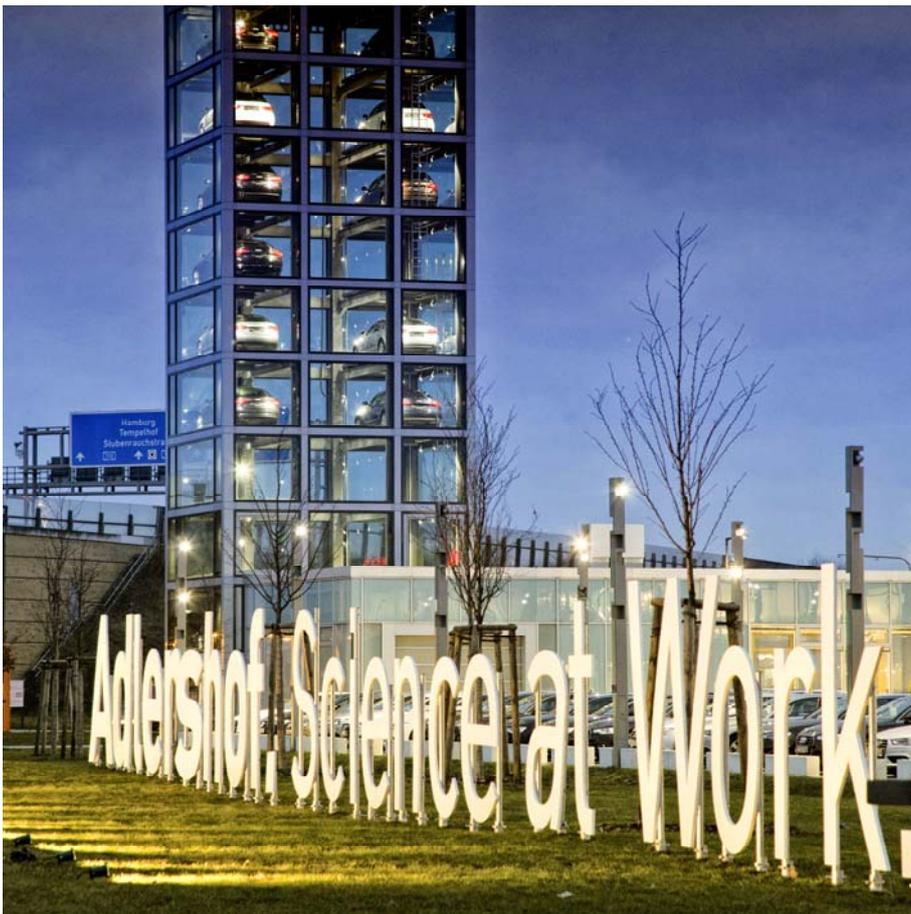
## Investmentmarkt mit bestem ersten Quartal aller Zeiten

Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete mit einem Rekord ins Jahr 2015. Mehr als 1,3 Mrd. Euro wurden im ersten Quartal investiert und damit so viel wie noch nie zuvor in den ersten drei Monaten eines Jahres. Gegenüber dem Vorjahresquartal hat sich der Umsatz mehr als verdoppelt. „Angesichts des umsatzstarken Jahresauftakts, der hohen und weiter steigenden Nachfrage sowie der Vielzahl an laufenden Verkaufsprozessen rechnen wir fest damit, dass der Gesamtjahresumsatz das Vorjahresergebnis übertreffen wird“, kommentiert **Steffen Pulvermacher**, Associate Director und bei Savills verantwortlich für das Investmentgeschäft in Berlin. „Sogar das Erreichen des bisherigen Rekordergebnisses von knapp 7 Mrd. Euro aus dem Jahr 2007 halten wir für möglich“, so Pulvermacher weiter.

## **Hightech-Standort Berlin Adlershof wächst aus eigener Kraft und legt 2014 deutlich zu**

Die Erfolgsgeschichte des Hochtechnologiestandorts Berlin Adlershof, eines der bedeutendsten Standorte für Hochtechnologie in Deutschland und Berlins größter Medienstandort, setzt sich fort – auch im Jahr 2014 hat der Standort deutlich zugelegt. Ende des Jahres arbeiteten dort 15.931 Menschen, 4,2% mehr als im Jahr zuvor. Hinzu kamen 6.235 Studenten (9.072 sog. Studienfälle) an den Instituten der **Humboldt-Universität** zu Berlin (HU).

Die Umsätze, Haushalts- und Fördermittel lagen mit 1,74 Mrd. Euro um 4,8% über denen des Vorjahres. Ursache war die Ansiedlung zahlreicher technologieorientierter Unternehmen, einige davon mit Mitarbeiterzahlen im dreistelligen Bereich. In Folge des Wegzugs einer Reihe von Kleinstunternehmen hat sich die Gesamtzahl der Firmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit 1.001 gegenüber 2013 kaum verändert.



© WISTA-MANAGEMENT GMBH – [www.adlershof.de](http://www.adlershof.de)

### Wachstum aus eigener Kraft – Fördermittel gehen drastisch zurück

„Der Wachstumsschub des Hochtechnologiestandortes Adlershof war im Jahr 2014 deshalb bemerkenswert, weil zugleich der Zufluss an Fördermitteln drastisch zurückgegangen ist. Das heißt: Dieser Standort und seine Unternehmen wachsen aus eigener Kraft und mit privaten Mitteln“, kommentierte **Hardy Schmitz**, Geschäftsführer der **Wista Management GmbH** die vorliegenden Zahlen. Nach seinen Worten haben „insbesondere Ansiedlungen im nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes sehr zur Entwicklung beigetragen. „Erfreulich war auch die deutlich verbesserte Gründungsbilanz in Adlershof, die vor allen vom Team der Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) vorangetrieben wurde.“

Die Ansiedlung von 50 technologieorientierten Unternehmen belegt, dass dieses Wachstum eine neue Qualität bekommen habe, so Schmitz. „Noch nie konnten wir so viele Grundsteinlegungen, Richtfeste und Einweihungen privater Bauherren feiern wie 2014. Aus vertrieblicher Sicht war 2014 eines der erfolgreichsten Jahre für Adlershof“, sagt der Geschäftsführer. Durch Erschließung neuer Flächen im Entwick-

lungsgebiet von 4,2 ha Fläche können „Unternehmen dort in ganz andere Größenordnungen als bisher hineinwachsen.“ Ein städtisches Erscheinungsbild und erfolgreiche Projekte wie „Wohnen am Campus“ leisteten einen wichtigen Beitrag zur Urbanität und zu einer erhöhten Attraktivität des Standorts.

Im Wissenschafts- und Technologiepark wurden 53 Unternehmen neu angesiedelt, 34 verließen den Standort. Die Auslastung der Technologiezentren betrug 87% (2013: 86%). Die Zahl der Beschäftigten stieg um 5,2 % auf 5.865. Hinzu kamen 124 Auszubildende. Die Umsätze der Unternehmen legten um 3,5% auf 718 Mio. Euro zu. 2014 flossen nur noch knapp 10 Mio. Euro an Fördermitteln zu; 2013 waren es noch rund 23,5 Mio. Euro. Das ist ein Rückgang von 57,5%.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2015 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark optimistischer als im Vorjahr ein: 57% (2013: 50%) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus. Lediglich 3,6% (2013: 5%) befürchten einen Umsatzrückgang, 32,7% (2013: 36%) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, 63,6% (2013: 60%) eine konstante Mitarbeiterzahl.

Das Image des Hochtechnologiestandortes Adlershof genießt bei den Standortpartnern Priorität und erhielt bei den Bewertungen wichtiger Standortbedingungen die höchsten Werte. Ebenso eindeutig waren die Antworten auf die Frage: „Würden Sie einem befreundeten Unternehmer Adlershof als Standort empfehlen?“ 95,7% der Befragten gaben ein „Ja“ zur Antwort. Erstmals wurde auch nach dem Interesse der Unternehmen gefragt, eine eigene Immobilie am Standort zu erwerben. Knapp 21% aller Anlieger nannten diese Möglichkeit eine Option. (KK)

## 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. Robert Göötz (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

### Verlag:

Research Medien AG  
Rietberger Str. 18  
33398 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Senator E.h.  
Volker Hardegen (Vorsitz),

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

Bildquellen: fotolia.com

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

## Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

ADP Properties (33), aik (21), Angermann (32,33), Aug. Prien Projektentwicklung (26), Aurelis Real Estate (7,13), Bauverein der Elbgemeinden eG (26), Beos AG (16), BFW (32), BGP Investment (21), Bilfinger Real Estate (28), BIM (32), BNPPRE (2,5,7,11,12,18,19,20,21,32), Bouwfonds (15), Brainlab (18), C&W (32), caleur capital investors (33), Calzedonia (10), Cattella (16), Catella Property (32), CBRE (5,9,10,16,21,22), CMS Hasche Sigle (2,32), Colliers International (18,19,20), Comfort (9,10), concarus Real Estate Invest GmbH (21), Corio (9), Corpus Sireo (21), Cushman & Wakefield (21), Daimler AG (16), Deka (9,16), Deutsche Annington Immobilien SE (4,22), Deutsche Bank (20), Deutsche Immobilien AG (26), Deutsche Vermögensberatung (2), Deutsche Wohnen AG (33), DG Anlage (33), DIC Asset AG (12,13), DIC Onsite (12), Die Stiftung (6), Dorint (14), Ellwanger & Geiger (16), EMBT Arquitectes Associats (27), epk Media (25), Exporo AG (24), fairvesta (23), Finch Properties Asset Management (12), Gagfah (4,22), Garbe (4), Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG (26), Greenfield Partners (32), GRI (8), GSW (32), H&M (11), Hafencity Universität (29), Handelsblatt (26), Hansa Baugenossenschaft eG (26,27), HIH (25), Humboldt-Universität (33), Hunkemöller (10), HVB (20), Hypovereinsbank (32), HypZert (11), IBA (28,29), I'leon-wohnhage Gesellschaft von Architekten mbH (27), Ingenhoven (27), Internos Global Investors (21), Invesco Real Estate (19), JLL (2,4,5,7,16,18,19,20,21,32), KfW (31), Klépierre (9), Knight Frank (23), KSP Jürgen Engel Architekten (2), Lawaetz Stiftung (26), Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (32), Loschelder Rechtsanwälte (32), LRW (27), M.M. Warburg & CO. (25), Metzler Real Estate (19), Motel One (30), Münchner Hypothekbank (21), mytheresa (2), Nai apollo group (2,21), Netlight Consulting (21), NPS (20), Patrizia (9), Project Gruppe (7,17,18,23,24), publicity AG (2,10,12,16,18), Real I.S. (17), Rohmert Medien Consult (19), Royal Bank of Scotland (12), Royal College of Pathologists (21), Savills (2,5,12,13,22,32,33), Signature Capital (32), sontowski & partner (5,10), Superdry (10), TH Real Estate (31), TIAA Henderson Real Estate (25), Tippin Corporation (32), Tristan Capital Partners (33), umwerk (21), Union Investment (9,13,19), vdp (15), Verein Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg (29), Warburg-Henderson (25), Warburg-HIH Invest Real Estate (25), WealthCap (18), Wellendorff (11), WIB-Wall Immobilien Beteiligungs GmbH (24,25), Wista Management GmbH (34), Woba (22), Yareal Polska (16), Zalando (32).

## Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Alfrink, Clarissa (28); Aspiotis, Panajotis (5); Barth, Oliver (5); Bauer, Stefan (20); Bettink, Jan (15); Bienkowski, Piotr (7); Bigelmaier, Peter (20); Blankau, Jutta (29); Bolthausen, Petra (20); Breheny, Alice (31); Brüdigam, Thorsten (28); Czybik, Mirko (28); Dietzold, Gerald (32,33); Duge, Olaf (29); Frommold, Tibor (32,33); Gabriel, Sigmar (31); Gronack, Caroline (28); Hellweg, Uli (28,29); Hengster Dr., Ingrid (31); Hilton, Conrad (30); Holst, Frank (26); Humburg, Manuel (29); Ingenhoven, Christoph (27); Karban, Sebastian (28); Klabe, Susanne (32); Klinck, Gerald (4); Kreutz, Jürgen (10); Krstanoski, Helma (29); Läßle, Dieter (29,30); Mann, Juliane (7); Martinez, José (5); Mornhart, Marcus (2); Niewerth, Henning (7); Nyszler, Agnieszka (7); Oertzen, Julian (24,25); Olek, Thomas (2); Petersen, Olaf (9); Pörschke, Frank (5,16); Pulvermacher, Steffen (33); Schaaf, Knud (32); Scheunemann, Helge (4); Schmitz, Hardy (34); Seiler, Tobias (20); Sprungala, Hiltrud (32); Tarcsay, Béla (18,19); Teherani, Hadi (27); Walter, Jörn (26); Wesner, Carsten (28); Zapf, Dominik (7); Zinnöcker, Thomas (4).