

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 348 | 21. KW | 22.05.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Vorstandsgehälter der Aktiengesellschaften	2
vdp: Wohnungsmarkt treibt Immobilienstatistik	5
Private Equity Panel 2015 II von CMS und FINANCE	9
Wolkenkratzermieten in New York am höchsten	12
JLL: Neugeschäft gewerblicher Immobilienfinanzierung	13
DIC legt Grundstein für Opera Offices Neo in Hamburg (Richter)	14
SEB AM sieht weltweit weiter positives Investment-Klima	16
Immobilienmarkt Frankreich (Fischer)	18
Serie Hospitality: 11. Gebot (Völcker)	20
Stiftungen und ihre Allokation (Körffgen)	22
Generation Y (Beyerle)	24
Ferienpark Olpenitz: Es geht voran (Richter)	25
Pro und Contra Berliner Mietspiegel (Krentz)	27
IBB-Fokus: Steigende Immobilienpreise, sinkende Wohnungsgrößen in Berlin (Krentz)	29
Buchtipps: Internationale Immobilien-Ökonomie	30
Büromarkt Bochum von Hochschulen dominiert (Escher)	31
Chancen für neue Hotels in Dortmund (Escher)	32
Silberpalais in Duisburg wird technisch angepasst (Escher)	33
Kreativquartiere (Escher)	34
Immobilienbrief Köln (Junghanns)	36
Impressum	37

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erwartungshaltung an Deutschland als Zone funktionierender Infrastruktur hat ausgedient. Der Sixt-„Mitarbeiter des Monats“ versetzte als „Nadelöhr der Nation“, dieser Begriff ist unverfänglicher als biologische Beschreibungsversuche, nur noch deutsche Pfingst-Omas in Schrecken. Ansonsten hat die Bevölkerung nur mit der Schulter gezuckt. Vom Pfingst-Terror mal abgesehen, blieb alles ruhig. Meine Tochter fuhr einfach nicht zur Uni. Der Uni hat es nicht geschadet. Da konnte man in Ruhe arbeiten.

Aber Spaß beiseite: Ich kam nicht schnell genug aus dem Sessel und musste mir diese Woche ein empörtes Interview des deutschen Robin Hood anhören. Die Bahn verweigere der Lokführergewerkschaft ihr gesetzliches Recht auf 2 Tarifverträge in einem Unternehmen. Wenn das so ist, habe ich ja Verständnis. Aber liebe Lokführer, die Zeit, in der man in Deutschland Gesetze selbst in die Hand nahm, ist seit Michael Kohlhaas vorbei. Das verbieten nämlich andere Gesetze. Zur Klärung rechtlicher Fragen gibt es in Deutschland Gerichte, an die sich JEDER Bürger wenden muss. Wer Gesetze selbst in die Hand nimmt, macht sich strafbar. Wenn die Gewerkschaft Recht hat, muss die Bahn entsprechende Konsequenzen tragen. Aber Streik dient nicht zur Klärung von Rechtsfragen. Der Recht auf Streik statt auf Gerichte könnte mit Hilfe einer Strafanzeige doch auch einmal juristisch geklärt werden.

Gestern konnte man direkt weiterkotzen. Die **Deutsche Bank** hatte HV. Das war einmal DIE DEUTSCHE Bank. Als Assistenten am Bankseminar waren wir stolz, einmal im Semester einen DB-Vorstand als Gast unseres Hauptseminars zu haben. Die VoKi's der DB studierten bei uns. Damals stand die Bank für das deutsche Wirtschaftswunder, für Solidität, für Unangreifbarkeit, für Ausgewogenheit und Streuung, für vorbildhafte Geschäftspolitik, aber auch für Macht der Banken. Selbst 2008, als viele andere Banken ohne Staatshilfe zusammengebrochen wären, und sich Ackermann „geschämt“ hätte, Hilfe annehmen zu müssen, zog ich noch den Hut. Gestern erklärte ein indischer Investmentbanker auf Englisch dem meist deutschen HV-Publikum, wo es in der Zukunft des Kulturwandels lang gehe. Stellen Sie sich einmal in einer Großbank-HV einen Deutschen auf Deutsch in Frankreich, England oder USA vor. Dass in seiner damals recht übersichtlichen Abteilung weltweite Leitindizes, an die Millionen von Verträge gekoppelt wurden, über Jahre manipuliert wurden, ist Jain in den verschiedenen Karriere-stufen in dem Bereich nie zu Ohren gekommen. Die Investmentbanker haben die Bank übernommen. Die letzte deutsche Bastion des Privatkundengeschäftes ist mit Neske gefallen. 140 Jahre, in denen die Bank von deutschen Kunden, deutschen Aktionären und deutscher Politik zu heutiger Stärke gepäppelt wurde, sind Geschichte. Der Kurs ist wieder auf dem Stand von 1994. Tausende, summierte Milliarden-Klagen laufen. Nur die Tantiemen fließen. Ich befürchte, das Fremdschämen geht noch weiter.

Gestern erschien der **JLL Victor**, der die Entwicklung der Kapitalwerte von Immobilieninvestments aufzeigt. 2006/2007 ist Geschichte. 2015 ff. schreibt neue Geschichte. Damals war es Auszeit des gesunden Menschenverstandes, die schnell bestraft wurde. Erleben wir das wieder oder haben die Paradigmen gewechselt? Lassen wir mal den Bestandsbewertungs-Irreführungscharakter des Victor außer Acht. Victor zeigt auf, was die institutionellen Investoren im Zusammenspiel von Markt-Rendite und Markt-Miete heute für Top-Immobilien bezahlen. Der Passfoto-Ersatz-Mini-Chart unten rechts, der die Indexentwicklung von 2003 bis heute zeigt, erinnert an eine Karikatur. Es fehlt nur noch der dicke Pfeil nach oben. Übrigens, Inflation gibt es nicht, nur Preissteigerung außerhalb des Warenkorb. Victor zeigt, was die Leute heute vom Euro halten. Für die großen Player sind Geldscheine sowieso Jetons. Jetons nehmen die innere Verantwortung beim Geldausgeben. Für die Bevölkerung ist der Euro inzwischen nur noch ein Verzehrsgutschein mit Verfallsdatum. Die Wertaufbewahrungsfunktion ist zum Teufel. Mit Politikversprechen bedrucktes Papier, ist meine Geld-Definition. Wer glaubt an die Versprechen? „Sichere“ Staatsanleihen gibt es nicht mehr. Damit ersetzt die Zinsdifferenz den gesunden technischen Verstand. Der Witz ist, das kann in Euroland aufgehen – lange, aber nicht auf Dauer.

Werner Rohmert, Herausgeber



publity erwirbt K-LAN

Düsseldorf: Die **publity Finanzgruppe** hat den ca. 16.650 qm großen Bürokomplex „K-LAN“ in der Schiessstraße 43 erworben. Das



Gebäude wurde im Jahr 2002 erbaut und 2013 aufwändig modernisiert. Das fast voll vermietete Objekt verfügt über 273 PKW-Stellplätze im Außenbereich sowie in einer eigenen Tiefgarage. Hauptmieter ist die **Portigon Financial Services GmbH**.

Das „K-LAN“ befindet sich in exponierter Lage in der Nähe der Hansaallee. Der Standort ist geprägt von einer hohen Dichte an IT- und Telekommunikationsunternehmen und ist als etablierter Bürostandort in Düsseldorf bekannt. Die Anbindung an den ÖPNV ist exzellent, so dass Innenstadt, Hauptbahnhof und Flughafen schnell zu erreichen sind.

„Mit dem K-LAN in Düsseldorf konnten wir unser Portfolio um ein Investment in einem der Top-Standorte Deutschlands erweitern“, so **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity Finanzgruppe.

Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion, darunter die Projektsteuerung und die Legal Due Diligence, übernommen.



Quelle: fotolia

Immobilien AG Vorstände verdienen bis 4 Mio. Euro Wohnungsvorstände surfen auf der Marktwelle

Werner Rohmert,
Hrsg. "Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

2 bis 4 Mio. Euro gibt es in der Spitze für Wohnungs AG Vorstände. Mit meist nur 1 Mio. darben die Spitzen der Gewerbe Immo AG's. 300 000 bis 500 000 findet auch das Fußvolk der Aktiengesellschaften noch auf dem Gehaltszettel. Ob bei den Wohnung AG's wirklich die Komplexität der Aufgabe oder doch eher das verwaltete Volumen und die Gnade des Marktes bezahlt wird, bleibt unbeantwortete Frage. Das Branchenmagazin Immobilienmanager schaut sich einmal im Jahr die Gehälter der Vorstände der Immobilienaktiengesellschaften an. Erleichtert wurde die diesjährige Gehalts-Auswertung für den Immobilienmanager dadurch, dass sich fast alle untersuchten Immobilien-AGs an die neue Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex hielten und tatsächliche Zahlungen veröffentlichten. Das erhöhte die Transparenz.

Die Kollegen des „**Immobilienmanager**“ machen sich wieder mit Fleiß verdient. Einmal im Jahr treibt sie die Neugier in die Bilanzen der Immobilien Aktiengesellschaften. Verdient ein Vorstand mehr als ein Verlags GF? Ich befürchte, ja. Lässt man einmal die Einkommen der Hochtief- und Bilfinger-Vorstände beiseite, so sind die Wohnimmobilien AG's bei den klassischen Immobilien Aktiengesellschaften in der Bezahlung ihrer Vorstände die Spitzenreiter. Meist werden hier ordentliche Ergebnisse erzielt. Das Fusionskarussell dreht sich und heizt Aktienkursspekulationen an. Die Mini-Zinsen senken die Kosten und lassen die Ergebnisse sprudeln. Die Zinsen sind meist länger kontrahiert als die Vorstände. Jede Nachfinanzierung verbessert Zinsdurchschnitt und Zinsbindungsdauer. Jede Fusion verbessert das Rating und verbilligt den Kapitalmarkt. Der Markt eröffnet Bewertungsperspektiven. Die Vorstände schwimmen in allen Segmenten auf der Investitionswelle. Land ist noch nicht in Sicht. Und bevor die Welle dann doch irgendwann ausläuft, wird sie zuvor noch einmal kräftig anwachsen. Für die üblichen Branchendefätisten bleibt die wertneutrale Frage, ob hier vielleicht weniger die Komplexität der Managementaufgabe als vielmehr aktuell der Erfolg und die Größe bezahlt wird.

Der **Immobilienmanager** hat die Einkommen der Vorstände analysiert. In den Zahlen von 2014 sind die großen Fusionen des laufenden Jahres noch nicht enthalten. 2014

FINANZIERUNGSTAG für Immobilienunternehmen

7. Juli 2015, Hotel Jumeirah, Frankfurt



Die Referenten:



Stefan Leisner,
Vice President,
Deutsche Börse AG



Dr. Sven Janssen,
Head of Debt Capital
Markets, ODDO
SEYDLER BANK AG



Ingo Wegerich,
Rechtsanwalt und Partner,
Luther Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH



Ralf Kemper,
National Director
Valuation & Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH

Veranstalter:

BOND MAGAZINE



Partner:



Luther.



ODDO SEYDLER

Medienpartner:



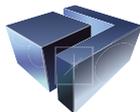
finanztreff.de:
part of the vwd group

Personalien

Frankfurt: Hanno Schrecker (51) verstärkt ab 1. Mai 2015 die Geschäftsführung der **DIC Onsite**, einer Tochtergesellschaft der **DIC Asset AG**. Ab dem 1. Juni 2015 wird **Joachim von Bredow** (43), bislang als Geschäftsführer der DIC Onsite für das dort betriebene Portfoliomanagement verantwortlich, mit seinem Verantwortungsbereich zur DIC Asset AG wechseln. **Jens Kulicke** (54), seit 2012 Mitglied der DIC Onsite-Geschäftsführung, wird daher zukünftig zusammen mit Hanno Schrecker das Führungsteam der DIC Onsite bilden.

hinterließen aber die Börsengänge von **LEG** und **Deutsche Annington** wohl noch Spuren. **Rolf Buch**, CEO der **Deutsche Annington** hat 2014 in der Summe aus festen Vergütungen und variablen Vergütungen, die teilweise langfristig ausgerichtet sind, mit knapp 3,7 Mio. Euro etwas weniger als im Vorjahr verdient. Seine beiden Vorstandskollegen **Klaus Freiberg** und **Stefan Kirsten** haben etwas über 2,4 Mio. Euro erhalten. Die inzwischen übernommenen **Gagfah**-Chefs kamen auf 1,17 Mio. Euro für **Thomas Zinnöcker** und gut 850.000 Euro für seine beiden Kollegen. Bescheiden blieb **Patrizia** Hauptaktionär **Wolfgang Egger** im offiziellen Gehaltsteil mit 1,113 Mio. Euro, während seine beiden Mitstreiter ca. 800.000 Euro verdienen. **LEG**-Chef **Thomas Hegel** profitierte mit 2,07 Mio. Euro wie sein Kollege **Eckhard Schultz** mit 1,76 Mio. Euro von den langfristigen variablen Vergütungsbestandteilen, den LTI (long term incentives), die auf Vereinbarungen seit dem Jahr 2011 zurückgehen. Holger Hentschel muss mit 600 000 Euro noch für sein Geld richtig arbeiten.

Rational überraschend ist das Einkommen des inzwischen ausgeschiedenen **TAG** CEO **Rolf Elgeti** mit 2,15 Mio. Euro für 2014. Den LTI sei Dank. Das ist der Lohn für intellektuelle Schärfe und Lungenleistung, den TAG-Luftballon bis an die Grenzen aufzublasen und dann auch noch attraktiv anzumalen. Hoffen wir, dass die Farbe und der Unterdruck des Marktes ihn vor dem Platzen bewahrt. Soviel wir wissen, nahm jeder Übernahmepotential nach Blick auf die sportlich zusammengekauften Bestände Reißaus. Sein Kollege **Georg Griesemann** erhielt immerhin noch 955.000 Euro. Die übrigen drei ausgewiesenen TAG-Vorstände erhielten nach dem „Titel statt Mittel“-Motto zwischen 275.000 und 466.000 Euro. Eher zahm kassierten die Chefs der **Deutsche Wohnen** trotz **GSW** Übernahme. Vielleicht klingelt es noch in der LTI-Sparbüchse. **Michael Zahn** erhielt 1,36 Mio. Euro und seine beiden Kollegen 0,7 bzw. 0,41 Mio. Euro. ►



**PAMERA
CORNERSTONE**

»Wir schaffen reale Werte«

PAMERA CORNERSTONE steht für Wertschöpfung und Werterhalt. Diese Ziele erreichen wir durch Effizienz, Expertise, Erfahrung und Leidenschaft.

Damit sind wir ein leistungsstarker Partner für Immobilien-Investoren mit Fokus auf den Nutzungsarten Büro und Einzelhandel. Durch unsere Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München profitieren unsere Kunden von unserer lokalen Marktkenntnis.

» Asset Management

PAMERA CORNERSTONE begleitet Eigentümer und ihre Immobilien während des kompletten Lebenszyklus vom Ankauf über die Bestandsphase bis hin zum Verkauf. Unser Team ist erfahren in den relevanten Tätigkeitsschwerpunkten Vermietung, Asset Management, Sanierung, Projektentwicklung und Transaktionsmanagement.

» Fonds Management

PAMERA CORNERSTONE entwickelt und managt im Bereich Investment-/Fondsmanagement maßgeschneiderte Immobilienanlagelösungen als Poolfonds oder Individualmandate, wie z. B. Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht.



Christoph Wittkop
Geschäftsführer
Leiter Deutschland
wittkop@pamera.de



Gunther Deutsch
Geschäftsführer
Leiter Investment
deutsch@pamera.de



Matthias Gerloff
Geschäftsführer
Leiter Institutional
Investment Solutions
gerloff@pamera.de

Personalie

Erlangen: Johannes Pohl (40) ist neuer Geschäftsführer der **S&P Retail Development GmbH**. Bereits seit Mai 2010 ist Pohl im Unternehmen tätig.



Die S&P Retail Development GmbH, als Bestandteil der sontowski & partner group, entwickelt eine Vielzahl von Einzelhandelsobjekten vornehmlich in der Region Nord-Bayern.

„Mit der Ernennung von Johannes Pohl zum Geschäftsführer setzen wir den Weg, eine junge Generation langfristig an uns zu binden, konsequent fort“, so **Klaus-Jürgen Sontowski**, geschäftsf. Gesellschafter der sontowski & partner group.

Kellerkinder blieben gehaltlich die Vorstände der Gewerbeimmobilien AG's. Am wenigsten klagen kann **Alstria** Vorstandschef **Olivier Elamine** mit 1,62 Mio. Euro und sein Kollege **Alexander Dexne** mit 1,31 Mio. Euro. **Ulrich Höller** von der **DIC** kam auf 0,937 Mio. Euro. Seine Kollegen erhielten rund die Hälfte. Bei der **Deutsche Office AG** und der **Hamborner Reit AG** gab es zwischen 440 000 und 420 000 Euro für die Vorstände. Das scheint insgesamt auch der Normalfall durchschnittlicher Vorstandsbezüge unterhalb der Leuchtturm-Ebene zu sein. Besondere Abweichungen gegenüber dem Vorjahr lassen sich regelmäßig auch mit außergewöhnlichen Ereignissen erklären. □

vdp sieht anhaltenden Aufwärtstrend bei Wohn- und Gewerbeimmobilien **Wohnungsmarkt treibt Immobilienstatistik**

Werner Rohmert,
Hrsg. "Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

Auch wenn aus "Der Immobilienbrief"-Sicht die Kriterien einer Blase volkswirtschaftlich in Deutschland noch bei weitem nicht erfüllt sind, macht die Hochrechnung nachdenklich. Allerdings relativiert die Langfristbetrachtung. Inzwischen legt auch die bundesweite Gesamtstatistik der Wohnungsmarktentwicklung kräftig zu. Gewerbeimmobilien sind eher auf Konsolidierungskurs. ►

Sitz in Deutschland. Weltweit aktiv. **Investitionsfokus: Premium-Objekte!**

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 20,5 Mrd. Euro und einem Bestand von über 430 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

„Deka
Immobilien

Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

Personale

Düsseldorf: Chiara Aengevelt, Tochter des geschäftsführenden Gesellschafters **Dr. Lutz W. Aengevelt**, ist zum 01. Mai 2015 als weiteres Mitglied der vierten Generation in das inhabergeführte Unternehmen **Aengevelt Immobilien** eingetreten. Ihre Aufgabe innerhalb des Geschäftsbereichs „Investment“ ist vom Stammhaus Düsseldorf aus und in unternehmensweiter Zusammenarbeit mit den anderen Niederlassungen und Teams der gezielte Ausbau der Zusammenarbeit mit Family Offices als eine der mittlerweile wichtigsten Anlegergruppen am deutschen Investmentmarkt.

Dies berichtet der **vdp Verband Deutsche Pfandbriefbanken** in der aktuellen Quartalsstatistik. Lt. **Jens Tolckmitt**, Hauptgeschäftsführer des vdp, legten Mehrfamilienhäuser gegenüber dem 1. Quartal des Vorjahres um +6,8%, Ein- und Zweifamilienhäuser um +5,8%, Eigentumswohnungen um +2,8%, Büroimmobilien um +2,0% und Einzelhandelsimmobilien um +2,9% zu. Damit ergibt sich in der Quartalsstatistik eine Gesamtsteigerung um 5% mit 5,9% bei Wohnen und 2,3% bei Gewerbe. Dies zeigt, dass die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im 1Q anhaltend 2015 weiter gestiegen sind. Die Langfristbetrachtung seit 2003 (siehe Tabelle), der zudem in der Dekade seit dem Höhepunkt 1994 schon eine Dekade der Konsolidierung mit negativer Gesamtentwicklung vorangegangen war, zeigt die insgesamt doch eher moderate Entwicklung mit Preissteigerungen von 22% seit 2003 bei Wohnen und 16,4% bei Gewerbe auf. Bedenklich stimmt hier allerdings für "Der Immobilienbrief" die Änderungen der Rahmenbedingungen, die die Entwicklung der letzten 4 Jahre eben nicht mit der Vergangenheit vergleichbar machen. Niedrigstzins und Währungsumfeld schaffen ein Blasenklima, das zu beobachten gilt. Das vdp-Zahlenwerk macht interessant, dass es anders als die oft zitierten Statistiken, die auf Zahlenmaterial der Angebots- oder Finanzierungsportale basieren, auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelt wurde.

Selbst genutztes Wohneigentum: + 5,0 %
Mehrfamilienhäuser: + 6,8 %*
Büroimmobilien: + 2,0 %*
Einzelhandelsimmobilien: + 2,9 %*

Während die ersten Jahre der aktuellen Aufschwungsphase auf dem Wohnungsmarkt durch eine deutlich dynamischere Entwicklung bei den Eigentumswohnungspreisen gekennzeichnet gewesen seien, könnte die aktuelle Trendumkehr zu Gunsten der Häuslebauer

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

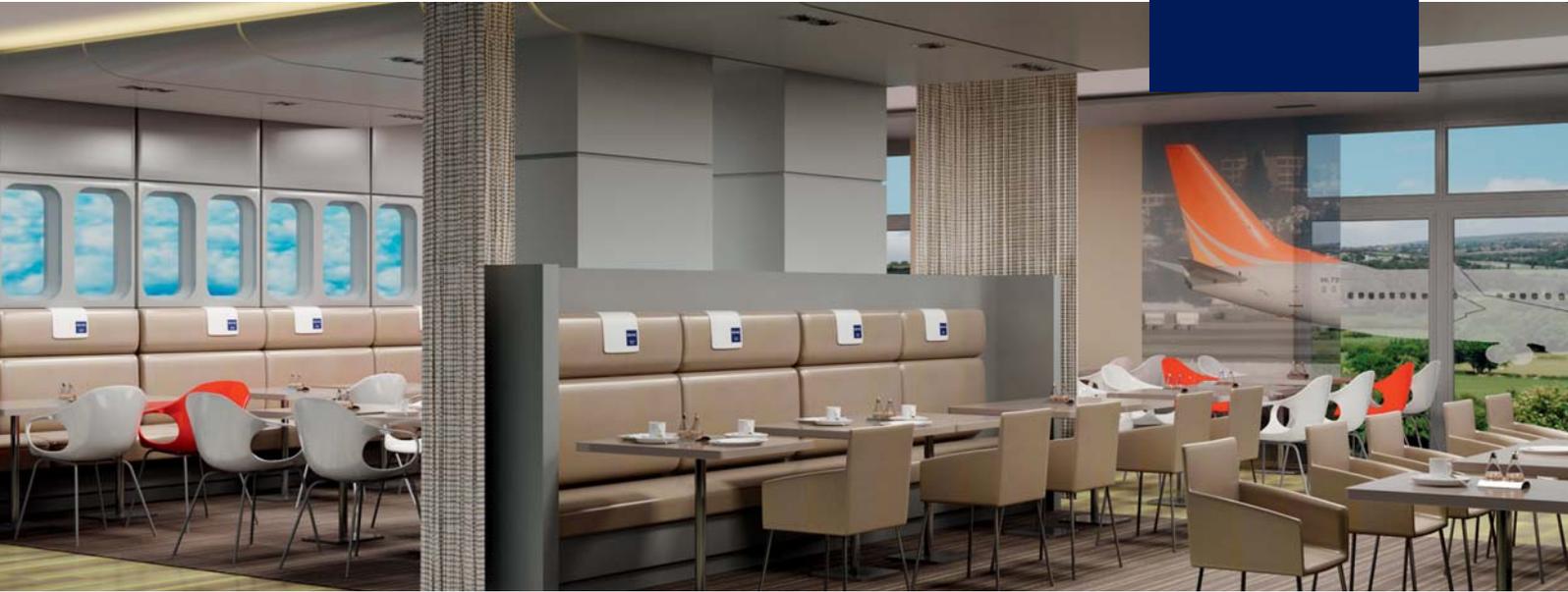
WWW.MAINTOR-PATIO.DE
WWW.MAINTOR-FRANKFURT.DE

A PROJECT OF **DIC**

Neu & Nah.

Made by

Dorint
Hotels & Resorts



Neu & Nah an Flughafen und Messe: Ab Juni 2015 begrüßen wir Sie herzlich in unserem neuen Flughafen-Themenhotel Dorint Airport-Hotel Stuttgart.

Dorint · Hotels & Resorts · Neue Dorint GmbH
Aachener Straße 1051 · 50858 Köln · Deutschland

Tel.: +49 221 48567-151 · Fax: +49 221 48567-148 · meet@dorint.com

www.dorint-tagung.com

Sie werden wiederkommen.

vdp Index Wohn- und Gewerbeimmobilien						
Jahr	Index Gesamt	Veränd. % gg. Vj.	Index Wohnen	Veränd.	Index Gewerbe	Veränd.
2003	100		100		100	
2004	98,7	-1,3%	100	0,0%	94,6	-5,4%
2005	99,4	0,7%	101,2	1,2%	93,8	-0,8%
2006	102,5	3,1%	101,3	0,1%	106,3	13,3%
2007	104,1	1,6%	102,9	1,6%	107,9	1,5%
2008	105,2	1,1%	104,8	1,8%	106,6	-1,2%
2009	103,2	-1,9%	104	-0,8%	100,8	-5,4%
2010	103,8	0,6%	104,6	0,6%	101,2	0,4%
2011	106,6	2,7%	107,5	2,8%	103,7	2,5%
2012	110,6	3,8%	111,7	3,9%	107,1	3,3%
2013	115,2	4,2%	116,2	4,0%	112,1	4,7%
2014	120,6	4,7%	122	5,0%	116,4	3,8%

dadurch bedingt sein, dass sich die Nachfrage nach Wohneigentum weg von den schon teuren städtischen Lagen hin zum preiswerteren Umland bewege, folgert Tolckmitt. Das Umland sei typischerweise durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der starke Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern werde durch eine anhaltend hohe

Nachfrage professioneller Investoren geprägt. Entsprechend der hohen Nachfrage sei der Liegenschaftszinssatzindex für Mehrfamilienhäuser um weitere 2,5% gesunken bzw. die Multiplikatoren seien um 2,5% gestiegen. Inzwischen scheint sich die Entwicklung der Neuvertragsmieten mit +4,2% angesichts der sich belebenden Neubautätigkeit leicht abzuschwächen.

Der gewerbliche Immobilienmarkt verliert dagegen weiter leicht an Schwung. Der vdp Immobilienpreisindex Gewerbe verzeichnete im Vergleich zum Vorjahresquartal 2014 ein Plus von 2,3%. Investoren von Büro- und Einzelhandelsimmobilien würden bei ihren Käufen preislich zunehmend vorsichtiger, da die Gewerbemieten derzeit mit 0,2% nur noch ein sehr geringes Wachstum aufwiesen, meint Tolckmitt. Dem stehe ein weiteres Absinken des Liegenschaftszinssatzindex um 1,8% gegenüber, so dass im Ergebnis der Kapitalwertindex für Büroimmobilien um 2,0% gestiegen sei. Auch die Preise für Einzelhandelsimmobilien verteuerten sich mit +2,9% nicht mehr so stark wie in den Vorquartalen. Die Neuvertragsmieten seien dabei um 0,7% gestiegen. Der entsprechende Liegenschaftszinssatzindex sei um 2,3% gesunken. □

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.

Deal

Bamberg: In der im Eigenbestand der **balandis real estate ag** verwalteten Liegenschaft in der Luitpoldstraße 16 konnte durch die Anmietung eines in Bamberg ansässiges Kaminofenstudios wieder die Vollvermietung erzielt werden. Das Kaminofenstudio wird den Betrieb in den neuen rund 250 qm großen Räumlichkeiten voraussichtlich im Oktober 2015 nach Abschluss der Umbauarbeiten eröffnen.

Tabea Kurz, Objektverantwortliche für das Wohn- und Geschäftshaus in Bamberg ist erfreut, dass durch die Vermietung dieser Einzelhandelsfläche eine Bereicherung für die Lage und Liegenschaft erreicht werden konnte.

Private Equity-Investoren werden marktbedingt zu Verkäufern Private Equity Panel 2015 II von CMS und FINANCE

Private-Equity-Investoren im deutschen Mittelstand sind zwar immer noch positiv gestimmt, aber in wesentlichen Kennzahlen zeigen sich Eintrübungen. Nachlassende Finanzierungsbedingungen und Geschäftserwartungen führen dazu, dass die Investoren im Mittelstand zusehends ins Verkäuferlager wandern. Im zweiten Halbjahr erwarten die PE-Profis aber schon wieder bessere Zeiten, so die Ergebnisse des aktuellen Private Equity Panels, für das CMS Deutschland und das Magazin "FINANCE" dreimal jährlich rund 40 Private Equity-Häuser anonym befragen.

Mehr Exits und teurere Investitionen kennzeichnen den Private-Equity-Markt in Deutschland. Es zeichnet sich nach einer Befragung von **CMS Hasche Sigle**, mit mehr als 600 Anwälten eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten in Deutschland, ab, dass nach der Hochstimmung seit dem vergangenen Sommer eine leichte Eintrübung entstanden ist. So haben nach Ansicht der Befragten die Geschäftsaussichten ihrer Portfoliounternehmen im Vergleich zum Jahresbeginn etwas nachgelassen. Der Anteil der Private-Equity-Investoren, die sich aktuell eher als Verkäufer denn als Käufer sehen, steigt daher von 45 auf 50%. Der Positionierungswert des Panels, der das Auftreten der Profis am Markt anzeigt, tendiert am deutlichsten seit vier Jahren in Richtung Verkäufer.

"Immer mehr Investoren denken angesichts der aktuell sehr hohen Kaufpreise an Exits", konstatiert CMS-Partner **Dr. Joachim Dietrich**. Die Panelisten schätzen die Kaufpreise aktuell um zwölf Prozent höher ein. Das Finanzierungsumfeld ist laut den Befragten zwar immer noch robust, aber doch schwächer als in den beiden vorhergegangenen Panels: Die

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



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO



Ein einzigartiges Shopping Center in einem einzigartigen Portfolio.

Erfolgreich investieren – gemeinsam profitieren.

Am „Palladium“ in der Prager Innenstadt kommt so schnell keiner vorbei. Mehr als 15 Millionen Besucher jährlich, 200 Shops auf 41.000 m² Verkaufsfläche sowie 18.000 m² Bürofläche machen es zu einem der größten Shopping Center in Tschechien. Als Investor für Einzelhandelsimmobilien setzen wir mit dem jüngsten Ankauf ein weiteres Ausrufezeichen hinter unsere Qualitätsansprüche in dieser Asset-Klasse. Mit mehr als 40 Shopping Centers in 11 Ländern managen wir heute eines der größten und hochwertigsten Einzelhandelsportfolien in Europa. Wir freuen uns auf weitere Meilensteine.

Entdecken Sie mehr unter www.gemeinsam-meilensteine-setzen.de





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

 **bouwfonds**
investment management

Verfügbarkeit von Fremdkapital für Übernahmen (Buy-out-Debt) geht auf hohem Niveau um zwei Prozent zurück, die Konditionen für Fremdfinanzierungen um 4%. Investitionen werden so gefühlt teurer und senken den Leverage-Effekt, bei dem bislang die günstigen Fremdkapitalkonditionen die bereits hohen Kaufpreise noch aushebeln konnten. Wenn eine Lücke zwischen Kaufpreiserwartungen und Finanzierungsmöglichkeiten entstehe, erschwere und verlangsamt das die Deals, prognostiziert CMS-Partner **Dr. Tobias Schneider**.

Die Investoren glauben dennoch an eine Marktaufhellung im weiteren Jahresverlauf, wie dies auch im vergangenen Jahr festzustellen war. Zwei Drittel meinen zwar, dass der Dealflo an neuen Transaktionsmöglichkeiten aktuell nicht mit dem Wachstum bei den Bewertungen und Finanzierungsmöglichkeiten Schritt halten könne, aber drei von vier Befragten gehen davon aus, dass in den kommenden Monaten wieder mehr interessante Kaufkandidaten auf den M&A-Markt kommen werden. In der Bewertung der größtmöglichen Unsicherheitsfaktoren ist sich die große Mehrheit einig: "Geopolitische und gesamtwirtschaftliche Risiken wie der weitere Verlauf des Ukraine-Konflikts oder der Euro- Staatsschuldenkrise belasten die Entscheidungsfindung aller M&A-Marktteilnehmer nach wie vor erheblich. Nur dauerhafte politische Lösungen können hier wirklich Abhilfe schaffen", so Dietrich. Gefahren eines Einbruchs der Unternehmensgewinne oder der Aktienmärkte stehen die allermeisten Befragten hingegen entspannter gegenüber.

Bei den beliebtesten Investitionszielen liegt derzeit bereits zum fünften Mal in Folge die Healthcare-Branche ganz vorne. Die Bewertungen seien nicht nur im Bereich Private Equity, sondern auch beim Venture Capital nach wie vor beeindruckend hoch. Das sei ein Trend, der sich weiter fortsetzen werde, erwartet Tobias Schneider. Auf den Folgeplätzen liegen Dienstleistungen und Software/IT. Cleantech setzt die Erholung fort und setzt sich vor Finanzdienstleister und Baufirmen. □

Wolkenkratzermieten steigen in New York am stärksten

Hongkong vor New York und Tokio

Wolkenkratzer gelten laut der internationalen Immobilienberatungen Knight Frank und Newmark Grubb Knight Frank, die vor kurzem im Bericht „Global Cities Skyscrapers 2015“ veröffentlicht haben, sowohl in der expandierenden digitalen und kreativen Wirtschaft als auch im Finanzwesen als populäre Arbeitsplätze. Viele Unternehmen wollten Büroräume, die beeindruckend seien und den Mitarbeitern Wertschätzung entgegenbringen. Das werde Realität, wenn der Firmensitz die Kulisse der abendlichen Börsennachrichten stelle, meint Knight Frank. Derzeit würden westliche Städte die Führungsrolle asiatischer Standorte bei den Büromieten für Wolkenkratzer untergraben. (WR)

Bei den Büromieten in den besten Wolkenkratzern der Stadt steht Deutschlands Highscraper-Metropole Frankfurt weit abgeschlagen im Weltranking von **Knight Frank** auf Platz 14. Die Mieten für erstklassige Büroflächen in Wolkenkratzern in New York haben in den letzten sechs Monaten per Ende 2014 um 20% auf 150,00 US-Dollar pro Quadratfuß

Top-Büromieten in Wolkenkratzern

	Stadt	Top-Miete in US-Dollar pro Quadratfuß pro Jahr	Wachstum per Ende 2014 im Vergleich zu Ende Juni 2014 in Prozent
1	Hongkong	\$250,50	11,3%
2	New York	\$150,00	20,0%
3	Tokio	\$124,00	4,8%
4	London	\$108,75	7,7%
5	San Francisco	\$97,00	2,1%
6	Singapur	\$94,25	6,1%
7	Sydney	\$91,75	0,8%
8	Moskau	\$90,00	-3,0%
9	Los Angeles	\$73,00	10,6%
10	Schanghai	\$68,75	2,9%
11	Peking	\$67,50	-1,2%
12	Chicago	\$65,00	8,3%
13	Paris (La Défense)	\$61,00	-1,8%
14	Frankfurt	\$58,25	13,2%
15	Mumbai	\$51,50	5,1%
16	Dubai	\$43,50	0,0%
17	Kuala Lumpur	\$37,75	2,9%
18	Seoul	\$33,25	9,2%

und Jahr zugelegt. Das entspricht bei einem aktuellen Umrechnungsfaktor von etwa 0,8066 aus Dollarkurs und Flächenumrechnung einer Monatsmiete von ca. 121 Euro. Damit sind sie stärker gewachsen als in Hongkong mit +11,3% auf 250.50 US-Dollar (202 Euro Monatsmiete). Die mit Abstand höchsten Mieten in Hongkong spiegeln niedrige Leerstände bzw. ein eingeschränktes Angebot. Zweistellige Mietsteigerungen im Halbjahresvergleich erreichten Hochhäuser in der Statistik von Knight Frank in



Wir schaffen Transparenz

für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.

Analysestark. Valide. Transparent.

Unsere Aufgabe

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

Unsere Leistungen

- Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
- Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
- Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



www.vdpresearch.de

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch

s&p vermietet im „Forum Stein“

Nürnberg/Stein: Der Sportartikelhersteller **Hervis** mietet 913 qm Fläche im Einkaufszentrum „FORUM Stein“ im Süden von Nürnberg. Mit dem jüngsten Abschluss liegt die Vermietungsquote damit bereits bei über 90%.

Das „FORUM Stein“ wird derzeit auf dem 32.000 qm



großen ehemaligen Krügel-Areal in der Faberstadt Stein errichtet. Im Herbst 2015 soll das 18.000 qm große Einkaufszentrum eröffnet werden. Ebenerdig werden 600 Parkplätze für die Kunden zur Verfügung gestellt. Zu den Ankermietern gehört u.a. ein **Rewe Center**, die **Drogeriemarktkette Müller** sowie der Elektronikspezialist **Medimax**. Die Modefilialisten **AWG-Mode**, **mister*lady** und **Chisu** haben ebenfalls Flächen angemietet.

Deichmann, **Frisör Klier** sowie eine **Brothaus Bäckerei**, **Apollo-Optik**, die **Metzgerei Jacob** und eine **Cosmo Filiale** runden das Angebot ab.

„Bereits zu Baubeginn waren 70% der Flächen langfristig vermietet. Derzeit haben wir nur noch wenige freie Flächen zur Verfügung. Wir gehen von einer Vollvermietung des Einkaufszentrums noch vor Eröffnung aus“, so **Dr. Karsten Medla**, geschäftsführender Gesellschafter der

sontowski & partner group.

Frankfurt mit 13,2% und Los Angeles mit 10,6%. Absolut liegt Hongkong vor New York und Tokio mit 124 USD (107 Euro), London mit 108,75 USD (88 Euro) und San Francisco mit 97 USD (78 Euro). Singapur, Sidney, Moskau, Los Angeles und Schanghai mit Highscaper-Mieten zwischen 94 und 69 USD stellen die nächste 5er-Gruppe. Peking, Chicago, Paris, Frankfurt und Mumbai liegen zwischen 67,50 USD und 51,50 USD. Frankfurt wird hier mit 58,25 USD ausgewiesen, was nach Umrechnung einer Miete von 47 Euro entspräche. Das könnte auch bei Einbeziehung von Nebenkosten recht optimistisch sein. Zwar stiegen auch die Mieten für Top-Flächen mit guter Aussicht in Hongkong, doch New York habe beim Zuwachs die Nase vorn. Das gleiche gälte für London, dessen Mieten schneller stiegen als in Tokio. □

Wolkenkrater-Index*

Stadt	Punkte
1 Hongkong	131,4
2 New York	126,6
3 Tokio	116,8
4 London	112,3
5 San Francisco	112,2
6 Los Angeles	102,9
7 Sydney	100,2
8 Chicago	98,5
9 Schanghai	95,3
10 Singapur	94
11 Frankfurt	93,6

Neugeschäft gewerblicher Immobilienfinanzierung nimmt um 11%

37 Mrd. Euro wurden 2014 herausgelegt

JLL analysierte das Zahlenwerk von 15 Banken, die insgesamt etwa 70% des Neugeschäftsvolumens im deutschen Markt ausmachen. 2014 hat in Deutschland das Neugeschäftsvolumen gewerblicher Immobilienfinanzierungen bei den analysierten Banken noch einmal um 11% auf 37,0 Mrd. Euro zugelegt (2013: 33,4 Mrd. Euro).

Während das Neugeschäft kräftig zulegte, schrumpfen die bestände. Regulierung lässt die Bilanzen kürzen. Abwicklungsbanken verfälschen ein wenig die Statistik. Die Rangfolge der Neugeschäftsentwicklung wird nach Recherche von **JLL** von der **Helaba** mit einem Neugeschäftsvolumen von 5,5 Mrd. Euro (+5%) angeführt. Die **DG Hyp** verzeichnete zwar einen Rückgang von 12% auf 4,7 Mrd. Euro, aber liegt noch auf Platz 2 vor der **HSH Nordbank** mit einem Plus von 50% und einem Neugeschäftsvolumen von 4,2 Mrd. Euro. Auch für das laufende Jahr 2015 geht die Mehrzahl der 15 Banken von einer positiven Marktentwicklung mit steigenden bzw. mindestens gleich bleibenden Neugeschäftsvolumina aus.

Gegenläufig zur gestiegenen Neugeschäftstätigkeit in Deutschland weise der Kreditbestand einen Rückgang der Kreditvolumina für das In- und Ausland auf. Der Kreditbestand sank zum Stichtag 31.12.2014 um 6% auf 226,4 Mrd. Euro. Der Rückgang wird aber durch die in Abwicklung befindlichen Institute wie die **Hypothekenbank Frankfurt** (-42%) und die **Westimmo** (-28%) überzeichnet. Immerhin noch minus 20% sind es bei der **HSH Nordbank** und -11% bei der **Bayern LB**. Gewinner waren die **Aareal Bank** (+15%) inklusive der konsolidierten **Corealcredit** Bestände und die **Helaba** (+9%), die mit 34,3 Mrd. Euro die höchsten Kreditbestände ausweist.

Bei weiter niedrigem Zinsniveau dürften lt. JLL Investoren relativ problemlos Refinanzierungen bzw. Akquisitionsfinanzierungen erhalten. Bedingt durch die hohe Anzahl an Fremdkapitalgebern in Deutschland seien die Margen niedrig, meint JLL. Ein Anstieg der Margen sei aufgrund des hohen Wettbewerbs zeitnah nicht absehbar. □

Personalien

Dortmund: Die Dr. Peters Group besetzt die Position des Group CFO ab sofort mit **Cristina Bülow**. Die Managerin kommt von der **Aquila Gruppe**, in der sie von 2009 bis 2015 die Geschäftsführung der Emissionshäuser und der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gruppe, der **Alceda Asset Management GmbH**, innehatte. Bülow setzt damit die erfolgreiche Arbeit von **Christian Maily** fort, der in den letzten Jahren kommissarisch gemeinsam mit **Anselm Gehling**, CEO, die Aufgaben des Group CFO übernommen hatte. Christian Maily fokussiert sich nun wieder vollständig auf den Bereich der Luftfahrtinvestments.

DIC legt Grundstein für Opera Offices Neo in Hamburg

Sabine Richter

Die Region um die in jüngster Vergangenheit baulich stark aufgewertete Dammtorstrasse im Zentrum Hamburgs bekommt ein weiteres architektonisch hochinteressantes Büro- und Geschäftshaus.

Gestern legte der Bauherr, der Frankfurter Immobilieninvestor **Deutsche Immobilien Chancen (DIC)**, den Grundstein für die Opera Offices NEO. Das Projekt liegt neben der Hamburger Staatsoper, nur wenige Schritte von Binnenalster und Gänsemarkt entfernt.

200 Gäste wurden bei frisch-sonnigem Frühlingwetter von Hamburgs langjährigem Oberbaudirektor **Jörn Walter** und DIC-Chef **Ulrich Höller** begrüßt und bei Sekt und Häppchen mit einer künstlerischen Darbietung überrascht: eine Akrobatin schwebte von einem Kran herab.

„Das gesamte Projekt Opera Offices war und ist für uns Anspruch sowie Herausforderung zugleich“, sagte Höller. „Die Stadt Hamburg hat uns mit dem Verkauf der Liegenschaften die Initiative übergeben. Wir haben dies als Chance und Verpflichtung gesehen, etwas Attraktives und für die Stadtentwicklung Bereicherndes entstehen zu lassen. Als Teil der Entwicklung des Business Improvement District „Opernboulevard“ schaut diese Projektentwicklung jetzt auf seine Finalisierung und schließt die Kette“.



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

12 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 Werbemittelung, 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

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



AZ Produkt PPF 300200_M-011-13 - publity Vertrieb GmbH, Landesregister 6_04103_Landreg


publity

Die DIC hatte 2006 das Grundstück - zusammen mit 52 weiteren Gewerbeimmobilien - von der Stadt Hamburg in einem Portfolio („Primo 3“) erworben. Auf dem Grundstück befanden sich damals Verwaltungsgebäude der Hamburger Staatsoper. In den Jahren 2008/2009 wurden zwei Gebäudekomplexe unter dem Begriff „Opera Offices“ projektiert. Der erste Bauabschnitt, die Opera Offices Klassik (heute: Schumacher Kontor), wurde 2012 fertiggestellt und an die **Hamburger Pensionskasse v. 1905 VI eG** veräußert. Ende 2014 begannen die Bauarbeiten für den Komplex Opera Offices NEO, die 2014 für rund 36 Mio. Euro im Rahmen eines Forward-Deal an **Berenberg Private Capital** verkauft wurden.

Die spektakulären wellenförmigen Architektur des knapp 30 m hohen Gebäudekomplexes mit Untergeschoss, Erdgeschoss und sieben Obergeschossen wurde von den renommierten Architekten Störmer Murphy and Partners entworfen, die schon mit der Realisierung der Opera Offices Klassik beauftragt waren.

Zeitlose Architektur, kein modisches Auffallen

„Der Bau sollte neue architektonische Akzente in der Hamburger Innenstadt setzen, sich aber gleichzeitig harmonisch in die historische Umgebung einschmiegen“, erklärt **Jan Störmer**. „Wir wollten eine zeitlose Architektur schaffen, kein modisches Auffallen“. Deshalb stellt eine moderne Naturstein- und Aluminiumfassade optisch die Bezüge zur historischen Nachbarschaft her.

Rund 8.500 qm Gewerbeflächen weist das Objekt auf, in das die DIC rund 35 Mio. Euro investiert hat. Rund 1.000 qm Ladenflächen für Handel und Gastronomie liegen im Erdgeschoss. Künftige Nutzer profitieren von niedrigen Energiekosten - für das Gebäude ist eine DGNB-Silber-Zertifizierung vorgesehen - einer modernen Ausstattung, individuell gestaltbaren Büroflächen sowie einer Tiefgarage mit rund 35 Stell-plätzen. Zwei große Dachterrassen krönen das erste und siebte Obergeschoss. Sie sollen von Mitarbeitern und für Veranstaltungen genutzt werden können, die umlaufenden Balkone bieten aber auf allen Geschossen die Möglichkeit, nach draußen zu treten.

Die Büroflächen sollen für eine Durchschnittsmiete „von Anfang 30 Euro“ in den Markt gehen, in der Spitze für über 35 Euro. „Wir kommen mit der geplanten Fertigstellung im 3. Quartal 2016 zu einem günstigen Zeitpunkt auf den Hamburger Büromarkt“, hofft Ulrich Höller. Ohnehin ist bereits seit Längerem mehr als ein Drittel der Mietflächen in festen Händen. Die **IMMAC Holding AG** ist der erste Mieter in der Projektentwicklung und wird die fünfte bis siebte Etage beziehen. Die Vermietung erfolgte über die Hamburger Niederlassung der DIC.

Die **IMMAC Holding AG** ist das in Europa führende Investmentunternehmen für Sozialimmobilien. Die Gruppe hat bislang über 70 Fonds mit rund 120 Objekten im Bereich Pflegezentren, Kliniken und betreute Wohnanlagen mit einem Volumen von über 1,2 Mrd. Euro initiiert. **IMMAC** ist tätig in Deutschland und Österreich, die Expansion in weitere Nachbarländer ist in Vorbereitung. □

Deals Deals Deals

Heidelberg: Hannover Leasing hat das Büro- und Geschäftshaus "Kurfürsten Hof" in der Innenstadt von der **Strabag Real Estate GmbH** erworben. Der fünfstöckige Neubau verfügt über rund 14.500 qm Mietfläche sowie 217 Tiefgaragenstellplätze. Die Immobilie ist bis auf einige Lagerflächen vollständig vermietet. Größte Mieter sind die **Foremost Hospitality HIEX GmbH** mit einem "Holiday Inn Express"-Hotel sowie die Handelskette **Edeka**. Der Bürobereich ist langfristig an den Finanzdienstleister **MLP**, das Life Science Unternehmen **Molecular Health** und eine Arztpraxis vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit der Mietverträge liegt bei über 15 Jahren.

London: Die **Union Investment Real Estate GmbH** hat sich in einem Joint-Venture-Investment mit der kanadischen **Oxford Properties Group** eine 50%-Beteiligung am Büroobjekt "Watermark Place" in London für ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Europa** gesichert. Das in prominenter Lage direkt an der Themse innerhalb der City of London befindliche Objekt ist vollständig mit einer Laufzeit bis 2029 an die japanischen Investmentbank **Nomura** vermietet. Die 2009 fertig gestellte Immobilie umfasst insgesamt 50.418 qm Bürofläche sowie 33 Stellplätze.

SEB AM sieht weltweit weiter positives Investment-Klima Asien bietet weltweit höchstes Wachstumstempo

Die Weltwirtschaft befinde sich auf einem moderaten Wachstumspfad. Konfrontiert mit Gegenwind durch Wettereinflüsse, Wirtschaftspolitik und geopolitische Unsicherheiten gewann die Konjunktur 2014 kaum an Schwung. Dieses Umfeld zog lt. **SEB Asset Management Research** im Zusammenspiel mit der ölpreisbedingt niedrigen Inflation weitere geldpolitische Lockerungen in der Eurozone, Japan und China nach sich. **SEB AM** erwartet aber, dass sich das globale Wirtschaftswachstum 2015/16 leicht beschleunigt. Impulse würden hauptsächlich von den Industrieländern ausgehen, die am stärksten vom niedrigeren Ölpreis profitieren. In den Emerging Markets, die weiterhin stärker zum globalen Wachstum beitragen als die Industrieländer, werde das Wachstum stabil bleiben. Stimulierend wirken neben der expansiven Geldpolitik auch die niedrigen Kapitalmarktzinsen und schwächere Währungen vor allem in der Eurozone und Japan. Risiken bergen die geopolitischen Konflikte, die Unsicherheit um Griechenland und ein mögliches EU-Referendum in Großbritannien.

Der globale Investmentmarkt ist weiterhin in ausgesprochen guter Verfassung beschreibt **SEB Asset Management AG** in der aktuellen Marktübersicht. Das Transaktionsvolumen an Bestandsimmobilien erreichte 2014 den höchsten Stand seit der Finanzkrise 2007/08. Aufgrund der soliden Investmentaktivitäten waren an vielen Märkten die Ankaufsrenditen weiter rückläufig. In Europa erreichte der Renditerückgang zunehmend auch die Peripherie- und Regionalmärkte. Im stimulierenden Umfeld rechnet das **SEB AM Research** mit **Nobert Schley** mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens in den nächsten Quartalen. Die Ankaufsrenditen besäßen selektiv noch Abwärtspotential, auch wenn teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht seien. Ein Anstieg der Kapitalmarktzinsen würde erst mit Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen führen.

Der **SEB AM** Marktbericht macht eine kleine Weltreise durch die Vermietungsmärkte. Die Aktivitäten an den Vermietungsmärkten haben sich im Jahr 2014 weltweit belebt. Den stärksten Anstieg der Vermietungsvolumina verbuchten Europa und Asien-Pazifik, gefolgt von Nordamerika. Im Zuge der moderaten Erholung der Konjunktur ist 2015/16 in allen Regionen eine weitere Aufhellung der Lage an den Vermietungsmärkten zu erwarten.

Europa im Überflug:

In **Deutschland** erholte sich im Gefolge der wirtschaftlichen Entwicklung auch die Vermietungstätigkeit – wie in "Der Immobilienbrief" bereits berichtet. In **Großbritannien** hält der Aufschwung an, auch wenn 2015 das hohe Wachstum des vergangenen Jahres nicht mehr erreicht wird. Die Nachfrage nach Büroflächen hat spürbar angezogen. Dies spiegelt sich auch in höheren Spitzenmieten wieder. In den Regionalmärkten. Der positive Trend dürfte sich daher fortsetzen, wobei Schley in London ein überdurchschnittliches Wachstum der Büromieten erwartet. Wegen der Anziehungskraft als Kernmarkt sowie der positiven Marktperspektiven dürften die Spitzenrenditen auch 2015 unter Druck bleiben. Die wirtschaftliche Erholung in **Frankreich** verläuft schleppend. Die Spitzenmieten in den Regionalmärkten erwiesen sich vielfach als stabil, während in Paris die Tendenz uneinheitlich war. Aus konjunkturellen Gründen ist eine im europäischen Vergleich verzögerte Erholung der Mieten zu erwarten. Trotz der gemäßigten Perspektiven lag das Investmentvolumen in Frankreich dank einiger großer Transaktionen deutlich über dem Vorjahresniveau. Zugleich waren die Spitzenrenditen im Jahresvergleich weiter rückläufig. Dieser Trend sollte sich in moderater Form fortsetzen. ►

Die Wirtschaft **Italiens** befand sich 2014 weiter in der Rezession. An den Büromärkten sorgte die zurückliegende Mietkorrektur für eine Belebung des Vermietungsgeschehens. Angesichts des hohen Leerstands bleiben die SEB AM Erwartungen an eine Mietpreiserholung aber gedämpft. Das Investoreninteresse für Italien hat sich 2014 vor allem bei ausländischen Anlegern weiter belebt. Die Ankaufsrenditen erreichten daher letztes Jahr ihren Hochpunkt und sind seither leicht rückläufig. Die Wirtschaft in den **Benelux Ländern** erholt sich langsam und wird 2015/16 ein moderates Wachstum aufweisen. An den Büromärkten bleibt die Lage aber noch uneinheitlich. Die Nachfrage konzentriert sich auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen vor allem in Amsterdam und Brüssel. Dominiert von den Niederlanden hat sich das Investmentvolumen seit dem Tief von 2007 bei leicht rückläufigen Renditen insgesamt nahezu verdreifacht.

Wie im vergangenen Jahr bleibt die Konjunktur in **Nordeuropa** auch 2015 uneinheitlich. Schweden führt den Konjunkturzug an, während sich Norwegens Wirtschaft ölpreisbedingt abkühlen wird. In Finnland sind 2015 aus strukturellen Gründen nur leichte Auftriebskräfte erkennbar. Das hatte gleichgerichtete Konsequenzen für die Vermietungsmärkte. Nach einer zeitweiligen Unterbrechung ist das

Transaktionsvolumen in Nordeuropa 2014 angeführt von Schweden wieder gestiegen. Dies übte auch Druck auf die Ankaufsrenditen, speziell im Bürosektor aus. Auch in Nordeuropa sieht Norbert Schley Spielraum für einen weiteren Renditerückgang. Trotz der Unsicherheit durch den Ukraine-Konflikt fiel das Wachstum in **Zentralosteuropa** zuletzt erfreulich aus. Dies spiegelt sich jedoch mit Ausnahme Ungarns noch nicht an den Vermietungsmärkten wieder. Am Transaktionsmarkt in Zentralosteuropa stagnierten die Volumina 2014. Dennoch waren die Spitzenrenditen teilweise leicht rückläufig und dürften diesen Trend fortsetzen

USA weiter mit solidem Wachstum

Der Aufschwung der US-Wirtschaft wurde Anfang 2015 vorerst unterbrochen. Für das Gesamtjahr rechnet SEB AM mit einem moderateren, aber weiter soliden Wachstum und einer weiteren Verbesserung der Arbeitsmarktlage. Daher werde sich die Erholung der Büromärkte 2015 fortsetzen. Der Leerstand wird trotz einer zunehmenden Bautätigkeit insgesamt weiter zurückgehen und die Büromieten werden moderat steigen. Die Erholung im Einzelhandel bleibt im Tempo hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (e-Commerce). SEB



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

rohmertmedien



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

AM erwartet eine Fortsetzung der positiven Trends. Der niedrigere Ölpreis trifft zwar regional einige Märkte (u.a. Huston) besonders, dürfte aber gesamtwirtschaftlich per Saldo positiv wirken. Am Investmentmarkt erreichte das Transaktionsvolumen in den USA den höchsten Stand seit 2007. Angeführt von den Sektoren Wohnen und Hotel verbuchten alle Nutzungsarten Steigerungen. Daher waren auch die Cap Rates an den meisten Märkten weiter rückläufig. Die Tendenz sollte sich fortsetzen, auch wenn das Abwärtspotential in den bisher besonders gesuchten Märkten begrenzt ist.

Asien-Pazifik bleibt Wachstumslokomotive

Vor dem Hintergrund der Abkühlung in Japan und China beruhigte sich das Wachstum 2014 in Asien-Pazifik. Im laufenden Jahr dürfte die Region stabil wachsen und damit unverändert das weltweit höchste Wachstumstempo aufweisen. Die Lage an den Büromärkten in der Region hat sich überwiegend weiter verbessert. Die meisten beobachteten Märkte verzeichneten einen Rückgang des Leerstands sowie einen Anstieg der Büromieten. Ausnahme bleiben einige von einem Überangebot gekennzeichnete Sekundärmärkte in China. Mit der zu erwartenden Fortsetzung des Aufschwungs wird sich die Lage an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik weiter aufhellen. Angeführt von Australien, Japan erwartet SEB AM steigende Büromieten. In China ist ein uneinheitlicher Trend zu erwarten, während die Entwicklung in Singapur und Malaysia nur gedämpft verlaufen sollte. Am Investmentmarkt in Asien-Pazifik war das Transaktionsvolumen 2014 insgesamt rückläufig. Während bei Bestandsimmobilien ein neuer Rekordstand erreicht wurde, waren die Aktivitäten bei Grundstücken und Entwicklungen rückläufig, was vor allem auf China zurückzuführen war. Gestützt wurde die positive Entwicklung bei Bestandsimmobilien durch die großen Märkte Japan, Australien und China. Die stärksten Steigerungen verbuchten Indien Neuseeland und Indonesien. Die weiterhin gute Verfassung der Investmentmärkte in Asien-Pazifik spiegelt sich in der anhaltenden Renditekompression. Mit Ausnahme Singapurs und einigen Regionalmärkten Chinas sind die Ankaufsrenditen rückläufig gewesen. □

Immobilienmarkt Frankreich

Daniela Fischer, DekaBank

Mit einem BIP-Wachstum von 0,2% blieb Frankreich im vergangenen Jahr spürbar hinter den Exportnationen zurück. Zu den Wachstumsstützen zählten der private und der staatliche Konsum, während sich die Industrie schwach zeigte. Wir gehen davon aus, dass die Konjunktur im laufenden Jahr an Dynamik gewinnt und erwarten ein BIP-Wachstum von 1,2%. 2016 dürfte die französische Wirtschaft mit 1,4% nur unterhalb des EWU-Durchschnitts expandieren. Zu den Bremsklötzen gehört der Arbeitsmarkt, der deutliche strukturelle Mängel aufweist. In den vergangenen zwölf Monaten stieg die Arbeitslosenquote sogar von 10,1% auf 10,6%. Auch wenn die gesamtwirtschaftliche Erholung holperig verläuft, bleibt Frankreich und insbesondere die Hauptstadtregion ein bedeutender Investmentmarkt.

Flächenoptimierung und Umzüge beleben den Pariser Büromarkt

Der Flächenumsatz in der Ile-de-France ist 2014 mit 2,1 Mio. qm im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, blieb aber aufgrund des unverändert schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes unter dem langjährigen Durchschnitt. Umzüge in Zusammenhang mit Flächenoptimierungen und Kosteneinsparungen erwiesen sich erneut als Treiber. Die Nachfrage nach großen Flächen ab 5.000 qm hat zugenommen. Mit 9,4% war die Leerstandsquote in Central Paris im ersten Quartal 2015 weiter rückläufig, aber noch immer sehr hoch. Die Spanne reichte von 5,6% im historischen und dicht bebauten CBD über 11,6% in La Défense bis hin zu knapp 14% im Western Business District (WBD). Zu Jahresbeginn befanden sich in Central Paris mehr als 0,5 Mio. m² in Bau, der spekulative Anteil war mit unter 40% jedoch vergleichsweise niedrig. Im Gegensatz zu La Défense bleibt der WBD auch aktuell Entwicklungsschwerpunkt. Einem Rückgang der Spitzenmiete im Pariser CBD um fast 7% in 2013 schloss sich 2014 ein leichter Mietanstieg um knapp 2% auf 733 EUR/m²/Jahr an. Wir erwarten bis 2019 einen Anstieg der Spitzenmiete im CBD um durchschnittlich 2,5% pro Jahr.

Einzelhandel mit verhaltener Dynamik

Die Einzelhandelsumsätze haben preisbereinigt 2014 um 1,4% zugelegt. Trotz eines Kaufkraftgewinns durch die niedrigen Energiepreise hat die Dynamik nur leicht zugenommen. Im langjährigen Vergleich ist das Wachstum allenfalls als moderat zu bezeichnen. Der frühere Wachs-

Lernen Sie von den Besten.

www.rohmert-partner.de

Deal

Neu-Isenburg: Die **publity Finanzgruppe** hat eine ca. 9.000 qm große Büroimmobilie in Neu-Isenburg bei Frankfurt/Main erworben. Hauptmieter des Objekts ist die **OHG SELGROS Cash & Carry GmbH & Co.** Zum Objekt gehören 70 Tiefgaragestellplätze sowie 75 Außenstellplätze. Das Bürogebäude in der Martin-Behaim-Str. 19 – 21 liegt direkt am Rand des Frankfurter Stadtwaldgebietes. „Mit dem Bürogebäude konnten wir im Großraum Frankfurt eine weitere attraktive Immobilie für unsere Investoren erwerben“, so **Christoph Blacha**, Vorstand der publity AG. Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** war beratend tätig.

tumsmotor der französischen Konjunktur – der Konsum – läuft weiterhin unrund. Die Entwicklung der Mietmärkte blieb zweigeteilt: Sowohl bei nationalen als auch internationalen Händlern begehrte waren Spitzenlagen, insbesondere in der globalen Modemetropole Paris, sekundäre Lagen und Objekte waren kaum gefragt. Die Nachfrage reichte von **Primark** bis hin zu Luxuslabeln. Die berühmte Champs-Élysées gehört mit zahlreichen Flagship-Stores internationaler Filialisten sowie Luxuslabels zu den teuersten Einzelhandelslagen weltweit. Die Spitzenmieten stagnierten 2014. Für Paris werden im laufenden Jahr wieder Mietanstiege erwartet, die Regionalmetropolen dürften ab 2016 nachziehen.

Hotelmarkt Paris profitiert von schwachem Euro

Die durchschnittliche Zimmerrate in Paris verzeichnete 2014 einen Anstieg um 3,3%. Hierin dürfte sich die Mehrwertsteuererhöhung im Januar von 7% auf 10% widerspiegeln. Dank einer etwas höheren Auslastung ergab sich beim Zimmerertrag (RevPAR) ein Plus von 3,8%. Der Pariser Hotelmarkt profitiert von der konjunkturellen Belebung. Es ist davon auszugehen, dass die Anschläge vom Januar 2015 die Hotelnachfrage nur temporär belasten werden. Weiterhin negativ wirkt sich die Wirtschaftskrise in Russland aus. Profitieren dürfte das Hotelgewerbe hingegen von der Euroschwäche, die den Aufenthalt für Gäste aus den USA sowie aus Großbritannien, den beiden wichtigsten Herkunftsländern, günstiger gestaltet. 2016 ist Frankreich zudem Gastgeber der Fußball-Europameisterschaft. Mit Ausnahme des Luxussegmentes bleibt die Angebotsausweitung in der Hauptstadt begrenzt.

Große schlüsselfertige Projekte in Paris und Lyon stützen Logistikmarkt

Der landesweite Umsatz mit Logistikflächen erreichte 2014 knapp 2,4 Mio. qm und verfehlte somit den Vorjahreswert um 13%. Flächenoptimierung, Konsolidierung und zähe Ver-



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.

handlungen prägten den Markt. Die rege Nachfrage in Paris und Lyon konnte den Rückgang in den Regionen abfedern. Die beiden wichtigsten Logistikmärkte generierten dank diverser sehr großflächiger Abschlüsse, insbesondere im Bereich schlüsselfertiger Projektentwicklungen, die Hälfte des Gesamtumsatzes. Der landesweite Leerstand blieb mit 3,4 Mio. qm weitgehend unverändert. Die nominalen Spitzenmieten blieben ebenfalls stabil, werden aber weiterhin durch umfangreiche Incentives gestützt. Das Mietsteigerungspotenzial bis 2019 liegt bei unter 2% jährlich. Der Ausblick für die Hauptstadtregion ist leicht unterdurchschnittlich.

Anhaltender Abwärtsdruck auf Renditen wegen hoher Nachfrage

Der landesweite Investmentumsatz mit Gewerbeimmobilien belief sich 2014 auf 26 Mrd. Euro und reichte somit auch dank großer Portfoliodeals an das Rekordergebnis von 2007 heran. 59% des Transaktionsvolumens entfielen auf Bürogebäude, weitere 26% auf Einzelhandelsobjekte. Beim Investmentumsatz mit Handelsimmobilien wurde wegen umfangreicher Portfoliodeals mit 6,7 Mrd. Euro ein neues Rekordhoch erreicht. 60% der in Gewerbeimmobilien investierten Mittel kamen aus dem Inland, vor allem von institutionellen Anlegern. Als nach London zweitliquidester Immobilienmarkt in Europa weist die französische Hauptstadt zudem eine international breit gefächerte Investorenbasis auf und rückt vermehrt in den Fokus von Anlegern aus Nah- und Fernost. Sicherheit steht generell weiterhin hoch im Kurs. Aufgrund der großen Nachfrage gingen die Anfangsrenditen weiter zurück. Die Spitzenrendite für Bürogebäude im Pariser CBD gab im ersten Quartal 2015 erneut auf 3,75% nach und hat sich somit stark dem historischen Tief von Mitte 2007 genähert. Die Anfangsrendite für Ladenlokale auf der Champs-Élysées sank auf 3,25%. Es ist davon auszugehen, dass der Abwärtsdruck auf die Renditen bis ins nächste Jahr anhält. In einem weiterhin sehr freundlichen Finanzierungsumfeld dürfte sich der Investmentboom fortsetzen. □

Was wirklich zählt – 11. Gebot: Nutze Deinen guten Namen Die unumstößlichen Gebote für erfolgreiches Hospitality Management.

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

11. Gebot: Mensch. Marke. Nutze Deinen guten Namen.

Mensch Marke, warum tun sich viele so schwer mit Dir? Du stehst über allem. Auf dem Dach. Dachmarke eben... Und unter Deinem Dach, läuft da alles wie versprochen? Siebzig

Prozent aller unzufriedenen Hotelgäste sind nicht zufrieden, weil im Hotel nicht drin war, was draußen dran steht.



⇒ These No. 91: Leiste was Du kannst und halte Dein Wort.

Auf den Dächern der drei umsatzstärksten Hotels in Deutschland wehen private Flaggen: Bayerischer Hof München, Jahresumsatz netto 63 Millionen Euro. Estrel Berlin, knapp 60 Millionen. Adlon über 54 Millionen Euro. Beim Adlon lässt sich streiten, ob Männer wie **Anno-August Jagdfeld** und **Gianni van Daalen** mit positivem Ich-Marketing der Hotellegende ein neues Gesicht gaben, oder Kempinski. Unter den Top Zimmerdurchschnittspreisen 2014 sind 7 von 10 Labels Private. Die Raten liegen zwischen 300 und 500 Euro. Das Münchner Mandarin Oriental, 73 Zimmer, ein Ausreißer der Konzernhotellerie, erzielte 745 Euro.

⇒ These No. 92: Ich-Marketing treibt den Firmenwert

Wie wird ein Hotel zu einer erfolgreichen Hotelmarke? Eine relevante Hotelmarke „schafft man sich“, indem man die Wünsche, Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und selbst die kleinen Sehnsüchte seiner Gäste präzise herausfindet und immer zu 100 plus 1% erfüllt. Wenn sich also die Hotelleistungen im Leben der Gäste eingemistet haben, wenn Gäste mit geschlossenen Augen an das Hotel denken, es sehen, riechen und es sich dabei gut anfühlt. Das macht süchtig. Das sorgt auch für Wiederholungstäter die direkt buchen und spart so Vertriebskosten bis 20% des Zimmererlöses. Der Applaus unserer Gäste ist unser Gewinn.

⇒ These No. 93: Finde heraus was Deine Gäste wollen und biete es ihnen. Back to the Basics of Hospitality.

Auf einer Geschäftsreise kann ein Marriott, Hilton oder Interconti von Nutzen sein. Die Standards sind präzise definiert. Trotzdem: 30% der Geschäftsreisenden wählen ein Hotel nicht nach ihrem bevorzugten Brand, sondern entscheiden sich für ein Haus in der Nähe des Geschäftstermins. Die Konzernmarke ist auch nicht der Treiber bei der Auswahl eines Hotels versus eines anderen. Noch vor dem Faktor Lage sind Service und Qualität der Produkte und Angebote von entscheidender Relevanz bei der Wahl eines Hotels.

⇒ These No. 94: Treiber bei der Wahl eines Hotels nicht die Marke, sondern Service, Qualität, dann Lage und der Preis.

Buchen Gäste ihr Zimmer über einen OTA (Online Travel Agent) wie Expedia, Booking.com oder Meta Search Engines wie Trivago und Kayak – erklärt **Eric De Neef**, EVP und

publity erwirbt Büroensemble

Ratingen: Die **publity Finanzgruppe** hat ein ca. 16.600 qm großes Büroensemble in der Borsigstraße 11-15 erworben. Die Immobilie ist voll vermietet und wurde 1999 fertig gestellt. Hauptmieter sind **E-PCPM** (ehemals **E-Plus**) sowie **Bosch Rexroth** und die **7layers AG**. Zum Objekt gehören 173 Tiefgaragenstellplätze sowie 28 Außenstellplätze.

Das Ensemble liegt in einer etablierten Gewerbelage Ratingens. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Bürokomplexe wie das Quattrium, das Business In-West sowie der Goldbach Office Park. Der Standort gilt als einer der wichtigsten Büroteilmärkte der Stadt Ratingen, die in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens Düsseldorf liegt.

„Das Büroensemble in Ratingen ist durch bonitätsstarke Mieter und seine Lage in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands die ideale Ergänzung in unserem Portfolio“, so **Thomas Olek**, Vorstandsvorsitzender der publity Finanzgruppe.

Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion übernommen. Verkäufer des Gebäudes ist ein geschlossener Immobilienfonds, der von der **SF Asset Management GmbH**, einem Unternehmen der **SachsenFonds Gruppe** gemanagt wird. Beraten wurde der Verkäufer von der **Catella Property GmbH**.

Chief Commercial Officer bei Rezidor: „Dann hat man kein Brand mehr, denn im Vertriebs-tunnel der OTA´s sind alle gleich.“ Wer hochpoppt, das entscheidet der Gast mit seine Wunschkriterien. In der digitalisierten Welt heißt das, dass gewünschte Reiseziele und ersehnte Annehmlichkeiten plus der dazu passende Preis (nicht der niedrigste) die Strahlkraft der Markenhotellerie bis zur Unsichtbarkeit reduzieren werden...

⇒ **These No. 95: Die Strahlkraft der Marken wird schwinden.**

Robert Sheppard von Bespoke Hotels sagt: Die Ankündigung, dass es eines Tages nur noch eine Marke geben wird, ist bereits Realität geworden. Diese Marke heißt Trip Advisor. Auch **Frank Croston** von Hamilton Hotel Partners stimmt zu: Hotemarken verlieren an Wert. Der Trend zur McDonaldisierung versus der Einzellösung wird anhalten obwohl Chancengleichheit zwischen den Systemsoldaten der Konzerne (Freunde, verzeiht mir) und der Individualhotellerie besteht.

⇒ **These No. 96: Die McDonaldisierung wird anhalten.**

Das neue Zauberwort für erfolgreiche Individualisierung eines Unternehmens heißt „ICH-MARKETING“. Die Firma muss ein Gesicht haben. Zeiten, in denen Gewissheiten über den Markt, Geldstabilität und die Rationalität des Wirtschaftens verschwinden, wecken Sehnsucht nach etwas stetigem, nach Vertrauensvollem. Das sind bekannte Gesichter. Keine Charts. Hoteldirektoren gehören nicht vor den PC sondern an die Front, zu ihren Gästen und Mitarbeitern.

⇒ **These No. 97: Das Bild des Patrons ist die Botschaft. Das Produkt liefert die Story. Der Mensch orientiert sich am liebsten am Menschen.**

Wer mag angesichts dessen noch Franchiseverträge schließen? Sollte man sich nicht fragen, ob Franchisegebühren samt Nebenkosten nicht besser in die eigene Marke, ins Produkt, den Vertrieb und in die Löhne der Mitarbeiter, also in den Service investiert werden sollten. Kritischer sehe ich das Double-Branding. Kann es für den Kern einer Marke wirklich zwei Namen geben? Ist das glaubwürdig? Dann gibt es die Submarken: Marriott bietet einen luxuriösen Aufenthalt in den Ritz-Carltons und für Lifestyle orientierte Gäste das Boutique Hotel Moxy. Das macht Sinn, da Gäste, abhängig vom Anlass ihrer Reise, unterschiedliche Erwartungen und Verhaltensweisen haben. Man versucht so den Markt für die sozio-ökonomischen Gruppen zu segmentieren. Das führte allerdings dazu, dass Hotelgruppen einen Wettlauf im Multi-Branding veranstalten. 10, 15 Labels im Markenportfolio sind keine Seltenheit... Das macht alles keinen Sinn. Das führt zu weiteren Konfusionen und entlarvt das Franchise-geschäft als profitables Business mit Brand-Konstrukten, die kein Mensch in diesen Dimensionen braucht.

⇒ **These No. 98: Stoppt den Sub-Brand-Bullshit-Bingo!**

Das sieht auch Rezidor´s De Neef so: „Denke ich an den Betreiber mit 10 oder 15 Brands, dann frage ich mich wie der das schaffen will. Das ist vom Aufwand her gar nicht zu bewältigen. Und es ist für den Gast absolut verwirrend. Bei 15 Brands können die angeblich unterschiedlichen Brandmerkmale gar nicht präzise herausgestellt werden.“ Ich halte es zudem auch mit Régis Kahn, Director of Strategy & e-Commerce at Intercontinental Hotels Group, der glaubt, dass einerseits der Multi-Brand Hype aufhören wird, die etablierten Marken andererseits damit beginnen müssen, ihre Uniformität abzulegen und stattdessen den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer Clientelle an den jeweiligen Standorten unter dem Core-Brand zu entsprechen. ►

⇒ **These No. 99: Etablierte Marken werden ihre Uniformität ablegen und sich künftig breiter und individueller darbieten.**

Kreativität und Innovationen mit Bodenhaftung sind gefragt. Innovation ist nicht das Erfinden spektakulärer Dinge. Unsere Gäste wollen nämlich gar keine „neuen Dinge“, sagt uns Trendforscher **Matthias Horx**. „Neu“ wäre ja schon, wenn mehr Hoteliers aus beiden Lagern die Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und die kleinen Sehnsüchte ihrer Kunden erfahren und begreifen würden und daraus ein Markenversprechen machten, das sie zu jeder Zeit halten können und das dann auch tun. □

Stiftungen und ihre Allokation

Eine scheinbar diametrale

Herausforderung

**Im Blog: Thomas Körfgan,
Managing Director SEB Investment GmbH**

In einem Umfeld niedriger Zinsen, politischen Unsicherheiten und Angst vor Inflation suchen Stiftungen einerseits Schutz für ihre Kapitalanlagen und andererseits auch nach Quellen, um ordentliche Erträge für ihre Stiftungszwecke erzielen zu können. Eine scheinbar diametrale Herausforderung, deren Lösung in den letzten Jahrzehnten in der Anlage in Rentenwerte bestand. Mehr und mehr – aber immer noch viel zu langsam – ersetzen Investitionen in Blue-Chip-Aktien mit kontinuierlichen Dividendenzahlungen sowie Beteiligungen an Immobilien mit regelmäßigen, prognostizierbaren Mieterträgen den ehemals sicheren Hafen der Rentenwerte. Dass dies notwendig ist, steht außer Frage, denn die Höhe der Zinszahlungen auch von Staatsanleihen ist oftmals so niedrig, dass hieraus kaum Mehrwert geschaffen werden kann. Bezieht man dann noch die Inflation in die Kalkulation mit ein, ergibt sich sogar eine real negative Rendite.

Wir müssen uns weg bewegen von einem statischen Assetklassen-Denken hin zu einem risikodominierten Investmentstil. Denn wenn ich Volatilität scheue und die Erzielung ordentlicher Erträge zum Erreichen meines Stiftungszweckes im Vordergrund steht, muss es nebensächlich sein, ob ich dies mit Zinsen über Renten, Dividenden bei Aktien oder Mieterträgen von Immobilien erreiche.

Spätestens nach der Finanzkrise in Griechenland ist es jedem klar geworden, dass es ein Irrglaube ist, wenn

man noch an der traditionellen Sicherheit von Staatsanleihen festhält. Zudem ist evident, dass die Bonität einer Staatsanleihe sehr stark von der rechtlichen Ausgestaltung und den anderen Gläubigern abhängt. Staatsanleihe ist nicht gleich Staatsanleihe – noch nicht einmal eines Schuldners. Das hat der Umgang Griechenlands mit unterschiedlichen Gläubigergruppen gezeigt. Staatsanleihen sind zudem nur „sicher“ in einer Währung, für die der Schuldner die Währungshoheit hat, bzw. die er drucken kann.

Ein ganzheitlicher Investitionsansatz muss entwickelt werden, in dem einzig und allein Risiko/Ertragsgesichtspunkte im Vordergrund der Betrachtung stehen. Das Erreichen der gewünschten und benötigten Rendite nach Kosten (!) unter Berücksichtigung des individuellen Risikobudgets ist das alleinige Ziel und damit die Allokation des Gesamtportfolios entscheidend.

In diesem Zusammenhang sind in den Stiftungsvermögen fast ausnahmslos Rentenwerte viel zu hoch allokiert und absolut überbewertet; Investitionen in substanzstarke Aktien und vor allem in Immobilien von viel zu geringer Bedeutung. Kleinere und mittlere Stiftungen können und sollten es tunlichst vermeiden, den Investmentstil von großen Stiftungen zu kopieren. Größere Stiftungen bestehen oftmals schon so lange, dass sie über Jahrzehnte hinweg enorm hohe Buchgewinne ihrer Aktien angehäuft haben und so mögliche, künftige Verwerfungen der Aktienmärkte schadlos überstehen, andererseits können diese Stiftungen aufgrund ihres hohen Vermögens auch eigene Immobilien erwerben und trotzdem noch diversifiziert investiert sein. Ob dies dann tatsächlich für sie sinnvoll ist, kann in Frage gestellt werden, denn die Verwaltung und Bewirtschaftung einer eigenen Immobilie wird oftmals unterschätzt und ist bei Spezialisten möglicherweise besser aufgehoben.

Immobilien sind für Stiftungen unausweichlich, denn sie erfüllen den auf Ewigkeit angelegten Anspruch des Kapitalerhalts kompromisslos. Mieterträge über langfristig abgeschlossene Mietverträge garantieren ordentliche und prognostizierbare Erträge mit denen sich der Stiftungszweck erfüllen lässt. Für Stiftungen geeignete Immobilien verfügen darüber hinaus über geringe Ertrags- und Wertschwankungen im Vergleich mit anderen Anlageklassen.

Bei allen Stiftungen, die ihr Portfolio nach Rendite/Risiko-Kriterien strukturieren kommt der Diversifikation eine zentrale Bedeutung zu. Die entscheidende Frage ist, welche Risiken sind es wert eingegangen zu werden. Der Anlagestil verbunden mit den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten ist hierbei das wichtigste Kriterium, weil er festlegt, wie Erträge erzielt werden. Kleinere und mittlere Stiftungen sollten

Last News

Frankfurt: Die **FinTech Group AG** verlegt ihren Standort vom Westend in den Westhafen und mietet 2.500 qm Bürofläche im „PIER Frankfurt Westhafen“, Rotfeder-Ring 1-13, von der **SEB Asset Management**. Der Markt- und Innovationsführer im deutschen Online-Brokerage-Markt wird mit seinen Mitarbeitern im September 2015 umziehen. Neben Management und Mitarbeitern der FinTech Group AG werden im Westhafen auch die Beschäftigten der Tochterunternehmen Aktionärsbank, Flatex, XCOM, biw Bank, CeFDeX zusammengeführt.

Colliers International war vermittelnd tätig.

aufgrund des Klumpenrisikos nicht in eigene Immobilien investieren. Hier liegen rein auf Stiftungen ausgerichtete Immobilienfonds nah. Diese Fonds bieten die Möglichkeit sich mit geringen Beträgen an einem breit gestreuten Immobilienportfolio zu beteiligen. Experten übernehmen die Selektion, die Vermietung und das Management der Objekte. Ein Fonds ermöglicht es somit Stiftungen, ihre Immobilienanlagen breit über verschiedene Objekte, Standorte und Nutzungsarten zu streuen.

Durch höchste Transparenz kann jede Stiftung die Qualität, die Liquidität aber auch die Nachhaltigkeit der für sie erworbenen Immobilien nachvollziehen. Jährlich werden die vollständigen Mieterträge abzüglich der für die Bewirtschaftung erforderlichen Beträge ausgeschüttet. Die Zielausschüttung sollten bei 4 bis 5% pro Jahr liegen. Es handelt sich mittlerweile um Offene Immobilienfonds nach neuem Recht mit einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie eine Kündigungsfrist von einem Jahr. Aufgrund der Langfristigkeit des Stiftungsgedankens sind diese neuen gesetzlichen Regelungen im Sinne der Investition. Diese Fonds stellen einen Baustein in der Vermögensanlage von Stiftungen dar und helfen dabei den Stiftungszweck zu erfüllen; laut einer Studie können fast ein Drittel der gemeinnützigen Stiftungen dies aufgrund der rückläufigen Erträge aktuell nicht. Immobilien sind die Substanzwerte schlechthin und erfüllen den auf Ewigkeit angelegten Anspruch des Kapitalerhalts von Stiftungen wie keine andere Assetklasse. □

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 bereit. Wir bieten 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

Generation Y: Gewöhnlich wird ungewöhnlich Pluralität und heterogene Lebensläufe kennzeichnen 1980 und 2000 Geborene

Schule, Ausbildung, Studium, Beruf, Rente – Was früher der übliche Ablauf im Leben eines Berufstätigen war, ist heute immer mehr die Ausnahme. Gewöhnlich wird ungewöhnlich. Heute bestimmen Pluralität und heterogene Lebensläufe die Generation der zwischen 1980 und 2000 Geborenen. Wie die neue Generation Y mit den Veränderungen der Immobilienwelt korrespondieren untersuchte jüngst eine Studie der Catella.

„Die Motivation zur Studie lag zum einen in den mittlerweile messbaren negativen Wirkungen des demographischen Wandels – der Zugang zur Branche gelingt für Berufseinsteiger noch immer zu selten. Zum anderen wird immer klarer im täglichen Umgang, dass sich unter dem Branding 'Generation Y' offensichtlich keine heterogene Gruppe verbirgt, wie dies suggeriert wird“, so **Dr. Thomas Beyerle**, Group Head of Research bei **Catella**. Catella befragte Studenten an fünf verschiedenen Hochschulen, die mindestens einen immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt anbieten. Die meisten der Nachwuchskräfte sehen dabei ihre Zukunft im wohnungswirtschaftlichen Bereich. Ein Drittel will in diesem Segment arbeiten. Nicht zuletzt zeigt dies nicht nur, wie beliebt die Assetklasse ist, sondern deutet auch auf die personalintensive Betreuung hin.

Besonders wichtig ist dem immobilienwirtschaftlichen Nachwuchs nicht nur eine ausgewogene Work-Life-

Balance sondern auch das Gehalt und Karriereperspektiven. Auch der Ruf des Unternehmens (43%) ist ein wichtiger Aspekt für die Wahl des Arbeitgebers. Gute Arbeitsatmosphäre, herausfordernde Tätigkeiten und flexible Arbeitszeiten sind besonders wichtig. Besonders anzumerken sei, so Catella, dass immaterielle Faktoren wie Anerkennung, Sinnhaftigkeit der Tätigkeit und soziale Beziehungen innerhalb des Unternehmens immer wichtiger werden. Hohe Affinität der Generation Y zu IT und internetbasiertem Arbeiten wird dabei Voraussetzung für das moderne Arbeiten von heute. Lt. Dr. Beyerle werden zukünftig die Unternehmen gefordert, auf die neuen Anforderungen der jungen, gut ausgebildeten Generation einzugehen.

"Der Immobilienbrief" sprach mit Dr. Thomas Beyerle, Group Head of Research bei Catella

IB: Wird es durch den demografischen Wandel zu einem Fachkräftemangel in der Immobilienbranche kommen?

TB: Dieses Bedrohungsszenario ist bereits heute greifbar. Die Branche in ihren verschiedenen Facetten wächst sehr stark. Qualifiziertes, sprich gut ausgebildetes Personal wächst nicht im gleichen Umfang. Allein beim Begriff Fachkräftemangel bin ich etwas vorsichtiger: Was sind in der Branche Fachkräfte? Akademiker, technische Berufe ohne Studium? Ist das duale System branchennäher als ein Aufbaustudium? Hier sollte man klar unterscheiden und einheitliche Berufsfelder und explizite Anforderungen definieren. Zwar hat sich die **gif** in den letzten Jahren dieser Aufgabe angenommen, jedoch steht die Durchdringung in den einzelnen Branchensegmenten noch bevor. ►



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.

aurelis
Real Estate Management

IM-Award 2015

Nürtingen: Noch bis zum 12. Juni können Makler, Bau-träger, Verwalter und Dienst-leister, wie etwa Werbeagen-turen ihre Bewerbung für den **Immobilien-Marketing-Award 2015** einreichen.

Auch in diesem Jahr zeich-net die einzige Professur für Immobilienmarketing an einer deutschen Hochschule wieder herausragende Mar-ketingkampagnen in der Im-mobilienwirtschaft aus. Orga-nisiert wird die Ausschrei-bung von **Professor Dr.**

Stephan Kippes von der **Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)**.

Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobili-entwirtschaft, aber auch Agenturen und spezialisierte Dienstleister, können sich mit Vermarktungskonzepten in den Kategorien Wohn- und Gewerbeimmobilien beim Immobilien-Marketing-Award bewerben. Die Teil-nahme ist kostenlos.

Die HfWU will gemeinsam mit der Fachzeitschrift „**Immobi-lienwirtschaft**“ als Medien-partner einen Umdenkungs-prozess auslösen. Als Spon-soren unterstützen auch in diesem Jahr die **ECE Projekt-management GmbH+Co.KG** und die **Immobilien Scout GmbH** die Ausschreibung. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Messe Expo Real im Oktober ver-geben. Dort werden die besten Konzepte präsentiert und zudem in der Zeitschrift Immobilienwirtschaft ausführ-lich vorgestellt.

Weiterführende Informatio-nen unter www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award/

IB: Wie kann die Branche darauf eingehen?

TB: Einheitlicher Auftritt als Gesamtbranche, Zugangsberechtigung, sprich allgemei-ne Mindeststandards für Qualifikationen setzen, und, da der Wurm dem Fisch schmecken muss und nicht dem Angler, eine Zielgruppenansprache, welche den Namen verdient. Also weniger um sich von anderen abzusetzen im Wettbewerb, sondern um für die Immobilien-wirtschaft gemeinsam begeistern. Dieser Weg beginnt eindeutig im Studium oder den Be-rufsschulen, später einzusteigen ist nicht effizient.

IB: Wie sieht der Arbeitsplatz der Zukunft aus? Wird Homeoffice und örtliche und zeitliche Flexibilität der Tätigkeit die Immobilienbranche beeinflussen?

TB: In der Summe ja. In den letzten Jahren hat es hier einen schleichenden Prozess zugunsten der Flexibilität gegeben. Homeoffice in Maßen wird mittlerweile nicht nur wäh-rend der Streiktage oder Blockupydemos praktiziert. Im Mittelpunkt stehen hier zwei Ele-mente: Die Autonomie des einzelnen Mitarbeiters in einem offener werdenden System und damit eine neue Definition von Führung-(personal) und Kommunikation. Und auf der ande-ren Ebene die Frage nach der optimalen Nutzung von Bürostrukturen in den kommenden Jahren. Zwar blieb der "große Leerstand" in der Summe aus, allein die effiziente Nutzung der Büroflächen ist allerorten sichtbar und das heißt in der Konsequenz: weniger ist mehr.

IB: Welche Auswirkungen hat das auf die Immobilie?

TB: Flexibilität ist ein Begriff, der es zwar auf den ersten Blick auf den Punkt bringt - allein etliche Optionen sich offen zu halten bei einem Wirtschaftsgut, welches im Schnitt 30 Jahre genutzt werden sollte, ist schlicht nicht möglich. Meine Erwartung an die Veränderun-gen der Büroflächennutzung, unser Verhalten im Raum als Konsumenten und Bewohner wird das Produkt "Quartier" bzw. "Mixed-use" Funktionen in den kommenden Jahren deut-lich unterstützen. Hier bedarf es sicher noch eine Bewusstseins Änderung bei etlichen Teil-en der Branche, welche aus einem eher singulären konfektionierten Denkschema kommen. Dies kann aber der evolutionäre Sprung sein den die Branche benötigt beim "großen Stad-tumbau". □

Olpenitz die zweite: Bei Deutschlands größtem Ferienpark an der Ostsee geht es voran

Sabine Richter

Das Projekt bot jede Menge Superlative: Aus dem ehemaligen Marinestützpunkt Port Olpe-nitz sollte das größte Ferienresort Nordeuropas werden. 1.000 luxuriöse Ferienhäuser, 7.000 Betten, Hotels, künstliche Freizeitinseln, Geschäfte und Restaurants sollten an der Mündung der Schlei entstehen, dazu die größte Marina Europas mit 2.500 Yachtliegeplät-zen. Von Investitionssummen von bis zu 700 Mio. Euro wurde gesprochen.

Die ambitionierten Träume platzten, das Projekt landete in der Insolvenz. Nun, knapp zehn Jahre später, deutet vieles darauf hin, dass der zweite Versuch klappt, wenn auch in abgespeckter Form. „Ich glaube an die Realisierung“, sagt Kappeln's Bürger-meister **Heiko Traulsen**, zu dessen Einflussgebiet das gut 150 ha große Gelände gehört. „Wir halten das neue Konzept für erfolgversprechend, im Naturschutz sind alle Auflagen und Erfordernisse erfüllt worden und der neue Investor tut, was er sagt“. Das habe man von **Jaska und Herbert Harm**, die vor knapp zehn Jahren nach Kappeln gekommen waren und der Stadt das Megaprojekt versprochen, nicht sagen können. ►



Quelle: HELMA Ferienimmobilien GmbH

Per Barlog Arnholm ein. Mit seiner **Helma Ferienimmobilien GmbH** mit Sitz in Lehrte hat er bereits drei Ferienprojekte auf Rügen realisiert. 350 Mio. Euro will er hier investieren.

Beim Ostsee Resort Olpenitz, so der neue Name, ist alles ein wenig kleiner geplant als zuvor. Nur noch 200 Liegeplätze sollen in das Hafenbecken gebaut werden. Bau und Betrieb

Bis der Marinestützpunkt 2006 aufgegeben wurde, lebten 2.200 Soldaten und ihre Familien sowie Hunderte Zivilangestellte auf dem Militärgelände. Als Standort für industrielle Fertigung hatte die Stadt schon in der Vergangenheit mehrere wichtige Betriebe verloren. Da kam das Angebot der beiden Berliner nur zu gelegen. „Damit käme für Kappeln erstmals etwas in beachtlicher Größenordnung hinzu. Schon dies allein zwingt uns und mich, voll dahinter zu stehen“, hatte der Bürgermeister damals gesagt. Fast ohne Gegenstimmen winkten die Kommunalpolitiker die hochtrabenden Pläne durch.

Im Oktober 2006 unterzeichnete die **Port Olpenitz GmbH** mit der **BIMA** den Kaufvertrag für das ehemalige Marineareal. Der erste Bebauungsplan stand 2009, im selben Jahr wurde der Grundstein gelegt, mit dem Abriss der ersten Marinegebäude begonnen. Im Oktober 2010 wurde Richtfest für den ersten Bauabschnitt gefeiert, im Dezember das erste Haus an den Käufer übergeben.

Naturschützer stoppten viele Projekte. Dann kamen die Probleme. Naturschützer stoppen die Bebauung eines Streifens zwischen Schlei und Ostsee. 18 ha Fläche und ein großes Hotel fielen damit weg. Einige Freizeitanlagen mussten deutlich verkleinert werden. Als Kompromiss wurde eine künstliche Landzunge gebaut, die alles um etliche Millionen verteuerte.

Im Oktober 2011 legte Jaska Harms, Geschäftsführer, Bauunternehmer und Gesellschafter in einer Person, nach monatelangen Streit mit dem Hauptinvestor **EQK Port Olpenitz Inc.** seinen Posten nieder. Das US-Unternehmen hielt 90% an der Port Olpenitz GmbH, die daraufhin Insolvenz anmeldete. Zum Insolvenzverwalter wurde **Dr. Rainer Eckert** bestellt, der sich in den nächsten Jahren bemühte, mit neuen Konzepten Investoren zu finden. Auch die Unternehmensberatung **Roland Berger** wurde ins Haus geholt. Im Jahr 2011 stieg der dänische Investor

wurden an einen weiteren Investor, „einen erfahrenen Partner aus dem maritimen Bereich“ abgegeben. Im Frühjahr 2016 soll die Marina in Betrieb gehen. Der kleinere Yachthafen im Nordbereich mit Platz für 100 Boote wird von der Helma AG bis Herbst 2016 realisiert. Im Gegensatz zur Vorgänger-Planung wird damit nicht jeder Ferienhausbesitzer einen festen Boots Liegeplatz bekommen. Auch die Häuser- und Bettenzahl hat abgenommen, 4.000 Betten und bis zu 1.000 Ferienhäuser sind angepeilt. Wie viele genau, werde sich zeigen. „Die Planungen werden den Bedürfnissen und dem Markt angepasst“, erklärt Arnholm. Es sollen auch keine Inseln mehr aufgeschüttet werden, aber es sollen Häuser auf dem Wasser gebaut werden.

Baustart für 60 schwimmende Häuser. Bislang ist das Konzept nach Arnholms Worten erfolgreich. Sein Engagement hatte er mit einer 3.000 qm großen Fläche am Yachthafen gestartet. Hier baute er 24 komfortabel ausgestattete Ferienhäuser in skandinavischer Architektur mit 93 qm Wohnfläche und PKW-Stellplatz, die ab 300.000 Euro angeboten wurden. „Das hat gut funktioniert, und so haben wir im Oktober 2013 das ganze Gelände aus der Insolvenz der Port Olpenitz GmbH herausgekauft“, sagt Arnholm. Inzwischen sind 70 weitere Häuser verkauft, aktuell sind sechs weitere im Bau. „In diesem Jahr wird sich viel tun“, sagt Arnholm. So will die Helma in einem weiteren Bauabschnitt 60 schwimmende Häuser in Eigenregie erstellen, auf dem Schleidamm zwischen Hafen und Schlei sollen die fertig geplanten Schleivillen, Gebäude mit jeweils zwei oder vier Eigentumswohnungen von 100 bis 141 qm, in Angriff genommen werden. Mitte des Jahres soll der siebte Bauabschnitt in Höhe des Schleihakens angegangen werden.

„Unsere Käufer sind zu 99% Anleger, die mit ihrem Investment wenig Arbeit haben wollen“, sagt Arnholm. Und so kümmert sich sein Unternehmen nicht nur um Planung und Bau, sondern stellt mit Hilfe des Kooperationspartners **Möbel-Kraft** auf Wunsch auch das passende Möbelpaket

News

Bamberg: In den ersten vier Monaten d. J. konnte der Kapitalanlage- und Immobilienspezialist **Project** 145 Eigentumswohnungen im Wert von rund 60 Mio. Euro verkaufen. Damit haben die Franken bereits Ende April 525 des gesamten Verkaufsvolumens des Jahres 2014 erzielt, das 115 Mio. Euro betragen hat.

Einen neuen Umsatzrekord bei Wohnungsverkäufen verzeichnet die Project Gruppe im 20. Jahr ihres Bestehens. Gemäß der Umsatzquote innerhalb der ersten vier Monate in Höhe von 60 Mio. Euro ist 2015 von einem Gesamtverkaufsvolumen von rund 180 Mio. Euro auszugehen. Dies entspräche einer Umsatzsteigerung von 57% gegenüber dem Vorjahr.

»Wir gehen davon aus, dass die Umsätze aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs nach hochwertigen Eigentumswohnungen in den Metropolregionen und den attraktiven Marktbedingungen für Wohnimmobilien weiter anziehen«, so **Wolfgang Dipold**, geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Investment Gruppe.

Insgesamt entwickeln die Franken derzeit 49 Immobilien mit Schwerpunkt Wohnen mit einem Gesamtverkaufsvolumen von über einer Milliarde Euro. Die aktuell in Platzierung befindlichen Publikumsfonds **Wohnen 14 und 15** konnten inzwischen knapp 40 Mio. Euro Eigenkapital einsammeln.

für das Haus zusammen. Zwei Unternehmen bieten das komplette Management rund um die Vermietung an. „So viel Nähe zum Wasser ist schwer zu finden“, nennt Barlag sein wichtigstes Verkaufsargument. Im Nordbereich des Geländes liegen die Häuser sowohl an der Schlei wie auch am Ostsee-Hafen.

Die Zusammenarbeit mit den Handwerksunternehmen sei gut, das Vertrauen wieder hergestellt, sagt Arnholm. Anfangs wollten die lokalen Unternehmen nur nach Vorkasse arbeiten; die Port Olpenitz GmbH soll Verbindlichkeiten von 27 Mio. Euro aufgetürmt haben, viele regionale Unternehmen waren auf ihren Forderungen sitzen geblieben.

Zu den Skeptikern gehört der auf Ferienimmobilien spezialisierte Unternehmensberater **Erhard Stammberger**, der das Projekt von Anfang an intensiv beobachtet hat. „Helma ist ein vertrauenswürdiger Investor, der Standort ist außergewöhnlich gut, aber abgelegen und schlecht erreichbar. Ohne eine attraktive touristische Infrastruktur dürfte eine vernünftige Auslastung kaum zu schaffen sein“. Solche Zweifel lässt Arnholm nicht gelten. In Deutschland gebe es noch zu wenige Ferienparks. In seiner Heimat Dänemark besitze jeder zweite ein Ferienhaus. Zudem sei derzeit sehr viel Geld im Markt, das nach Anlage suche. Die Infrastruktur werde zusammen mit dem Ressort wachsen. Am Hafen sollen Shops entstehen, im Hotel Wellness und ein Schwimmbad. Für Kinder ein großer Strand, Hochklettgarten, Spielplatz und Minigolf. Und schließlich seien Wohnungen mit Bootsliegeplatz und eine Marina mit acht Meter Wassertiefe gute Argumente. Das Hotel ist als Aparthotel geplant, mit einem Betreiber werde derzeit verhandelt, erklärt Arnholm. □

Pro und Contra Berliner Mietspiegel

Ist er nun qualifiziert und manipuliert oder nicht?

Karin Krentz

Selten ist bereits im Vorfeld der Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels so hitzig debattiert worden wie in Berlin.

Nun ist er endlich erschienen und die Gemüter sind keineswegs beruhigt. Vorangetrieben



Quelle: Senat von Berlin

wurde die Diskussion durch das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Mai 2015, der Berliner Mietspiegel 2013 sei nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Und damit nichts schief geht in der Argumentation lieferte das Gericht die schriftliche Urteilsbegründung in der Pressemitteilung vom selben Tag gleich mit (Az. 235 C

133/13) – ein ziemlich einmaliger Vorgang. "Der Immobilienbrief" berichtete auf seiner Homepage am gleichen Tag. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, dagegen kann Berufung beim Landgericht Berlin eingelegt werden (was der Beklagte auch will).

Doch die Spitze der Debatten wird kurz vor Erscheinen des Mietspiegels 2015

erreicht, als der Eigentümerverband Haus und Grund bzw. sein Hauptgeschäftsführer Kai Warnecke öffentlich fordert, wer die Mietpreisbremse wolle, müsse dafür sorgen, „dass die Mietspiegel zukünftig auf einer repräsentativen und nicht manipulierten Basis beruhen“. Manipulation?

Auch der **BFW Berlin/Brandenburg** stößt in das gleiche Horn. Die hoch geschätzte Geschäftsführerin **Hiltrud Sprungala** sagt, „angesichts der Bewertung durch die Justiz hinsichtlich der Defizite bei der Erhebung und Bewertung der dem aktuellen Berliner Mietspiegel zugrunde liegenden Daten und ihrer Verarbeitung ist es unserem Verband leider nicht möglich, den vorliegenden Mietspiegel entsprechend § 558d Abs. 1 als „qualifizierten Mietspiegel“ anzuerkennen“. Sprungala geht sogar noch weiter, indem sie sagt, nach den Entscheidungen der Justiz bestehe kein eigener Interpretationsspielraum des Senats und der Verbände der Mieter und Vermieter. „Solange sich keine andere Rechtsauffassung als ständige Rechtsprechung durchsetzt, sind die Berliner Mietspiegel, auch die der Vergangenheit, sozusagen „schwebend unqualifiziert“, so die Meinung des BFW. Merkwürdig.

Qualifiziert oder nicht, manipuliert oder nicht?

Dabei müssten die beiden Interessenverbände es doch selber genau wissen. Sie vertreten doch seit Jahren die Interessen ihrer Mitglieder in dem Gremium, das den Mietspiegel erarbeitet. Diese Erkenntnisse kommen ihnen erst jetzt? Wo war zuvor das profunde Wissen um die Dinge wohl versteckt? Das Institut **F+B** aus Hamburg, vom Berliner Senat mit der Erarbeitung des Mietspiegels 2013 beauftragt, erklärt, dass dieser nach „derselben wissenschaftlichen Methodik erstellt“ wurde wie seine Vorgänger. Und interessant: „Dem Berliner Mietspiegel 2013 wurde in seiner Methodik und in seinen Ergebnissen von allen beteiligten Mieter- und Vermietervertretern in der Arbeitsgruppe Mietspiegel einvernehmlich zugestimmt“, heißt es in der Erklärung zu den seltsamen Vorkommnissen jetzt. Die Berliner Gerichte hätten den immer nach derselben Methodik erstellten Mietspiegel jahrelang als wissenschaftlich akzeptiert, auch vom BGH sei er als wissenschaftlich qualifiziert eingestuft worden. Was nun BFW, Haus und Grund?

Die Rolle der Gutachter – Nur Einzelmeinung zählt?

Grundsätzlich, so F+B, gibt es mehrere Möglichkeiten der wissenschaftlichen Mietspiegelerstellung. Der vom Gericht beauftragte Statistik-Gutachter im vorliegenden Amtsgerichtsverfahren vertrete hinsichtlich der Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegels in seinem Sachverständigengutachten eine Einzelmeinung. Beispielsweise habe zum Mainzer Mietspiegel 2011, der grundsätzlich nach der gleichen Methodik

wie der Berliner erstellt wurde, ein anderer wissenschaftlicher Gutachter festgestellt, dass die Erstellungsmethodik des Mietspiegels aus statistisch-methodischer Sicht „nicht zu beanstanden“ sei. Das Amtsgericht Charlottenburg habe es „bislang leider versäumt, andere Gutachterstimmen in dieser grundsätzlichen Frage einzuholen. Auch wurden weder F+B als Mietspiegelersteller noch die Senatsverwaltung als Mietspiegelherausgeber vom Gericht im Verfahren zu ergänzenden Erläuterungen oder Stellungnahmen aufgefordert.“ Starker Tobak.

Manipuliert der Senat die Mieten?

Dazu erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Es ist bei den Berliner Mietspiegeln Praxis – und wird in den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln auch so empfohlen – dass von den erhobenen Mieten nur eine gewisse Spanne (ortsübliche Mieten) abgebildet wird. Damit wird keinesfalls zum Ausdruck gebracht, dass die außerhalb der Spanne liegenden Mieten Wuchermieten sind, sondern dass sie als nicht üblich in dem jeweiligen Mietspiegelfeld angesehen werden können.“ Punkt. Und das sollte doch zum Einmaleins-Wissen von Haus und Grund sowie BFW gehören: Gemäß § 558 Abs. 2 BGB dürfen für den Mietspiegel nur Mieten herangezogen werden, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Der Mietspiegel weist danach nicht die durchschnittlich in einem Gebiet gezahlten Mieten aus, sondern nur die neu vereinbarten Mieten. Das weiß der BFW nicht?

Berlin fordert einheitliche Mietspiegel bundesweit für Großstädte

Der Mietspiegel ist ein wertvolles, sinnvolles Instrument sowohl für Mieter als auch Vermieter, sagt Stadtentwicklungssenator **Andreas Geisel**. Die Konsequenz der Kritik könne nur ein Mietspiegel für Großstädte nach „bundesweit einheitlichen Kriterien“ sein. Dafür setzt Berlin sich ein. Auch im Mietspiegel 2015 gibt es wieder Extremwertbereinigungen die aber statistisch abgesichert seien, so das federführende Institut **Gewos**. Manipulation? „Es muss ein neuer Ansatz hinsichtlich der Berliner Wohnlagen gefunden werden“, verlangt der BFW ohne Einzelheiten zu benennen. Wohnlagen? Der Berliner Mietspiegel zählt drei, hinreichend nach innerem und äußerem Wohnbereich getrennte Lagen, so Gewos – zum Vergleich: in München gibt es sechs, in Hamburg zwei Lagen.

BBU: Mietspiegel wahrt Mieterfrieden

Dagegen begrüßen andere Institutionen und Parteien den neuen Mietspiegel. „Er sollte das bewährte Instrument zur

Wahrung des Mietfriedens bleiben. Deshalb ist es wichtig, dass Rechtssicherheit herrscht und der vertrauensvolle Schulterschluss zwischen Land, Mietern und Vermietern wiederhergestellt wird“, fordert die **IHK**. Der **BBU**, der 360 landeseigene, kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg vereint, hegt „keinen Zweifel an Qualifizierung“. Im Gegenteil: „Der Berliner Mietspiegel hat sich als Instrument des fairen Interessenausgleichs beim Wohnen bewährt. Deshalb stehen wir zu diesem Instrument“, so **Maren Kern**, Vorstand beim BBU.

Darüber hinaus habe es beim Mietspiegel 2015 auch Verbesserungen bei der wissenschaftlichen Untermauerung gegeben: Beispielsweise bei Wohnlagendefinition und Extremwertbereinigung sowie bei der repräsentativen Feldbesetzung. Sowohl die im BGB hierzu vorgesehenen Eckwerte als auch die vom zuständigen Bundesbauministerium erlassenen Hinweise wurden auch im neuen Berliner Mietspiegel wieder eingehalten. Hat der BFW wohl alles übersehen. Die Erhebungs- und Erstellungspraxis habe sich dabei als praktikabel und vom Aufwand her als angemessen bestätigt, so das BBU-Fazit. Die Grüne Fraktion Berlin fordert den Senat auf, sich im Bund für eine neue Richtlinie zur Mietspiegelerstellung einzusetzen, um die Methodik und vor allem die Repräsentanz der Erhebung zu verbessern. Vorbehaltlos hinter dem Mietspiegel steht die CDU.

Zum Mietspiegel 2015 lesen Sie bitte auf der Homepage Der Immobilienbrief 19. Mai 2015.

IBB-Fokus: Steigende Immobilienpreise, sinkende Wohnungsgrößen in Berlin

In Berlin steigen die Preise für Bauleistungen vor allem im Neubaubereich seit einigen Jahren sehr deutlich. Dabei sind die Preisimpulse aus der Bauwirtschaft eher moderat, Baufirmen können nicht allein für steigende Preise verantwortlich gemacht werden, hat die **Investitionsbank Berlin** in ihrer Publikation Berlin Fokus Mai 2015 untersucht.

Betrachtet man die amtliche Statistik der tatsächlich erbrachten Bauleistungen an Wohngebäuden, so betrug der Preisanstieg im Jahr 2014 lediglich 2,0%. Im Schnitt der vergangenen sechs Jahre lagen die Baupreise nur 0,6 Prozentpunkte höher als die Verbraucherpreise.

Dagegen sind die Preise für Bauland in Berlin zuletzt sehr deutlich angezogen (+33,4%). Gemäß Auskunft

des **Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg** ist der durchschnittliche Wert im Jahr 2013 (letzter verfügbarer Wert) pro Quadratmeter Bauland in dicht besiedelten Wohngebieten um 44,8% auf 453 Euro bzw. in Gegenden mit Einfamilienhäusern um 4,2% auf 159 Euro gestiegen. Im Jahr 2013 wurden in diesen beiden Kategorien 72% aller Flächen verkauft. In gemischten Geschäfts- und Wohngebieten liegen die Preise für Bauland bereits bei 1.470 Euro/qm (+32,5%). In diese Kategorie fielen allerdings nur 1,4% der verkauften Flächen.

Spiegelbildlich mit dem Anstieg der Preise im Bereich des Wohnungsneubaus geht ein deutlicher Rückgang bei der Größe der geplanten Wohnungen einher. In den Jahren von 2007 bis 2011 lag die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung bei über 110 qm. In den letzten Jahren ist dieser Wert bis auf 85 qm zurückgegangen. Einerseits kann dies als eine Reaktion auf die veränderten Bedürfnisse einer Metropole gewertet werden, in der inzwischen 54,1% der Haushalte Single-Haushalte sind. Andererseits ist die Verkleinerung der Wohnfläche eine pragmatische Möglichkeit der Bauherren, bei stark steigenden Quadratmeterpreisen die Steigerung der Kosten pro Wohnung für den Käufer zumindest abzufedern.

Auch 2015 ist mit weiter steigenden Preisen im Immobilienbereich zu rechnen. Dafür spricht eine Reihe von Gründen: Zum einen wachsende Einwohner, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen kontinuierlich. Der Nettozuwanderungssaldo Berlins beträgt derzeit ca. 40.000 Personen pro Jahr. Gleichzeitig verharrte die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren auf relativ niedrigem Niveau, vor allem weil die Bautätigkeit gegenüber einem Bevölkerungsanstieg erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung anspringt.

Hinzu kommt, dass die anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt und somit die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage verstärkt. Sollte sich die Preisentwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt aber in einem sehr raschen Tempo fortsetzen, ist nicht auszuschließen, dass einige Preise über das aus fundamentaler Sicht gerechtfertigte Niveau hinausschießen, so dass es in regionalen Teilmärkten in einigen Segmenten zu Preisblasen kommen könnte. (KK)

Buchtipp

Internationale Immobilien-Ökonomie

Der Untertitel „Globalisierung der Immobilienmärkte“ verrät dem Leser, worum es geht im neuen Buch von EBZ-Professor **Dr. Günter Vornholz**. Denn spätestens seit Subprime ist auch der hiesigen Immobilienwelt klar, dass die Abhängigkeit der internationalen Kapital- und Finanzmärkte für die weltweite Immobilienbrüche enorm ist. Die Globalisierung hat die Immobilienwirtschaft und –märkte erfasst. Von Projektentwicklungen über den Nutzer- und Investmentmarkt bis hin zu Immobiliendienstleistungen: Die Folgen der Globalisierung sind auf allen Wertschöpfungsstufen festzustellen.



Das Lehrbuch von Günter Vornholz analysiert Ursachen, Erscheinungsformen, Kanäle und Auswirkungen der Globalisierung auf die Immobilienmärkte. Es behandelt eine Vielzahl sozioökonomischer Einflussfaktoren, die sich auf die einzelnen immobilienmärkte unterschiedlich stark auswirken und beleuchtet differenzierte Strukturen und Entwicklungen internationaler Immobilienmärkte. Mit dem Zinsverfall und der langjährigen Stagnation an den internationalen Leitbörsen hat sich der Fokus der Anleger immer stärker auf eine lange vernachlässigte Assetklasse gerichtet: Immobilien. Auch institutionelle Investoren nutzen diesen Trend. Sie setzen „Betongold“ gerne zur Diversifizierung ihrer Portfolios ein, um dessen Robustheit zu stärken und um stabile Erträge zu generieren.

Einen diesbezüglichen Blick über die nationalen Grenzen hinaus bietet das neue Buch „Internationale Immobilienökonomie“ von Günter Vornholz, resümiert Mirko Heinemann in seiner Buchbesprechung im „Sparkasse Managermagazin“. Es lenke die Aufmerksamkeit auf eine Entwicklung, an der hierzulande bisher nur wenige partizipierten. Während unter anglo-amerikanischen Investoren internationale Immobiliendeals längst gang und gäbe seien, scheuten deutsche Anleger oftmals den Schritt auf das internationale Parkett und hätten das Nachsehen. Wer bei Immobilieninvestments nur an München/

Starnberg, Hamburg/Elbchaussee oder Berlin/Prenzlauer Berg denkt, sollte seinen Horizont dringend erweitern, empfiehlt Vornholz. So genannte „Gateway Cities“, London oder New York, oder aber die aufstrebenden Städte in Fernost, in Osteuropa oder gar Afrika, bieten ungeahntes Wachstumspotenzial.

Welche großen Zyklen bestimmen die internationalen Immobilienmärkte? Von welchen Einflüssen hängen sie ab? Wie ist die Rechtslage? Welche Hürden können in der Kommunikation auftreten? Wie können Chancen und Risiken realistisch gegeneinander abgewogen werden? Genau diese Fragen nimmt sich Günter Vornholz vor. Der Professor für Immobilienökonomie an der **EBZ** Business School in Bochum beantwortet sie nacheinander mit wissenschaftlicher Akribie. Anlegertipps dagegen gibt Vornholz, der gleichzeitig die Immobilien-Research der Deutschen Hypo leitet, nicht. Sein Buch soll der Überbau sein für diejenigen, die sich professionell mit den internationalen Immobilienmärkten beschäftigen wollen.

Auf die natürliche Frage, wo auf dem globalen Markt Chancen für internationale Immobilieninvestments seien, sieht Vornholz keine allgemein gültige Antwort. Zu viele Parameter seien zu berücksichtigen. Es sei zu beachten, über welche Erfahrungen ein Investor verfüge. Neue Investoren würden sich vornehmlich auf die großen Gateway-Cities wie London oder New York konzentrieren. Ein weiterer wichtiger Faktor sei die Renditeerwartung der Investoren. Neben institutionellen Anlegern könnten aber auch Kleinanleger partizipieren. Grundlegende Voraussetzung für die Globalisierung der Immobilienwirtschaft und die zunehmende Attraktivität von Immobilien für Investoren sei die Vielzahl von indirekten Anlageprodukten. Das könnten Immobilienaktien, Immobilienfonds oder Verbriefungen sein, die weltweit investiert sein können. Diese stünden auch privaten Kleinanlegern offen.



Günter Vornholz: „Internationale Immobilienökonomie: Globalisierung der Immobilienmärkte.“, De Gruyter, Oldenbourg, Berlin, 2015, 244 Seiten, 34,95 Euro

**Bei Google unter den Top 1.000
Ihrer Branche? Respekt...**



Personalien

Ulrich Wessel, bisher Betriebsdirektor der **RAG AG**, tritt in Personalunion die Nachfolge von **Peter Blaszyk** in der Geschäftsführung der **RAG Montan Immobilien GmbH** an. Ulrich Wessel ist seit 1998 bei der RAG tätig.

Der Aufsichtsrat der **Hamborner Reit AG** hat turnusgemäß zwei neue Mitglieder gewählt. **David Mbonimana** und **Bernd Kottmann** werden von **Claus-Matthias Böge** sowie **Helmut Linssen** abgelöst, letzterer als Mitglied des Vorstands der **RAG-Stiftung**, die seit Februar 2015 mit rd. 9% an der Hamborner beteiligt ist. Böge ist noch bis Ende Juni 2015 Sprecher des Vorstands der **Deutschen Euro-shop AG**. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist **Eckart John von Freyend**, Stellvertreter und Vorsitzenden des Prüfungsausschusses **Robert Schmidt**.

Ab dem 1. Juni wechselt **Joachim von Bredow** mit dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement von der **DIC Onsite** zur Muttergesellschaft **DIC Asset AG**. Die Geschäftsführung der DIC Onsite verantworten ab 1. Mai **Hanno Schrecker** und **Jens Kulicke**, der bereits seit 2012 den Posten bekleidet.

Büromarkt Bochum von Hochschulen dominiert

Wie schon im vergangenen Jahr unterscheiden sich die Zahlen, die über die Büroflächenumsätze in Bochum publiziert werden, gravierend. Die im Rahmen eigener Recherchen von **Cubion Immobilien** streng nach den Regeln der gif publizierten Umsätze beliefen sich für 2014 auf 31.000 qm Vermietungsleistung plus 3.000 qm Eigennutzer, zusammen 34.000 qm. Das Fertigstellungsvolumen sei mit 8.500 qm sehr niedrig gewesen und zu den größten Vermietungen gehörten **ThyssenKrupp** mit rd. 2.100 qm Wasserstraße 223 und die **Ruhr-Universität Bochum**, kurz RUB, mit rd. 1.500 qm in der Innenstadt. Anders bei **Georg Consulting**, die im Auftrag der **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bochum** tätig sind. Demnach belief sich der Flächenumsatz auf 49.923 qm, davon waren mit 28.723 qm etwas über die Hälfte Fremdvermietungen und 21.200 qm Eigennutzungen. In diesem Segment sind vermutlich vor allem die Unterschiede zur Zählung von Cubion zu suchen. Lt. Georg Consulting ging der größte Teil der Eigennutzungen von der öffentlichen Verwaltung aus. In der Aufstellung von Neubauten und Neubauvorhaben ist der Gesundheitscampus Bauteil B/C mit 33.000 qm Fläche genannt, die der Landesbaubetrieb BLB noch in diesem Jahr fertig stellen will, gefolgt vom Bauteil A mit 12.800 qm bis 2017. Für die RUB seien weitere 41.400 qm Fläche im Bau, dazu das Gerichtsviertel am Ostring mit 23.000 qm. 34% der Abschlüsse erfolgten im Bereich Universitätsstraße und nur 17% in der Innenstadt, dort hingegen rund 28% der Fremdvermietungen. Die Vermietungsfälle bis 500 qm machten ca. 87% des Gesamtvolumens aus. Leerstand und Spitzenmiete blieben konstant bei 5,7% bzw. 10,70 Euro/qm. Die Nettoanfangsrendite betrug nach **RIWIS** und Georg Consulting 2014 in zentraler Lage 6,1%, in dezentraler 7,4%, jeweils mit abnehmender Tendenz.

Bochum mit aktuell rd. 361.700 Einwohnern ist stark von den Hochschulen und den wissensbasierten Einrichtungen in deren Umfeld geprägt, darunter besonders die Ruhr-Universität Bochum mit rd. 56.000 Studierenden. Die Zunahme der Beschäftigungsverhältnisse im Dienstleistungsbereich um 11,8% seit 2009 geht vor allem auf den wissensintensiven Sektor zurück. Entsprechend sind in den Büroparks Trimonte und Springorum in Universitätsnähe kaum Flächen verfügbar. Auch die im Ruhrgebietsvergleich hohe EZH-Zentralität von 119,3 dürfte auf dieses Umfeld zurückzuführen sein. Die Relevanz für den Immobilienmarkt dürfte angesichts der Dominanz der öffentlichen Hand als eingeschränkt bewertet werden, es sei denn, das Land entschlösse sich, Hochschulgebäude zu verkaufen. Bisher jedoch ist der Investmentmarkt in Bochum offenbar so bedeutungslos, dass er in den Berichten nicht kommentiert wird. (GE)

Chancen für neue Hotels in Dortmund?

Dortmund bietet mehr als den Westenhellweg als Einkaufsmeile und den Phoenix-See zum Wohnen, das wurde beim Heuer Immobilien-Dialog Dortmund klar. U.a. befasste sich eine aktuelle Untersuchung mit dem Hotelmarkt.

Manfred Zeiner, Geschäftsführer der **dwif-Consulting GmbH** aus München stellte die Marktstudie seines Unternehmens aus dem Jahr 2014 vor mit dem Fazit: „Dortmund ist ein gutes Pflaster!“ Die Zuwachsraten im Gastgewerbe lagen in Dortmund über dem Bundesdurchschnitt und auch über dem Durchschnitt der Ruhrgebietsstädte. 2014 wurden erstmals über 1 Mio. Übernachtungen gezählt. Dabei wachse die Nachfrage in den letzten fünf Jahren stärker als das Angebot. Im Vergleich etwa gleich großer Städte liegt nur Mannheim mit + 38,6% vor Dortmund mit 37,3%, während der Zuwachs in Essen nach einem kurzen Hoch 2010 (Kulturhauptstadtjahr) nur 29,8% erreicht, immerhin noch fast doppelt so viel wie im Schlusslicht Hannover mit 15% Zuwachs seit 2009.



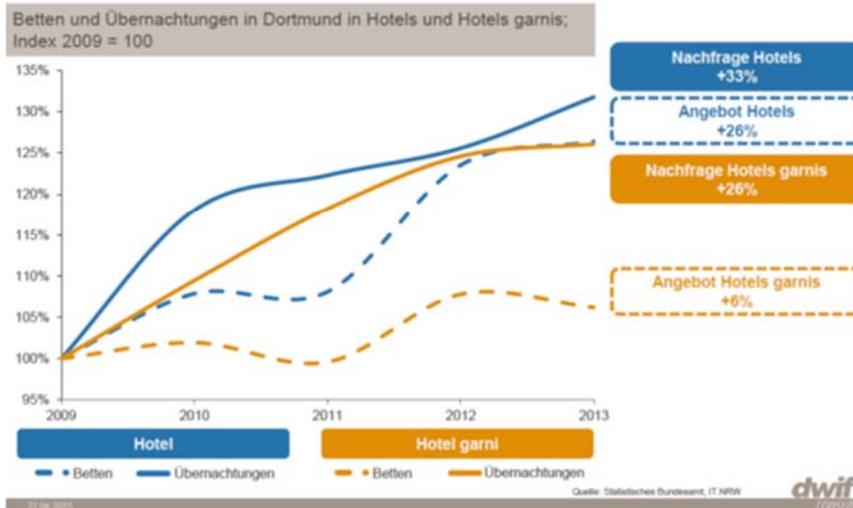
Personale

Robert Schmidt ist aus der Geschäftsführung von **VIVA-WEST** ausgeschieden. Er führte seit 2011 die VIVA-WEST und ihre beiden Vorgängergesellschaften. Künftig führen **Claudia Goldenfeld**, früher im Controlling der **RAG** bzw. **Evonik** tätig und seit der Fusion in der Geschäftsführung von VIVAWEST, und **Ralf Giesen**, der aus dem Vorstandsbereich 1 der **IG BCE** wechselte, den Konzern gemeinsam in einer Doppelspitze.

Bochum

Ab dem 1. Mai werden rund 2.500 ehemalige Wohnungen der **CitCor Residential Group** (CitCor) in Berlin, Jena, Leipzig und Dresden von der **Deutschen Annington** bewirtschaftet. Auf der Hauptversammlung Ende April beschlossen die Aktionäre, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende in vorgeschlagener Höhe von 78 Cent pro Aktie auszuschütten, entsprechend einer Steigerung von 11,4% im Vergleich zum Vorjahr. Der Wert der Aktie sei im Jahresverlauf um 55% gestiegen. Nach der erfolgreichen Übernahme der **Gagfah** wird das Unternehmen sich ab Herbst in **VONOVIA** umbenennen. Eine Prognose für das kombinierte Unternehmen wird erst im Juni mit den Zahlen zum 1. Quartal 2015 vorgelegt.

Nachfrage steigt stärker als das Angebot!



(nach Befragung der Betriebe) die Auslastung als relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt, aber durchschnittlich 65 Vollbelegungstage jährlich seien doch unterdurchschnittlich. Außerdem ist die Ausrichtung sehr einseitig mit 75% Business- und Tagungshotels, während andere Konzepte wie Themenhotels oder Wellnesshotels gänzlich fehlen oder kaum vorhanden sind, allenfalls als Zusatzangebot. Auch echte Budget-Hotels, die mehr sind als nur billig, sind bisher selten. Auch bei den Bewertungen schneiden Dortmunder Hotels unterdurchschnittlich ab. Nach **dwif** und **Trust You** 2014 erreichen nur 6% eine Score von ca. 85 (von TOP 100), während es in Städten vergleichbarer Größe 16% sind. Jeder fünfte Betrieb erreicht nur einen Score von unter 70, was auf eher mäßige Servicequalität schließen lässt.

Dwif hat parallel dazu 110 Unternehmen in Dortmund befragt (45% Rücklaufquote), wie sie das Angebot beurteilen. Dabei ergab sich, dass die Unternehmen durchschnittlich 31 Geschäftskunden pro Woche begrüßen, wovon 63% auch übernachten. Ein Drittel hält das Angebot für ausbaufähig und würde sich mehr Häuser im 3-4-Sterne-Segment wünschen. Immerhin 31% der Hotelbetriebe und 39% der befragten Unternehmen rechnen künftig mit steigenden Gästezahlen. Zwar zeigte sich die Hälfte der Unternehmen mit der angebotenen Qualität zufrieden, aber ein Drittel hält sie für verbesserungswürdig.

Lohnen sich vor dem Hintergrund Investitionen im Hotelsegment in Dortmund? **Manfred Zeiner** meint ja. Ein Zuwachs von 140-170 Zimmern p.a. täte der Stadt gut. Das könnte auch den Wettbewerb um mehr Servicequalität beleben. Zum einen sei der Anstieg der Übernachtungspreis von 2008 bis 2013 um 15,6% ein positives Signal (Essen – 2,1%), andererseits gebe es interessante Angebotslücken. Warum z.B. nicht ein Fußballhotel passend zum BVB und dem künftigen Deutschen Fußballmuseum? In Manchester funktioniere das ausgezeichnet. Warum gibt es noch kein Motel One in Dortmund? Warum nicht mehr Boarding-House-Angebote und andere Service-Modelle? Passend dazu präsentierte **Bernd Hase** von der **Peach Property Group** auf derselben Veranstaltung das Projekt, bei der Umwandlung der ehemaligen **Hoesch**-Verwaltung in der Rheinischen Straße auch Service-Apartments anzubieten, denn das gebe es im Dortmunder Umfeld bisher nicht – und schon gar nicht in so einem geschichtsträchtigen, denkmalgeschützten Gebäude. (GE)

Die Verteilung des Bettenangebots weist besonders wenige im Budget-Bereich auf und besonders viele im 4-Sterne-Segment, dafür keines mit 5 Sternen. Zwar erweist sich



Datteln

Der Kreis Recklinghausen kauft für 23,75 Mio. Euro von der **RWE Service GmbH** 503 ha der ehemaligen Dortmunder Rieselfelder für die Entwicklung des Industriegebietes "newPark". Ab 2017 werde der Park ca. 156 ha Fläche zur Ansiedlung großer industrieller Investitionsvorhaben bieten. In ganz NRW würden nur drei weitere Areale dieser Größenordnung existieren.

Dortmund

INTERBODEN hat mit der Vermarktung des 1. BA des Wohnprojektes Port PHOENIX am Phoenix-See begonnen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 33 qm bis über 130 qm, Fertigstellung im Herbst 2015. Mit im Angebot ein umfangreiches Servicepaket.

Die **Limberg-Gruppe** ist neuer Hauptgesellschafter des Hamburger Emissionshauses **Hesse Newman**. Der bisherige Großaktionär, die **SBW Schweizer Beteiligungs-Werte**, hat sämtliche Aktien der Vorstände **Marc Drießen** und **Marcus Simon** (zuletzt jeweils 12,5%) erworben und das gesamte Paket an die **HSL Vermögensverwaltung** verkauft. Damit hält die HSL, deren alleiniger Inhaber die Limberg-Familie ist, 84% an Hesse Newman. Der neue Haupt-Eigner will das Fondsgeschäft wieder beleben.

In die Jahre gekommen, aber keineswegs überaltert Das Silberpalais in Duisburg wird technisch angepasst

Klößner & Co, das ist ein bedeutendes Stück deutscher Wirtschaftsgeschichte und Duisburger Stadtgeschichte mit über 100jähriger Tradition. Hervorgegangen aus dem Kohle- und Schrotthandel kamen ruhrgebietstypisch der Eisen- und Stahlhandel, der Handel mit chemischen Produkten, die der Bergbau benötigte, und die Schifffahrt hinzu, die sich zeitweilig auf eine Hochseereederei ausdehnte. Zukäufe von Unternehmen wie z.B. der **Georgsmarienhütte** oder **Klößner-Humboldt-Deutz** ließen das Privatunternehmen von **Peter Klößner** vor dem Zweiten Weltkrieg zu einem der größten in Deutschland heranwachsen, eine Bedeutung, die bald nach der Währungsreform 1949 wieder gewonnen werden konnte, jetzt zunehmend mit weltweitem Firmennetz. Fehlspekulationen im Ölgeschäft und nachfolgende Verwerfungen führten 1988 zum zeitweiligen Zusammenbruch und schließlich zur Rückbesinnung auf das Kerngeschäft des Stahlhandels. Veränderungen in der Eigentümerstruktur konnten 2007 mit der Aufnahme in den MDax erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit befindet sich die Klößner & Co SE (societas europaea) zu 100% in Streubesitz. Im Geschäftsjahr 2014 stiegen der Umsatz um 2,0% auf rund 6,5 Mrd. Euro und der Absatz um +2,4% auf rund 6,6 Mio. t. Durch die verstärkte Konzentration auf höhermarginige Geschäfte konnte die Rohertragsmarge von 18,6% auf 19,4% verbessert werden. Mit den Tochtergesellschaften belegt Klößner & Co wieder einen der vorderen Plätze im weltweiten Stahlhandel.

Im früher eigenen Haus in Bahnhofsnähe in Duisburg ist Klößner & Co heute nur noch Mieter. Den ersten modernen Bürobau mit sieben Geschossen ließ das Unternehmen 1951 an der Mülheimer Straße errichten, heute Landesbehördenhaus.

1978 erfolgte der Umzug eine Straßenecke weiter in das heute „Silberpalais“ mit 20.000 qm Bürofläche, gebaut nach Plänen der Düsseldorfer Architekten **HPP** (auch Dreischeibenhaus Düsseldorf). Mit seinen Fassaden aus Glas und Geschossbändern in silbrig eloxiertem Stahl (tatsächlich schmale Umgänge für Reinigung und Wartung der Fenster) wurde es zum Wahrzeichen des Unternehmens und der Stadt. Seither hat sich nicht nur die Fassadentechnik bewährt, sondern auch das Raumkonzept der Teilbarkeit im Inneren mit einem Wechsel von Großraumbüros und repräsentativen Einzelbüros. Damals angepasst an die verschiedenen Konzernsparten, ließen sich in jüngerer Zeit verschiedene Mieter zwanglos auf den Flächen unterbringen. Klößner selbst belegt mit ca. 200 Mitarbeitern noch fünf Etagen, weitere Großmieter sind zwei Serviceunternehmen der **Commerzbank**. Sieben andere Mieter teilen sich die Restflächen, darunter die **Rezidor Hotel Group**. Wenn Ende August 2015 die **targo-Bank** auf den eigenen erweiterten Campus umzieht, werden 7.000 qm auf drei Etagen frei – eine Bereicherung des Flächenangebotes, die die Wirtschaftsförderung **Duisburg Gfw** ebenso begrüßt wie **BNPPRE**, die das Asset- und Property Management für den heutigen Eigentümer, ein „angelsächsisches family office“, verantworten. Zentral gelegene, große zusammenhängende Flächen auf modernem Standard kann Duisburg kaum bieten, ehe nicht die Neuentwicklungen am Bahnhof in Gang kommen.



Silberpalais; Freigabe: BNPPRE



Düsseldorf

Unibail-Rodamco und der kanadische Pensionsfonds **Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB)** bauen ihr Joint Venture in Deutschland mit einem Großdeal aus. Dabei erwirbt CPPIB für 394 Mio. Euro 46,1% der Anteile an der **mfi AG**. Zusätzlich werde CPPIB 366 Mio. Euro in die Geschäftsentwicklung von mfi investieren. Unibails Anteil sinkt dadurch von zuletzt 94,1 auf 48%.

Hansainvest hat im Bürohaus "Hansastern" insgesamt 3.000 qm Fläche an **Argen Dental, NRW Urban Service** (1.100 qm) sowie **Effizienz** vermietet. Der Leerstand in dem Objekt mit über 14.700 qm Büro- und 500 qm Lagerfläche sei damit um die Hälfte gesunken. **Pamera Cornerstone Real Estate Advisors** war für den Vermieter unterstützend tätig. **Anteon** beriet NRW Urban Services, **Savills** begleitete die Vermietung an Effizienz.

L'Oréal Deutschland hat den Projektentwicklern „die developer“ zusammen mit **HPP Architekten** den Auftrag mit dem Bau eines neuen Headquartiers am Kennedydamm beauftragt. Standortsuche und Anmietung wurden von **JLL Düsseldorf** begleitet.

Bevor Klöckner & Co den Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängerte, wurden auch Alternativen eines Umzugs oder Neubaus eingehend geprüft. Mit der Entscheidung, am angestammten – und hervorragend angebundenen – Standort zu verbleiben, ist auch die Entscheidung verbunden, weitere 2 Mio. Euro in die Modernisierung des Innenausbaus mit hellen Gruppenbüros und Besprechungszonen zu investieren, unterstützt von dem Düsseldorfer Innenarchitekturbüro **Falkenberg** und dem Duisburger Büro **Domanski**. Dadurch soll der Nutzflächenanteil verbessert werden, die Möblierung wird ergonomisch auf heutigen Stand gebracht und ein energiesparendes LED-Leuchtsystem installiert.

Wie **Wilhelm Stengel**, Leiter Zentralbereich Steuern und Facility Management von Klöckner & Co bestätigt, war das Objekt zu seiner Bauzeit dem damaligen Standard um Jahre voraus. Das bewährt sich bis heute. Das auf vier Jahre kalkulierte Investitionsprogramm von Eigentümerseite im Volumen von insgesamt 15 Mio. Euro betrifft vor allem die technische Infrastruktur, die z.T. noch aus der Bauzeit stammt, nicht aber das Raumkonzept und die bestehenden Doppelfassaden mit zwischenliegendem Sonnenschutz, damals eine vorausschauende Innovation. Wenn alles fertig ist, werde das „Silberpalais“ Neubaustatus erreichen. (GE)

Kreativquartiere – ein handliches Handbuch für kreative Raumnutzung

Wo nichts mehr geht, geht ein Kreativquartier, so könnte es den Anschein erwecken. Was „Kreativwirtschaft“ bedeutet und welches Potenzial dahinter steht, ist meist ebenso unbekannt, wie die Vorstellungen, was ein Kreativquartier beinhalten könne und, vor allem, was dazu gehört, damit die Entwicklung zum Kreativquartier gelingt. Diesem Mangel soll ein schmales Handbuch abhelfen, das die Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **wmr** (mit Sitz in Essen) gemeinsam mit dem **Verbund Creative.NRW** (mit Sitz in Wuppertal) als Ergebnis einer Feldforschung herausgegeben hat. Der Wirtschaftsminister NRW **Garrelt Duin** ließ es sich nicht nehmen, das Projekt selbst vorzustellen, um der Relevanz, die sein Haus dem Thema beimisst, angemessen Gewicht zu verleihen. Unter den „nützlichen Tipps“ im Anhang sind die wichtigsten Daten zur Kreativwirtschaft genannt mit ca. 315.000 Beschäftigten in 50.000 Unternehmen aus 11 Teilbranchen in NRW, die hier mehr als 36 Mrd. Euro Gesamtumsatz erwirtschaften. 10.000 Unternehmen sind es zwischen Moers und Hamm.

Einschließlich Adressen und Literaturhinweisen kommt der Band im Taschenformat mit 160 Seiten aus und schafft es, die komplexe Materie gut fassbar darzustellen. Den Schluss bilden fünf Thesen und ein kurzes Fazit, aber eben kein „Leitfaden“ oder gar Patentrezept zur Anwendung. Das verhindern die sieben Beispiele, die alle nach demselben Schema mit Chronologie und Interview erläutert werden. Dabei zeigt sich, dass sich alle Standorte unterscheiden, in den Voraussetzungen, hinsichtlich der Akteure, in den Verfahrensweisen, in der Finanzierung, in den Ergebnissen. Aber alle scheinen auf einem erfolgreichen Weg zu sein hin zu einer nachhaltig sinnvollen und kreativen Raumnutzung.

2009 wurde „Creative.NRW“ als Cluster der Kultur- und Kreativwirtschaft aufgestellt und hier bildet die „Ressource Raum“ eines der fünf Kernthemen. Auch die **wmr** definiert die Kreativwirtschaft als einen der Leitmärkte in der Region und führte 2011 zu der Konferenz „Räume neu denken – Immobilienwirtschaft und Kreativwirtschaft“ 140 Akteure aus Kommunen, Kreativunternehmen und Immobilienwirtschaft zusammen. Seitdem wird der Dialog auf verschiedenen Ebenen weiter geführt und ausgebaut. Daraus resultieren die jetzt vorgelegten Ergebnisse.



Duisburg

Das Logistik- und Serviceunternehmen **Simon Hegele** mietet 32.000 qm Lager- u. 2.500 qm Büro-, Sozial- und Technikflächen an der Bliersheimer Straße und wird damit erster Mieter im "Logport I". Somit sind vier der insgesamt sieben Hallenschiffe des seit Februar im Bau befindlichen Objekts von **Harder & Partner** vergeben. Die Flächen soll zum Jahresende übergeben werden.

Essen

Brenntag, Weltmarktführer in der Chemedistribution, verlegt seinen Unternehmenssitz von Mülheim a.d. Ruhr (Rhein-Ruhr-Zentrum) ebenfalls in das Grugacarree in einen Neubau mit 20.700 qm BGF. Der Baustart ist für Ende 2015, der Umzug für Ende 2017 geplant. **Hochtief Projektentwicklung** realisiert das „House of Elements“.

Die Entwicklungsgesellschaft **Universitätsviertel Essen mbH** (EGU) hat das letzte Grundstück in der „grünen mitte“ für den Neubau der **Funke Mediengruppe** mit rd. 37.000 qm Fläche vermarktet. Funke least das Gebäude für zunächst 20 Jahre von der **DAL Deutsche Anlagen-Leasing**. Projektentwickler ist **Kölbl Kruse**, Fertigstellung Ende 2017. Einziehen sollen die Redaktionen von WAZ, NRZ, Radio Essen und die Büros sämtlicher Verlagsbereiche sowie eine Kita und ein Saal für Veranstaltungen.

Aus NRW wurden folgende Standorte erfasst:

- Bochum, Viktoriaquartier
- Dinslaken, Kreativquartier Lohberg
- Dortmund, Union Gewerbehof
- Köln, Designquartier Ehrenfeld
- Wuppertal, Utopiastadt

Außerdem:

- Berlin, Moritzplatz
- Karlsruhe, Kreativquartier Alter Schlachthof.

Dummerweise scheint es so zu sein, dass sich erfolgreiche Kreativquartiere nicht im Voraus planen lassen, etwa weil eine Stadt eine heruntergekommene Gegend neu beleben will oder Immobilieneigentümer, hier vor allem Besitzer brach liegender Gewerbeflächen, Zwischennutzungen suchen, um Vandalismus zu verhindern und wenigstens die laufenden Kosten zu decken. Ein kreatives Milieu besteht nicht aus Gebäuden oder Flächen an einem Standort, sondern wird von Menschen gemacht. Menschen, die Ideen haben, sich zusammentun, mit vereinten Kräften irgendwo anfangen und letztlich ihren Lebensunterhalt verdienen wollen. Was sie brauchen, sind nicht festgezurte Bedingungen, sondern Freiräume, Unterstützung, aber keine Almosen, und einen langen Atem bei allen Beteiligten. Die Überschrift des Fazit lautet: „Raus aus der Komfortzone!“ Wer Innovation will, um die Herausforderungen der Zeit zu meistern, muss raus aus den alten Strukturen des Handelns und die Prioritäten ändern: „Gemeinsam statt einsam“, heißt es bei den fünf Thesen, „Menschen machen Orte“, „Profil statt Profit“ (der kommt erst später, aber er kommt, s.o. die Umsatzzahlen), „Heimat schaffen“ (damit die Pioniere auch dableiben und andere nachziehen) und vor allem „Reden ist Arbeit“, denn jedes Projekt hängt von der öffentlichen Resonanz ab, von der Bekanntheit und der Wahrnehmung bis hin zur politischen Ebene. Ohne fachspezifische und öffentliche Veranstaltungen, ohne Dokumentation, ohne mediale Kommunikation, ohne Partizipation in der näheren und ferneren Umgebung kann das, was Kreativquartiere leisten können, keinesfalls gelingen: Initialzündung sein für eine wirtschaftlich tragfähige und lebenswerte Zukunft des Urbanen. (GE)

Weitere Nachrichten

Dortmund: Die **RGM Holding** hat im Geschäftsjahr 2014 nach Verlust des Großkunden **Meag** wie erwartet einen Umsatzrückgang um rd. 10% auf 155 Mio. Euro verzeichnet. Mit dem im 1. Quartal übernommenen Auftrag für das technische und infrastrukturelle Facility-Management von sieben Shopping-Centern mit zusammen 150.000 qm könne man den Verlust im laufenden Jahr aufholen. Außerdem hat RGM rückwirkend zum 1. Januar die auf Mess- und Regelungstechnik spezialisierte **M&B Gesellschaft für Elektrotechnik** erworben. Die Übernahme ergänzt das Geschäftsfeld Industrial Services.

Düsseldorf: **LEG Immobilien** hat den FFO (ohne Verkäufe) im 1. Quartals um 25,4% gegenüber dem Vorjahr auf 51,4 Mio. Euro steigern können, u.a. durch um 13,8% gesteigerte Mieterlöse. Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche nahm um 2,5% auf 5,16 Euro/qm zu. Nach dem Kauf von 713 Wohnungen Ende April und weiteren 2.500 Einheiten vor dem Abschluss bekräftigt der Vorstand das Jahres-Akquisitionsziel von 5.000 Wohneinheiten und die FFO-Prognose von 195 bis 200 Mio. Euro. Ein Konzernverlust von 30 Mio. Euro werde durch Wertverluste von Derivaten aus einer 2019 wandelbaren Anleihe um 52 Mio. Euro verursacht.

Kurz berichtet**Full-Service-Agentur zieht an den Butzweilerhof**

Am Bürostandort Butzweilerhof im Gewerbegebiet von K-Ossendorf wird die Full-Service-Agentur für Marketing und Kommunikation, **Hehner Reus Systems GmbH**, rd. 550 qm Bürofläche in der Adolf-Grimme-Allee 3 beziehen.

Chorweiler bleibt vorerst unter Zwangsverwaltung

Das Sanierungsprojekt für rund 1.200 Wohnungen in Chorweiler ist vorerst gescheitert. Die stadtnahe Wohnungsgesellschaft **GAG Immobilien AG** wird das bisher unter Zwangsverwaltung stehende Wohnhochhaus in Chorweiler nicht erwerben. Das hat der Aufsichtsrat lt. KStA mehrheitlich beschlossen.

Cadenzza zieht es auf die Kölner Flaniermeile

Die **Swarovski-Tochter Cadenzza** ist auf Expansionskurs. Das neue Multibrand-Label des Modeschmuckherstellers und -händlers wird auf der Hohe Straße 96 eine neue Filiale eröffnen. Die Swarovski Gruppe hat 2013 einen Gesamtumsatz von 3,02 Mrd. Euro erwirtschaftet. Die Gruppe beschäftigt weltweit etwa 30.000 Mitarbeiter und setzt sich aus Swarovski Optik, Kristall und Swarovski Business zusammen.

100 Millionen für Barthonia-Areal

Das britische Unternehmen **Tristan Capital Partners** und der deutsche Investor **Freo Group** haben lt. KStA. für 110 Mio. Euro das Barthonia-Forum in Ehrenfeld gekauft. Das 70.000 qm große Grundstück gehörte seit 2006 der **Terra-Heimbau**. Auf dem ehemaligen Areal der **Parfümfabrik Mühlens** befinden sich 12 Gebäude, darunter das denkmalgeschützte **4711-Haus**, sowie 200 Wohnungen und Einzelhandelsflächen.

Strabag gewinnt EUREB-Award

Der Projektentwickler **Strabag Real Estate (SRE)** ist mit der stärksten deutschen Projektentwicklungsmarke „Top 500 Commercial Real Estate Brands 2014“ bedacht worden. Das European Real Estate Brand Institute (**EUREB**) verleiht die Preise für die stärksten Marken im jährlichen Turnus. Der Award ist Teil der Real Estate Brand Value Study, mit der das EUREB-Institute die Top 500 Immobilienmarken in Deutschland und Österreich analysiert.

Kölner Wohnraum: Preisanstieg gebremst

Die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes in der Region Köln sind unverändert positiv. Die Preissteigerungsraten haben sich im gesamten Marktgebiet abgeschwächt, bezahlbarer Wohnraum rückt den Fokus der Nachfrager und Investoren zeigen besonderes Interesse am Produkt Single-Apartment, heißt es im jüngsten „Marktbericht 2015“, den die **KSK-Immobilien** gerade vorgestellt hat.

In Köln steigen die Preise für Bestands-Mietwohnungen jährlich um 3,4%, die Preise für eine gebrauchte Mietwohnung in Köln liegen bei 9,75 Euro/qm. Mit 8,86 Euro/qm werden in Bonn etwas niedrigere Preise erzielt, die Preissteigerungsrate ist mit 3,6% allerdings ähnlich hoch. In den gut an Köln und Bonn angebundene Städte wie Pulheim, Bergisch Gladbach oder Königswinter steigen die Mieten jährlich um etwa 1,6 bis 2,5%. Günstige Mieten werden vor allem in ländlichen Räumen am Rande des Marktgebiets aufgerufen, wie z. B. in Waldbröl (4,99 Euro/qm) oder Bedburg (5,58 Euro/qm), aber auch innerhalb Kölns finden sich noch einige preisgünstige „Inseln“, Roggen-dorf/Thenhoven (6,69 Euro/qm) und Seeberg (6,74 Euro/qm). Prestigeträchtige Wohnquartiere in Köln sind weniger gefragt. So ist in Köln neben Lindenthal eine sehr hohe Nachfrage in Nippes und Vogelsang feststellbar.

Die Kaufpreise sind in den letzten Quartalen stärker gestiegen als die Mietpreise, was mit dem günstigen Finanzierungsumfeld, der hohen Liquidität im Markt und den mangelnden Anlagealternativen zu erklären ist. Dem Marktbericht 2015 der KSK-Immobilien ist zu entnehmen, dass bei kleinen Apartments mit bis zu 30 qm Wohnfläche überdurchschnittlich hohe Quadratmetermieten von 16,66 Euro/qm im Neubau und 11,37 Euro/qm im Bestand zu erzielen sind. Für Kapitalanleger ist das Produkt Single-Apartment sehr attraktiv, da hier selbst in den Top-Lagen Renditen von 5% (Neubau) bis 6% (Bestand) erzielbar sind.

In der Wohnungsmarktregion steigen die Preise weiterhin an, die Dynamik hat sich in den einzelnen Segmenten 2014 allerdings etwas abgeschwächt. Während beispielsweise bei gebrauchten Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2012 und 2013 noch hohe Preissteigerungsraten von 8,2 bzw. 6,4% im Marktgebiet zu beobachten waren, so sind die Preise im Laufe des Jahres 2014 lediglich um 2,4% gestiegen. Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind die Angebotspreise für Eigenheime im Bestand zuletzt sogar leicht zurückgegangen. Eine Abschwächung der Preisdynamik ist auch im Mietsegment zu beobachten. Das erhöhte Bauvolumen der letzten beiden Jahre hat zu einer Angebotserweiterung und einer leichten Entspannung der Marktsituation im gehobenen Mietsegment geführt.

GAG: Ergebnis 2014 fast auf Vorjahresniveau

Das Ergebnis aus dem Jahr 2013 konnte die **GAG Immobilien AG** (Foto: Verwaltung GAG) im Geschäftsjahr 2014 mit 41 Mio. Euro zwar nicht erreichen. Gleichwohl habe man im Berichtszeitraum 500 neue Wohnungen errichtet. Dank der Investitionen und dem positiven Saldo konnte der GAG-Konzern seinen Wohnungsbestand 2014 auf mehr als 42.000 Wohnungen ausbauen, der Nettowachst 2014 betrug 328 Wohnungen. Die Umsatzerlöse legten mit 325,4 Mio. Euro um rund 2,6% zu. Der Konzerngewinn nahm mit 41 (Vj.: 43) Mio. Euro leicht ab. Das Eigenkapital, übersprang die Summe von 500 Mio. Euro. Der faire Wert der Immobilien liegt bei rund 4,6, der Investitionswert bei etwas über 2,2 Mrd. Euro. Dem stehen um rund 50 Mio. Euro gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber. Rund 48 Mio. Euro (16,51 Euro/qm) gab der GAG-Konzern für Instandhaltung aus.



Impressum

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

info@rohmer.de,
www.rohmer-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;

Redakt. 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:

7layers AG (21), Aareal Bank (13), Aengevelt Immobilie (6), Alceda Asset Management (14), Alstria (5), AMD TÜV Arbeitsmedizinische Dienste GmbH (23), Anteon (34), Aquila Gruppe (14), Aurelis Real Estate (24), AWG Mode (13), balandis real estate ag (9), BBU (28,29), BFW (28), BIMA (26), BNPPRE (33), Bosch Rexrodt (21), Bouwfonds (11), Brenntag (35), Brothaus Bäckerei (13), Catella (24), Catella Property GmbH (21), Chisu (13), CitCor (32), CMS Deutschland (9), CMS Hasche Sigle (2,9,19,21), Colliers International (23), Commerzbank (33), Corealcredit (13), Cosmo (13), CPPIB (34), Cubion (31), DAL (35), De Gruyter (30), Deka (5,16), Deutsche Annington (4,32), Deutsche Euroshop (31), Deutsche Office (5), Deutsche Wohnen (4), DG Hyp (13), DIC Asset AG (4,5,6,14,15,31), DIC Onsite (4,31), Domanski (34), Dorint (7), Dr. Peters (14), Drogerie Müller (13), Duisburg Gfw (33), dwif (32), dwif-Consulting (31), EBZ (30), ECE (25), Edeka (16), Effizienz (34), EGU (35), E-PCPM (21), EQK Port Olpenitz Inc. (26), Evonik (32), F+B (28), Fairvesta (9), Falkenberg (34), FinTech Group AG (23), Foremost Hospitality HIEX GmbH (16), Frisör Klier (13), Funke Medien-gruppe (35), Gagafh (4,32), Garbe (19), Georg Consulting (31), Gewos (28), gif (24,31)GSW (4), Hamborner Reit (5,31), Hannover Leasing (16), Hansainvest (34), Harder & Partner (35), Helaba (13), HELMA Ferienimmobilien GmbH (26), Hervis (13), Hesse-Newman (33), HfWU (25), Hochtief Projektentwicklung (35), Hoesch (32), HPP Architekten (34), HSH Nordbank (13), HSL Vermögensverwaltung (33), Hypothekenbank Frankfurt (13), IBB (29), IHK (29), Immac Holding AG (15), Immobilien Scout (25), Immobilienmanager (2), Interboden (33), JLL (13,34), Klöckner & Co (33,34), Knight Frank (12), Kölbl Kruse (35), LEG (4,35), Limberg-Gruppe (33), L'Oreal Deutschland (34), M&B (35), Medimaxx (13), Metzgerei Jacob (13), mfi AG (34), mister* lady (13), MLP (16), Möbel Kraft (26), Molecular Health (16), Nomura (16), OHG SELGROS Cash & Carry GmbH & Co. (19), Oxford Properties Group (Pamera Cornerstone (4,34), Patrizia (4), Peach Property Group (32), Port Olpenitz GmbH (26,27), Portigon Financial Services GmbH (2), Primark (19), Project Gruppe (14,27), publicity AG (2,15,19,21), RAG Montan Immobilien (31,32), RAG-Stiftung (31), Real I.S. (8), Rewe (13), Rezidor Hotel Group (33), RGM Holding (35), RIWIS (31), Rohmert Medien Consult (17), Roland Berger (26), Ruhr Universität Bochum (31), RWE (33), Savills (34), SBW (33), SEB Asset Management (16,17,18,23), SF Asset Management GmbH (21), Simon Hegele (35), sontowski & partner group (5,13,23), Strabag Real Estate (16), TAG (4), targo-Bank (33), ThyssenKrupp (31), Unibail Rodamco (34), Union Investment (10,16), vdp Research (5,6,8,12), Verbund Creative.NRW (34), Vivawest (32), Vonovia (32), Westimmo (13), Wirtschaftsförderung Bochum (31), wmr (34).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aengevelt Dr., Lutz W. (6); Aengevelt, Chiara (6); Arnholm, Per Barlog (26,27); Beyerle Dr, Thomas (24,25); Blacha, Christoph (19); Blaszyk, Peter (31), Böge, Claus-Matthias (31), Bredow von, Joachim (31), Bredow von, Joachim (4); Buch, Rolf (4); Croston, Frank (21); Daalen van, Gianni (20); De Neef, Eric (20,21); Dexne, Alexander (5); Dietrich Dr., Joachim (9); Dippold, Wolfgang (27); Drießen, Marc (32), Duin, Garrelt (34), Eckert Dr., Rainer (26); Egger, Wolfgang (4); Elamine, Olivier (5); Elgeti, Rolf (4); Freiberg, Klaus (4); Freyend von, Eckhard John (31), Gehling, Anselm (14), Geisel, Andreas (28); Griesemann, Georg (4); Harm, Herbert (25); Harm, Jaska (25); Hase, Bernd (32), Hegel, Thomas (4); Höller, Ulrich (5,15); Horx, Matthias (22); Jagdfeld, Anno-August (20); Johannes Pohl (5); Kern, Maren (29); Kippes Prof. Dr., Stephan (25); Kirsten, Stefan (4); Klöckner, Peter (33), Kottmann, Bernd (31), Kulicke, Jens (31), Kulicke, Jens (4); Kurz, Tabea (9); Linssen, Helmut (31), Mailly, Christian (14), Mbonimana, David (31), Medla Dr., Karsten (13); Olek, Thomas (2,21); Schley, Norbert (16); Schmidt, Robert (31), Schneider Dr., Tobias (10); Schrecker, Hanno (31), Schrecker, Hanno (4); Schultz, Eckhard (4); Sheppard, Robert (21); Simon, Marcus (32), Sontowski, Klaus-Jürgen (5); Sprungala, Hiltrud (28); Stammberger, Erhard (27); Stengel, Wilhelm (34), Störmer, Jan (15); Tolckmitt, Jens (6,8); Traulsen, Heiko (25); Vornholz Dr., Günter (30); Walter, Jörn (14); Wessel, Ulrich (31), Zahn, Michael (4); Zeiner, Manfred (31), Zinnöcker, Thomas (4).