

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 356 | 37. KW | 11.09.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Editorial | 1 |
| Unternehmensimmobilien: Wir begründen Nischen-Erwartungen | 2 |
| Immobilienaktien: Verfünfachung in 7 Jahren | 5 |
| Jumeirah FFM: Wenn Design zum Schmunzeln bringt | 7 |
| Wohnungsmieten: Aufwärtstrend verliert Schwung | 12 |
| IMMAC: Vertriebsstart für neue AIF „Austria 14“ | 14 |
| SEB: Übernahme durch Savills IM abgeschlossen | 16 |
| C&W übernimmt DTZ | 17 |
| Leistungsbilanz: Bei Jamestown hat bisher kein Anleger Geld verloren | 18 |
| Catella: Nachhaltigen Immofonds fehlt die Masse | 19 |
| Catella/Sarasin: Bürohaus in Brüssel erworben | 20 |
| Büro: HH punktet mit Großtransaktionen | 21 |
| London: Zurückhaltung bei Top-Wohnungen | 22 |
| Steuerwettbewerb führt zu Rekord-Einnahmen | 23 |
| Renditeorientierte Leerwohnungsanierung (Boksteen) | 24 |
| Empirica: Wohnraum-Steuerförderung falsch | 25 |
| Wohnen: globale Preise für mittlere Qualität stagnieren | 26 |
| Studenten: Hohes Wachstum, hohe Renditen | 27 |
| Flüchtlinge: Verzicht auf Noren und Standards | 29 |
| Flüchtlinge: KfW unterstützt Flüchtlingsflut | 30 |
| Flüchtlinge: Absenken von Baustandards gefordert | 30 |
| Kommentar: Expo Milano | 31 |
| Immobilienbrief Ruhr format baut in Bochum Duisburg entdeckt Altstadt Kölbl Kruse baut Uni Folkwang | 32 |
| Immobilienbrief Köln | 35 |
| Impressum | 36 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere nächste Ausgabe wird am 2. Oktober das **EXPO REAL Spezial** sein, das wie gewohnt sowohl als pdf-Datei als auch als gedrucktes Magazin erscheint. In eigener Sache erlauben Sie mir, darauf hinzuweisen, dass wir, anders als unsere politischen Lenker, ökonomische Grundzusammenhänge nicht außer Kraft setzen können. Wir sind ein wenig auf Überschneidungen zwischen Ihrem Marketing-Budget und unserem Zeit-, Redaktions- und Verbreitungs-Budget angewiesen. Ich würde mich freuen, wenn Sie die Gelegenheit der EXPO REAL Ausgabe nutzen, mit einer Anzeige Ihr Unternehmen dem wohl größtmöglichen Zielgruppen-Publikum zu präsentieren. Wir würden uns über eine Anzeige sehr freuen. Mel-den Sie sich einfach bei mir oder André Eberhard (eberhard@rohmert.de; 05242/ 901250).

Heute ist der 11. September. Vor 14 Jahren hat sich die Welt verändert. Der „9/11“ gehört zu den wenigen Tagen, an dessen Ablauf ich mich noch gut erinnere. Tagsüber hatten wir unser Gabler-Buch „eBusiness in der Immobilienwirtschaft“, das zur Expo Real 2001 erschien, redaktionell freigegeben. Die Rückfahrt aus Berlin mit dem Wechselbad von Ungläubigkeit, zur Information, zum Entsetzen und zum Nachdenken über die Folgen bleibt in Erinnerung. „9/11“ war ein Katalysator. Ihre ökonomische Wirkung der weltweiten Geldflutung mit Transformation der Lenkungsmechanismen des Marktes hin zu staatlich gesteuerter Lenkung konnten die Terroranschläge aber nur in Verbindung mit der Entkoppelung aller bedeutenden Weltwährungen von definierten Ankern wie Gold oder Devisen entfalten. Der Euro legte gleichzeitig einen Schleier über anwendbare volkswirtschaftliche Erfahrungen. Geld wurde für den Verbraucher zu mit Regierungsversprechen bedrucktem Papier und für die Weltwirtschaft zu einem undurchsichtigen, unbegrenztem und spekulativem Algorithmus.

Staatliche Lenkung macht heute Wirtschaft. Medien und Märkte glauben den Kurzfristzahlen. Self Fulfilling Prophecy gibt der Politik Recht. Aber rechnen Sie mal Billionen-Neuverschuldung, „Hedonic Pricing“ und Quartalswert-Multiplikation in USA vom BIP herunter. Allein nach Herausrechnen der hedonischen Effekte der Berücksichtigung von Qualitätsverbesserungen von Gütern in Indizes sieht Zinsspezialist **Neuwirth** die USA rechnerisch in der Rezession. Hedonische Preisindizes senken die Inflation und erhöhen das Wachstum. Extrembeispiel: Ein verbilligter 500 Euro PC kann 5.000 Euro BIP wert sein. Rechnet man die Effekte heraus, sieht es bitter aus mit der Langfristedynamik. Bei uns in Deutschland auch. Weiter: Wenn die chinesische Regierung Aktien zur Unternehmensfinanzierung in einer bekannten Konsolidierungsphase fördert, explodieren die Kurse, als ob Unternehmen trotz Konsolidierung mehr wert würden. Wenn die Politik dreht, dreht sich der Markt. Hudddelei wird zum Weltwirtschaftsrisiko. In „Basel-Land“ wird Eigenkapital der Banken zum Steuerungsmechanismus. Regularien ersetzen Unternehmertum. Vordergründige Sicherheit und Bonität führen zur Konzentration in der Wirtschaft. **Im Ergebnis mündet das dann in die größte Umverteilungs- und Enterbungsphase der Friedens-Geschichte. Dazu und zu dem, was man dagegen machen kann, in der Expo-Ausgabe mehr.**

Auf der anderen Seite lachen sich Hedge-Fonds-Manager erneut über die Dämlichkeit des Gedankens der „Regulierung“ tot. Feeder-Fund-Kaskaden machen aus Fremdkapital immer wieder Eigenkapital. So rechnen sich auch Mini-Renditen bis zum bitteren Ende. Das zahlt aber der Steuerzahler. **Lloyd's** hat gerade, wie unser Lieblingsstatistiker heute Morgen berichtete, an der Uni Cambridge die monetär größten Menschheitsrisiken berechnen lassen. Der nächste Finanzcrash vernichtet 170 Mrd. USD BIP an den größten 35 Börsen. 90 Mrd. Risiko sind Cyber-Attacken, ein anständiger Tsunami kostet 77 Mrd. eine Pandemie kostet 56 Mrd.. Nach dem atomaren Overkill-Potential haben jetzt auch eine Handvoll Finanzmarktmanager in der monetären Risikobetrachtung endlich den lieben Gott mit Sintflut und Feuerregen hinter sich gelassen. Aber wetten, dass DER am langen Ende doch das Sagen hat.

Werner Rohmert, Herausgeber



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

Catella

Nürnberg: Die **Catella Real Estate AG** hat für den Spezialfonds **Catella Multitenant Stiftungsfonds** das dritte Objekt erworben. Das rd. 16.700 qm große Objekt befindet sich in der Rothenburger Str. 5-11, Verkäufer ist die **Württembergische Lebensversicherung AG**. Neben rd. 5.500 qm Büro verfügt die Immobilie über 57 Wohnungen und ist u. a. langfristig an einen städtischen Kindergarten sowie eine Kindertagesstätte vermietet. Außerdem sind 147 Stellplätze vorhanden. Die Immobilie befindet sich am „Nürnberger Plärrer“, welcher hervorragend in den ÖPNV eingebunden ist. Die Nürnberger Altstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der Fonds investiert bundesweit für Stiftungen, gemeinwohlorientierte Anleger, kirchliche Einrichtungen und Sterbekassen in Core-Immobilien in A- und B-Städten. Als Nutzungsarten sind Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen möglich. Für die Käuferseite waren **Colliers International** und **Stock Aders + Partner Rechtsanwälte mbB** beratend tätig. Die Verkäuferin wurde durch **CMS Hasche Sigle** beraten.

Mit diesem Erwerb wächst die Anzahl der Fondsobjekte auf nun drei Immobilien. Die weiteren Standorte liegen in Frankfurt und Münster. Auch das vierte Fondsobjekt soll noch im 4. Quartal 2015 in den Fonds eingestellt werden.

Initiative Unternehmensimmobilien erwartet zunehmende Bedeutung

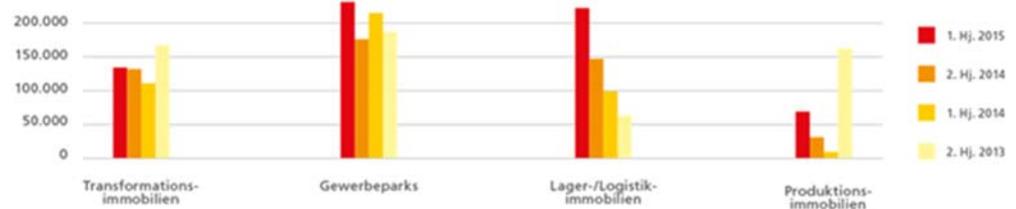


„Der Immobilienbrief“-Fazit begründet Nischen-Erwartung

Vermietung steigt um 37%, Investment fällt um 20%, Gewerbeparks werden wichtiger, Logistik bleibt dynamisch, Berlin wird vom Südwesten überholt, Rhein/Ruhr wachsend auf Platz 3, die Assetklasse ist noch nicht ausgereizt. Das sind wichtige Kernbotschaften des aktuellen 3. Marktberichtes der Initiative Unternehmensimmobilien.

Der Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilien sieht folgende Entwicklungen als marktprägend. Die Vermietungsvolumina in Unternehmensimmobilien stiegen um 37%. Das Investitionsvolumen in Unternehmensimmobilien ist im 1. Hj. 2015 von 664 Mio. Euro im Vorjahresvergleich um gut 20% auf 530 Mio. Euro zurückgegangen. Es gebe zu wenig Angebot, meint **bulwiengesa**. In der aktuellen Niedrigzinsphase hielten die Eigentümer in Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten hartnäckig an ihrem Grundvermögen fest. Gewerbeparks sind mit 200 Mrd. Euro Transaktionsvolumen das gefragteste Segment. Auch in der Vermietung waren Gewerbeparks dominierend. Transport, Logistik und Handel stützen die neue Assetklasse „Unternehmensimmobilien“. Der Südwesten Deutschlands und die Rhein-Ruhr-Region gewinnen an Bedeutung. Aufgrund der vierten industriellen Revolution und der Entwicklungen, die mit dem Einzug des „Internets der Dinge“ einhergehen, müssten die bereitgestellten Gewerbeimmobilien für diese Industrie 4.0 zukünftig immer flexibler und multifunktionaler ausgelegt sein, meint **Andreas Schulten**, Vorstand der bulwiengesa AG. Naturgemäß sieht die Initiative selber das Potenzial von Unternehmensimmobilien als Investmentklasse noch nicht ausgereizt. In der **Initiative Unternehmensimmobilien** haben sich die derzeit 12 wichtigsten Akteure des Marktes **ATOS, aurelis, BEOS, Corpus Sireo, Garbe, GSG Berlin, Hansteen, Investa, M7 Real Estate, SEGRO, Sirius Facilities, VALAD** und **bulwiengesa** als Researchpartner zusammengeschlossen.

Flächen-/Vermietungsumsatz der vier Teilmärkte 1. HJ 2013 – 1. HJ 2015 in qm



Die Vermietungsvolumina von 660.000 qm bzw. +37% gegenüber dem letzten Halbjahr in Unternehmensimmobilien in den Bereichen Transformation, Gewerbepark, Lager/Logistik und Produktion spiegeln die aktuelle Dynamik der deutschen Wirtschaft. Davon wurden allein 234.000 qm in Gewerbeparks vermietet. Bei Investments in Unternehmensimmobilien ist der Anteil der Mietrendite an der Gesamrendite sehr hoch. Die Mietniveaus seien im Durchschnitt leicht rückläufig bis stabil. Damit bestehe keine Gefahr einer Überhitzung. Auch wenn die Definition von Unternehmensimmobilien die großen und reinen Logistikzentren nicht berücksichtige, da die als eigene Assetklasse geführt würden, werde deutlich er-

Personalie

Frankfurt: Der Aufsichtsrat der **DIC Asset AG** hat **Aydin Karaduman** (45, Foto) zum



1. Januar 2016 zum Vorstandsvorsitzenden des Unternehmens bestellt. Er wird diese

Funktion von **Ulrich Höller** übernehmen, der anschließend in den Aufsichtsrat des Unternehmens eintreten soll. Der diplomierte Wirtschaftsingenieur Aydin Karaduman führt gegenwärtig als Executive President die Division Real Estate der **Bilfinger Gruppe**. Er scheidet dort zum Jahresende aus.

kennbar, dass auch die Unternehmensimmobilien von der aktuell starken Dynamik auf dem deutschen Logistikmarkt beeinflusst seien. Fast 50% der Mieter von Unternehmensimmobilien käme aus den Wirtschaftsbranchen Transport/ Logistik und Handel. Berlin und Umland haben im 1. Hj. die regionale Spitzenposition an den Südwesten mit dem Raum Stuttgart und der Region Rhein-Neckar abgegeben. Mehr als 250.000 qm wurden allein hier vermietet. Auf Rang 3 folgt die Region Rhein-Ruhr, die aber bei den Transaktionen im regionalen Vergleich in Führung gegangen ist.

Die Durchschnittsrenditen für Gewerbeparks, dem aktuell größten Teilmarkt innerhalb der Assetklasse sanken um 63 Basispunkte auf knapp unter 10%. Die durchschnittliche Rendite (BAR) für Unternehmensimmobilien liegt im ersten Halbjahr 2015 bei knapp 10%. Damit hat sie sich im Vergleich zu 2014 (9,6%) wieder leicht erhöht. Trotz eines erwarteten Rückgangs der Gesamrenditen von heute 9% auf etwa 7,5% im Jahre 2019 öffne sich die Schere gegenüber den anderen Nutzungstypen leicht zugunsten der Unternehmens- und Logistikimmobilien, sieht bulwiengesa positiv in die Zukunft. Mit 134 Mio. Euro Investitionen, bzw. ca. 25% des Halbjahresergebnisses, liegt Rhein-Ruhr vor Rhein-Neckar. **Alyssa Huse** (Foto) von M7 Real Estate hält Investments in den wirtschaftsstarken Regionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main-Neckar mittel- bis langfristig für am aussichtsreichsten. Dort gebe es die größte Anzahl und Vielfalt an potenziellen Nutzern für Gewerbeparks und Lager-/Logistikimmobilien und weniger Entwicklungsflächen. ►



DEUTSCHE / HYPO
Ein Unternehmen der **NORD/LB**

ALLES HAT SEINE ZEIT. WIR INVESTIEREN UNSERE IN IHREN ERFOLG.

Als Experten im Bereich Immobilienfinanzierung bieten wir Ihnen ein einzigartiges Portfolio aus Erfahrung und Referenzen für Ihr passgenaues Finanzkonzept.

www.Deutsche-Hypo.de

Zeitlos

Klassisch

Modern

Zukunftsweisend



Personalie

Frankfurt: Dr. Joachim Ott, Head of Corporate Business Development & Key Account Management der **Bilfinger SE**, wird ab dem 1. Oktober 2015 als Executive President die Leitung der Division Real Estate sowie den Vorsitz der Geschäftsführung der **Bilfinger Real Estate GmbH** übernehmen. Er tritt damit die Nachfolge von **Aydin Karaduman** an, der Bilfinger zum Jahresende verlassen wird, um zum 1. Januar 2016 die Position des Vorstandsvorsitzenden der **DIC Asset AG** einzunehmen.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Hinsichtlich des nicht ausgereizten Potentials weist „Der Immobilienbrief“ auch nach Erfahrungen der Vergangenheit darauf hin, dass internationale Vergleichszahlen der Trennung von Unternehmensnutzung und Immobilieneigentum nicht beliebig auf Deutschland übertragbar sind. Divergierende Interessen dürften Unternehmensimmobilien als Assetklasse in der Nische belassen. Deutsche Konzerne neigen dazu, vor allem entbehrliche Immobilien als Manövriermasse zu mieten oder im sale and lease back unter Kapitalbedarfs-, Bilanz- oder Risikoaspekten auszugliedern. Strategisch wichtige Immobilien und Vorratsgrundstücke werden dagegen im Eigentum gehalten.

Bei Mittelständlern wiederum ist die Einschränkung der Flexibilität oft restriktiv. Bei guter Bonität und positiver Geschäftsentwicklung könnten bei Erweiterungen Vermieter oder Leasinggeber dazu neigen, ihren monopolistischen Spielraum aus Eigentum sowie Genehmigungs- und Finanzierungshoheit preislich auszutesten. Niedrige Zinsen verschieben bei guter Bonität zudem die Vorteilhaftigkeitsberechnungen. Bei negativer Geschäftsentwicklung wiederum ist der Unternehmer sehr auf das Vermieter-Wohlwollen angewiesen. Schwache Mieterbonitäten mag auch kein Investor. Insofern sieht „Der Immobilienbrief“ Unternehmensimmobilien zwar als hoch interessante Assetklasse mit Potenzial an, jedoch dürften internationale Maßstäbe nicht beliebig herangezogen werden können. □

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 und komplette Leistungspakete auf nationaler und internationaler Ebene an. Was wir tun, tun wir mit Umsicht und Weitblick und sichern somit Erfolg.

Immoitions by sontowski & partner GROUP

Sebastianstr. 31
91058 Erlangen
Tel.: +49 9131 7775-0
info@sontowski.de
www.sontowski.de

Personalie

Köln/Heusenstamm: Dr.

Andri Eglitis ist neuer Leiter des Bereichs „Research“ bei **Corpus Sireo**.

In seiner Funktion verantwortet der promovierte Geograph die Entwicklung von Marktstudien und immobilienmarktbezogene Auswertungen sowie die Markt- und Sektoranalysen nationaler und internationaler Immobilienmärkte. Zuletzt war Eglitis als Research Consultant bei **MSCI**, Frankfurt, tätig.

Eglitis folgt auf **Martin Lippmann**, der nach acht Jahren das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat und nun bei **Deutsche Asset und Wealth Management** tätig ist.

Gutes Jahr für deutsche Immobilienaktien

Gegenüber 2008 hat sich der Wert mehr als verfünffacht

Das Kapitalmarktfenster für deutsche Immobilienaktiengesellschaften war in diesem Jahr so weit auf wie selten zuvor. Kapitalerhöhungen und Konsolidierungen prägen den Markt 2015. **Patrizia, WCM, LEG, TAG Immobilien AG, InCity und Deutsche Annington** sind nur einige Unternehmen, die in diesem Jahr den Zuspruch von Investoren nutzten, um mittels Kapitalerhöhungen ihre Marktposition zu festigen und auszubauen. Mit einer Marktkapitalisierung von 48 Mrd. Euro wuchs der Markt gegenüber dem Vorjahr um 73% ermittelte der ZIA. Dominierend dabei sind vor allem Wohnwerte.

Der Wert des Immobilienvermögens stieg um 17% und beträgt rd. 78 Mrd. Euro. Der ZIA untersuchte gemeinsam mit **Barkow Consulting** 18 Unternehmen, die 82% des Deutschen Immobilienaktienindex (DIMAX) abdecken. „Deutschland ist in diesem Jahr der europäische Wachstumsmotor im Segment der Immobilienaktien. Mit einem Marktanteil von 16% bei europäischen Immobilienaktien belegt Deutschland nach Großbritannien nun den zweiten Platz im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. Dank des starken Wachstums wurden die Niederlande überflügelt. Langsam entspricht der Sektor auch seinem volkswirtschaftlichen Gewicht“, sagt **Peter Barkow**. „Fünf Unternehmen erreichen mittlerweile eine Marktkapitalisierung von über 2 Milliarden Euro und die erste Aufnahme einer Immobilien-AG in den DAX30 konnte durch **Vonovia** erreicht werden“, so Barkow weiter. Die Deutsche Annington hat sich im Zuge der Übernahme der **Gagfah** zum Image-Tuning und zur Vergangenheitsbewältigung der Hedge-Fonds-Strategien den neuen Namen Vonovia gegeben. ►

Connecting Global Competence



Die Kontakte von heute sind das Business von morgen.

Die EXPO REAL ist Europas größte Messe im Bereich Immobilien und Investitionen. Wenn sich das Who's who der Branche drei Tage unter einem Dach versammelt, dann sind das exzellente Voraussetzungen für effizientes Networking.

Nutzen Sie diese Chance.

- › Knüpfen Sie neue Kontakte zu rund 37.000 potentiellen Teilnehmern
- › Treffen Sie mehr als 1.600 internationale Aussteller
- › Präsentieren Sie Ihr Profil mithilfe von MatchUp! schon vor der Messe
- › Informieren Sie sich bei rund 400 Top-Referenten über die neusten Trends

Sichern Sie sich jetzt Ihr Ticket und machen Sie mit MatchUp!, dem Matchmaking- und Teilnehmer-Service der EXPO REAL, mehr aus Ihrem Messebesuch: www.exporeal.net/ticket

Erfahren Sie mehr:
www.exporeal.net
www.blog.exporeal.net



Building Networks

18. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

5. – 7. Oktober 2015 | Messe München



Diese Entwicklung wurde maßgeblich von den Aktienkursen getrieben. Der EPRA Germany Index stieg um 31% gegenüber dem Vorjahr und schlug damit den MDAX (+24%). Auch die Eigenkapitalfinanzierung hat sich zu einem weiteren Standbein der Immobilienaktien entwickelt. Mit rd. 5,3 Mrd. Euro wurde so viel EK platziert wie noch nie. Allein im zweiten Quartal wurden lt. ZIA 4,3 Mrd. Euro emittiert. Rd. 56% des in Europa im ersten Halbjahr emittierten Eigenkapitals stammte dabei von deutschen Unternehmen.

Der deutsche Immobilienaktien-Sektor wird dabei vom Wohnungsmarkt dominiert. 77% des Immobilienbestandes der Immobilien-AGs sind Wohnungen. Auch auf europäischer Ebene ist Deutschlands Wohnungsmarkt ein Schwerpunkt. 88% des europäischen gelisteten Wohnimmobilien-sektors entfällt auf deutsche Wohnungen. Anders sieht es bei Gewerbeimmobilien aus. „Hier hat Deutschland mit einem Marktanteil von 2% großen Nachholbedarf und großes Wachstumspotenzial“, so Barkow.

Wir haben einmal die Liste der im E&G Dimax notierten Titel von heute und Anfang Oktober 2008 verglichen. Damals waren 75 Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland notiert. Heute sind es nur noch 66. Diese verei-

nen heute allerdings knapp 40 Mrd. Euro mehr Marktkapitalisierung als noch 2008. Nicht mehr dabei sind Unternehmen wie **AIG, Alta Fides, Zucker & Co, Vivacon, SEE Real Estate AG, Orco** oder **Estavis AG**. Damals größtes Unternehmen gemessen an der Marktkapitalisierung war die **Gag-fah** mit 2 Mrd. Euro, die heute in der **Vonovia** aufgegangen ist. Diese ist heute mit knapp 14 Mrd. Euro größte Immo-AG in Deutschland und wohlmöglich bald DAX Mitglied. Auch die **Deutsche Euroshop** (797 Mio. Euro in 2008) und die **Alstria Office** (494 Mio. Euro in 2008) gehörten zu den größeren Unternehmen. Beide sind noch heute am Markt und konnten ihren Unternehmenswert deutlich ausbauen. Dieser liegt heute bei den Shopping-Center Profis aus Hamburg bei 2,1 Mrd. Euro und bei dem deutschen REIT **alstria** bei etwas über 1 Mrd. Euro.

Fazit: Für die deutschen Immobilienaktiengesellschaften war die Finanzkrise eine Heilkur. Steigende Kurse und vermehrtes Investoreninteresse prägen die Zeit. Gerade deutsche Wohnwerte haben die Phase genutzt, um ihre Kapitalbasis zu stärken und Marktanteile auszubauen. Das führte zu Konsolidierung. Auch auf dem Gewerbemarkt könnte es einige Aufkäufe in der nächsten Zeit geben. (AE) □

PAMERA ist jetzt CORNERSTONE Real Estate Advisers



CORNERSTONE

Cornerstone Real Estate Advisers

- » Einer der größten Real Estate Investment Manager weltweit
- » Rund 42 Mrd. Euro Assets under Management, davon 3,1 Milliarden in Europa
- » 215 institutionelle Investoren und Kunden
- » Starke lokale Präsenz mit Büros in den USA, Europa und Asien
- » Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel und Light Industrial
- » Core- und Value-Add-Strategien (Fonds, Separate Accounts, Finanzierungen)
- » Ein Unternehmen der genossenschaftlichen Mass-Mutual Financial Group

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner – ab jetzt sogar weltweit

Cornerstone bietet neben aktivem Asset- und Transaktionsmanagement direkte und indirekte Investmentlösungen und tritt als Co-Investor auf. Da wir das Wertschöpfungspotenzial einer Immobilie optimal erfassen können, entwickeln wir zudem wertbeständige und zukunftsfähige Immobilien im Bestand und als Neubauten. Hinter all dem steht ein Team motivierter und erfahrener Ansprechpartner, das über einen umfassenden Track Record verfügt und Ihnen kompetent zur Seite steht.

Cornerstone Real Estate Advisers GmbH
Guiollettstraße 54
60325 Frankfurt am Main
Telefon 069 900 20 61-0
Info-DE@cornerstoneadvisers.com



Europa

London
Amsterdam
Rotterdam
Stockholm
Helsinki
Mailand
Paris (ab Ende 2015)
Madrid (ab Ende 2015)

Vereinigte Staaten

8 Büros

Asien

Tokio
Hongkong



Christoph Wittkop
Geschäftsführer
Country Head
Germany

CWittkop@cornerstoneadvisers.com



Gunther Deutsch
Geschäftsführer
Leiter Investment

GDeutsch@cornerstoneadvisers.com



Matthias Gerloff
Geschäftsführer
Leiter Institutional
Investment Solutions

MGerloff@cornerstoneadvisers.com

Pesonalie

Frankfurt: Birgit Benz ist neue Geschäftsführerin im Immobilienfonds-Management der **Deutschen Asset & Wealth Management**. Sie wurde zum 1. September 2015 in die Geschäftsführung der **RREEF Management GmbH** berufen. Sie ist seit Februar 2015 COO aller Kapitalanlagegesellschaften im Geschäftsbereich Alternatives & Real Assets in Deutschland. Benz ist 2007 in den **Deutsche Bank Konzern** eingetreten.

JUMEIRAH Frankfurt – Tophotel mit ... Wenn Design zum Schmunzeln bringt

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

„Das Jumeirah Frankfurt beeindruckt seine Besucher mit elegantem Stil und einer topmodernen Ausstattung. Zentral im Herzen der Metropole gelegen, finden Business Traveler und Städtereisende eine schöne Unterkunft in der deutschen Weltstadt“, meint die Homepage des Hotels für Hardcore-Wissbegierige in hellgrau auf dunkelweiß. Mit ein wenig Schmunzeln haben wir uns das Hotel einmal kurz erwohnt. Das Hotel erfüllt natürlich alle Ansprüche eines 5-Sterne Tophotels in Toplage von Frankfurt. Aber ohne hilfloses Kopfschütteln kommt der Gast dennoch nicht heraus.

Nachdem mich die Kurzhotelchecks eines „welt“berühmten Hotelpapstes mit mehr als 2.000 Hotelbeurteilungen oft in ihrer Einfachheit beeindrucken, habe ich mir einmal das **Jumeirah** in Frankfurt angeschaut – **als normaler Gast mit normaler Rate**. Auch wenn Sie beim Lesen des Textes ab und zu schmunzeln müssen, lassen Sie mich vorab feststellen, dass in den 217 Zimmer und 49 Suiten in Frankfurter Toplage alle rationalen Ansprüche eines 5-Sterne-Hotels in Toplage erfüllt werden. Das Personal ist gut ausgebildet. Betten, Einrichtung, Design, Ruhe, Sanitäranlagen etc. erfüllen alle Ansprüche und oft sogar noch ein wenig mehr. Und beim nächsten Mal weiß ich auch alles besser.

Also werde ich da sicherlich wieder nächtigen und kann es Ihnen auch nur empfehlen. Natürlich lässt sich jede „Hotelkritik“ nur vor dem Hintergrund des Besuchers beurteilen. Ein

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

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: PIF 80x20-M-0111-13: publity Vermögens GmbH, Landsternerstraße 6, 04109 Leipzig



eingeladener Dorf-Journalist aus dem Westfälischen macht natürlich leichter „BoohÄäääh“ als ein zu vielen Tausend Übernachtungen und Menüs eingeladenener Profi-Besucher. Ich selber war bis 2008 mit oft 100 Übernachtungen oder mehr pro Jahr regelmäßiger 5-Sterne Business-Gast – meist im Kempinski mit Sonderkonditionen. Danach sorgten Finanzkrise, Familie und Geldpolitik in Verbindung mit Euro-getunter Preispolitik für eine Verlagerung meiner Interessen. Ende 2008, als mir so ziemlich alles um die Ohren flog und die Hotelmärkte wegbrachen, erhöhte das ADLON meine Rate. Seitdem weiß ich, dass man auch im Maritim gut aufgehoben sein kann – auch wenn man feststellt, dass man da jedes Mal, sogar jede Woche, immer wieder, bei demselben Personal neu ankommt und niemand einen Koffer-Anhänger lesen kann. Das war im Kempinski anders.

Zurück zum Jumeirah: Hier wird Service groß geschrieben. Bereits der libanesischer Taxifahrer machte mit mir bei der Anfahrt eine mehrminütige, wenn auch erfolglose Sprachschulung zu einer etwas komplexeren Aussprache des „Jumeirah“ als es der Homepage-Leser vielleicht erwartet. Die Ankunft ist dann eher funktional. Was soll's: Grandhotel-Lobbies sind auch sowieso altmodisch. Natürlich geht auch immer ein wenig der Grandhotel-Charme eines Hotels verloren, wenn erst nach angeforderter Abgabe eines Ausweises und einer durchgeführten Kreditkarten-Abbuchung von 50 Euro die Zimmerkarte ausgehändigt wird. Demgegenüber stand natürlich das durch die Gesamtrechnungshöhe beeinflusste Upgrade in eine sehr schöne Suite.

Dann kam aber wirklich Service: **„Können Sie alleine Fahrstuhl fahren?“** Die abschließende Frage der ausgesprochen freundlichen und ansehnlichen jungen Empfangsdame, ob ich denn alleine Aufzug fahren könne, führte nach einem kurzen Moment der Selbstreflexion und inneren Selbstbegrenzung mit Verzicht auf adäquate Reaktion zu der völlig überheblichen Antwort, ja, das könne ich schon bzw. noch. Die junge Dame erläuterte mir trotzdem, dass ich den Aufzug durch mehrfaches Drücken eines Tastenfeldes unter Zuhilfenahme meiner Zimmerkarte rufen und in Bewegung setzen könnte. Im Ergebnis änderte es jedoch nichts daran, dass der Aufzug nach kurzem Blick auf meine Zimmerkarte mir mehrfach mitteilte, dass mein Stockwerk gesperrt sei. Daran änderte auch nicht der Sprachen-

wechsel des Displays, der mir denselben Sachverhalt nun mehrsprachig mitteilte.

Zum Glück ersparte mir ein anderer Gast die Peinlichkeit, erneut bei der jungen Dame vorzusprechen. Das Problem löste sich dann ganz einfach in der Einhaltung einer festgelegten Reihenfolge des Tasten- und des Kartengebrauchs. Das Verfahren sei auf die Wegeoptimierung des Aufzuges ausgerichtet, teilte mir der Technik-affine englischsprachige Hotelgast mit. Mir persönlich wäre in einem Hotel zwar die



Optimierung des Gäste-Wohlbefindens sinnvoller erschienen als das Wohlbefinden der Aufzüge, aber das ist sicherlich ein Zeichen der Zeit. Während Sicherheits-Aufzüge bei den neuen Frankfurter Bürogebäuden als Sicherheitsmaßnahmen, die nach kurzer Einarbeitungszeit von jedem Achtjährigen zu überwinden ist, noch verständlich scheint, ergibt sich für mich als Durchschnitts-Intelligenzler die Frage, warum bei Zuhilfenahme einer Karte, die sowohl als Identifikation dient, als auch den Zielort der Reise eingespeichert hat, noch das Drücken von Tastenfeldern in einer bestimmten Reihenfolge nötig sein soll. Das schmerzt intellektuell ein wenig.

Demenz-Test Dusche: Dafür entschädigte die Suite. Gewöhnungsbedürftig war natürlich das riesige Badezimmer mit Sterne adäquat getrennter Toilette. Dass Letztere durch das zentrale Aufstellen einer Miniatur-Waschbecken-Design-Säule nur noch im Schrägsitz benutzbar wurde, ist sicherlich auch ein Spaß des Design-Teufels (siehe Foto nächste Seite). Dennoch überzeugt das Badezimmer schon durch die dominierend in die Wohnlandschaft integrierte zentrale, freistehende Badewanne. Daneben verbirgt sich dann als weitere technische Herausforderung die **Dusche**. Sie entpuppte sich wieder einmal als **traditioneller Demenz-Test des Designers** für die Hotelgäste. Natürlich gibt die riesengroße

Ihre Strategie zum Erfolg

Stand
A1.312

5. – 7. Oktober 2015

Etablierte Standorte

Erweitern Sie mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland Ihre diversifizierte Anlagestrategie

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland diversifizieren institutionelle Anleger ihre Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in Core/Core+ Immobilien. Im Anlagefokus stehen dabei A- und B-Standorte in unterschiedlichen Bundesländern. Der Fonds streut dabei breit über verschiedene Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten.

publity

Leipzig: Die **publity AG** hat ihr Wachstum deutlich forciert und die Co-Investment-Strategie erfolgreich weiter umgesetzt. Bereits nach acht Monaten des lfd. Geschäftsjahres 2015 stiegen die Assets under Management auf über 1 Mrd. Euro. Dies entspricht mehr als einer Verdoppelung im Vergleich zum Jahresende 2014, als das Volumen bei 500 Mio. Euro lag. Seit Jahresbeginn 2015 hat publity zusammen mit Joint-Venture-Partnern Gewerbeimmobilien im Wert von mehr als 500 Mio. Euro erworben. Allein seit Anfang Juli 2015 beläuft sich die Investitionssumme auf über 100 Mio. Euro.

Zu den Immobilien, die publity in den vergangenen zwei Monaten als Co-Investor erworben hat, gehören z. B. ein 28.500 qm großes Büroobjekt in Hamburg mit hochkarätigen Ankermietern sowie ein knapp 14.500 qm großes Office-Center in Ismaning. Auch das „Car-Center“ in Köln, das die einzige KFZ-Zulassungsstelle der Stadt Köln beherbergt, und das Büroensemble „MC 30“ in Frankfurt erweitern seit wenigen Wochen das Portfolio der publity AG.

Im Rahmen der Joint Ventures beteiligt sich publity am Erwerb der Objekte und übernimmt dann das umfassende Asset Management. Darüber hinaus ist die Gesellschaft am Erfolg beteiligt, wenn Wertsteigerungen bei Veräußerung der Immobilien realisiert werden können.

Deckendusche bei falscher Benutzung innerhalb von Sekundenbruchteilen soviel Wasser ab, dass jede Frisur einer weniger erfahrenen Konzertbesucherin final ruiniert ist. Als leidgeprüfter Hotelprofi bin ICH natürlich draußen geblieben und habe erst einmal die Wasserhähne ausprobiert. In internationalen Hotels gibt es fast immer noch den Kaltwasser- und Warmwasserhahn zum eigenständigen Mischen und Wasserverschwendern. Den gibt es natürlich im Jumeirah auch bei den Waschbecken - und natürlich auch bei der Badewanne. Als drittes findet sich zu meist der Hebel oder Drehknopf zur Auswahl der verschiedenen Wasser-Ausgabegeräte. **Aber auch die Lösung des Jumeirah ist logisch.** Das Drehen des oberen Wasserhahn führt zur sofortigen Ganzkörperdusche. Das Drehen des unteren Wasserhahns ermöglicht die Benutzung der Handbrause. Die Temperatureinstellung lässt sich schließlich im Trial and Error-Verfahren sehr leicht feststellen. Und auch ansonsten gibt es noch eine Reihe von Design Gimmicks.



Bleiben wir im Zimmer und im Bad. Wellness und sonstiger Service standen also auf meiner Beurteilungsliste nie ganz oben. Warum der Fön in einer Schublade auf Kniehöhe im am weitesten vom Benutzungsort entferntesten Platz in der Diele neben der Eingangstüre untergebracht wird, statt einfach nur irgendwo in einem der Badezimmerschränke versteckt zu werden, erschließt sich nur dem Insider. Auch die Suche nach der benötigten Steckdose geht relativ schnell. Nach erstem Nachdenken braucht man nur alle gleichaussehenden rechteckigen glänzenden Flächen solange anzupatschen, bis sich davon irgendeine durch Öffnen als Steckdose enttarnt.

Wie so oft fehlt ein Haken, um den Kleidersack besser sortieren zu können. Der Kofferbock am Eingang ist eine freundliche Ablenkung vom sinnvollen Kofferbock im Schlafzimmer, wie sich meist erst nach Öffnen und Sortieren beim Transport der Wäsche ins Schlaf- und Badezimmer herausstellt. Ebenso wenig erschließt es sich, welchen Sinn es macht, mit einem Gestell für leere Schubladen die Arbeitsfläche des an sich ausrei-



Personalie

Frankfurt: Guido Beddig (47) verstärkt ab 1. Oktober 2015 die Geschäftsführung der **DIC Onsite**, des unternehmenseigenen Immobilienmanagers der **DIC Asset AG**. Beddig wird zum 1. Januar 2016 die Aufgaben des Geschäftsführers **Jens Kulicke** (54) übernehmen. Kulicke wird regulär mit Ablauf seines Vertrages zum Jahresende 2015 auf eigenen Wunsch die DIC verlassen. Somit bilden Guido Beddig und **Hanno Schrecker** ab 1. Januar 2016 das Führungsduo der DIC Onsite.

Insgesamt ist Beddig seit mehr als 20 Jahren in verschiedenen Funktionen in der Immobilienbranche aktiv.

chend dimensionierten Schreibtisches zur Unbrauchbarkeit zu verkleinern. Ansonsten ist es natürlich schade, dass das Mobiliar, das mit scharfen Ecken die Wegeoptimierung von Personal und Gästen anscheinend ein wenig einschränkt, schon nach kurzer Zeit deutliche Koffer- und Putzgeräteeinkerbungen an den Ecken zeigt.

Fazit: Wie schon eingangs als Entschuldigung

vorgeschoben, ist das Jumeirah Frankfurt ein Tophotel. Die Veranstaltungsräumlichkeiten mit großen Fenstern machen einen guten Eindruck. Service und Technik stimmen. Die Standardzimmer sollen auch ok sein. Durch meine Suite war ich verwöhnt. Für gut erzogene Veranstaltungsgäste, die mit ihren Bedürfnissen bis zur Pause ausharren, erweist sich die nur über den Aufzug – Bedienung siehe oben – zu erreichende Toilette leicht als Blasen- oder Prostata-test. Wenn man's noch schafft erspart das den Arztbesuch. Und das Jumeirah setzt erneut die Zeichen der Zeit: Die Technik soll den Aufzügen dienen, nicht den Gästen. Aber Spaß macht's trotzdem. □



Lage und Blick sind einzigartig... Den Börsianer schaut man quasi aufs Dach (Foto: AE)



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

ÜBER 15 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 Werbemittelteilung, 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 »Angebot« 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

Vertriebsstart

Hamburg: Vertriebsstart für den fünften **IMMAC** Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds). Der „**IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG** geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ investiert in ein 2011 errichtetes österreichisches Reha-Zentrum in Münster/Tirol. Der 25 Jahre laufende Mietvertrag ermöglicht eine prognostizierte Ausschüttung von anfänglich 6% auf die 26,3 Mio. Euro Kommanditkapital.

Mit der Beteiligung „**IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG** geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ hat die **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG** als Schwestergesellschaft von **IMMAC** ihren fünften Publikums-AIF konzipiert und wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Anbieterin geht von einer weiter steigenden Nachfrage nach Rehabilitationsmöglichkeiten im Einzugsgebiet des Standorts aus. In diesem Zusammenhang hat die Objektbesitzgesellschaft mit dem Betreiber einen Vertrag über eine Erweiterungsoption bis zum 30.09.2017 um maximal 50 Betten geschlossen. Die Prognose auf Basis des für 25 Jahre laufenden Pachtvertrags geht von einer Ausschüttung an die Anleger von 6% des Kommanditkapitals bis zum Jahr 2025 und für die Jahre 2026 bis 2030 von 6,5% aus. (lesen Sie dazu auch den Artikel auf S. 14)

Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten verliert Schwung Eigentumsmärkte legen weiter zu

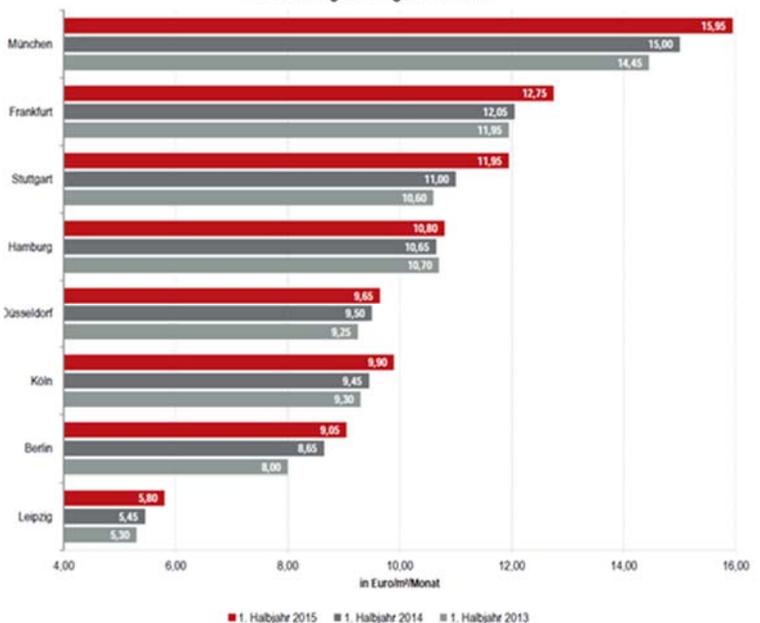
Der Aufwärtstrend der Mietpreise im ersten Halbjahr 2015 hat in den von **JLL** untersuchten Großstädten leicht an Schwung verloren. Die Kaufpreise sind dagegen ein weiteres Mal deutlich gestiegen. Die Zuzüge in die Städte lassen den Nachfragedruck steigen. Gleichzeitig wird nach wie vor zu wenig neuer Wohnraum geschaffen. Gründe dafür sind das Planungsrecht, nachbarschaftliche Proteste und deutlich gestiegene Grundstückspreise in den Großstädten durch die Verknappung in den letzten Jahren. Das sieht der Residential-Bereich von **JLL** für das erste Halbjahr. Den größten Anstieg der Mieten im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnete mit +9% Stuttgart. In Leipzig, München, Frankfurt, Köln und Berlin bewegte sich der Anstieg zwischen 5 und 6%. Wesentlich schwächere Zuwachsraten werden mit rund 2% in Düsseldorf und Hamburg registriert.

Deutlich stärker gestiegen sind im gleichen Zeitraum die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Zwischen 11 bis 13% verteuerten sich die Kaufpreise in Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. In München und Berlin stiegen die Kaufpreise um 9%, in Leipzig, Köln und Hamburg um 6 bis 7%. Ein Ende des deutlichen Aufwärtstrends sei derzeit noch nicht erkennbar. Die Wachstumsraten würden aber nicht mehr an die Werte der Vorjahre heranreichen, meint **JLL**. Die Rahmenbedingungen aus wachsender Nachfrage, auch bedingt durch günstige Finanzierungskonditionen und geringe Neubautätigkeit, sprächen für weiter steigende Kaufpreise.

In München schwächte sich die Dynamik bei den Angebotsmieten mit +1,9% gegenüber +4,3% im 2. Hj. 2014 ab. Die Medianmiete erreicht 15,95 Euro. Frankfurt verzeichnet hingegen im Jahresvergleich eine stärkere Aufwärtsentwicklung mit +5,6% auf 12,75 Euro. (Vorjahreszeitraum +1,0%). Der höchste jährliche Anstieg aller untersuchten Städte wurde mit + 8,5% in Stuttgart registriert, nach 4,0% im Vorjahr. Die Mieten verteuerten sich auf 11,95 Euro. Eine moderate Entwicklung zeigt sich in Hamburg, wo sich

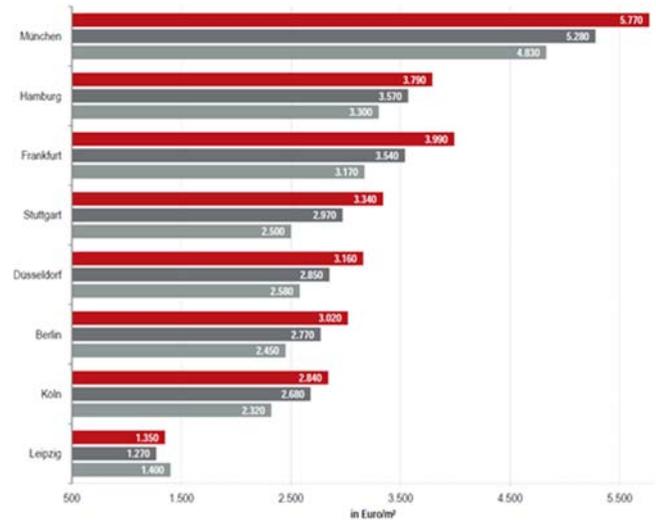
die Mieten auf Jahressicht um 1,7% auf 10,80 Euro erhöht haben. In Köln setzt sich der eingeschlagene Aufwärtstrend des letzten Halbjahres fort. Die Mieten verteuerten sich auf Jahressicht um 5,1% auf 9,90 Euro. Die Entwicklung in Düsseldorf flacht dagegen mit +1,6% auf 9,65 Euro weiter ab, Mitte 2014 war auf Jahressicht noch ein Plus von 2,3% zu notieren. Eine nachlassende Dynamik zeigt auch die Hauptstadt Berlin. Die Angebotsmiete beträgt 9,05 Euro bei einem jährlichen Zuwachs von 5,0%. Leipzig weist im ersten Halbjahr 2015 den höchsten Mietanstieg aller untersuchten Städte (+4,5%) auf. Auf Jahressicht klettern die Mieten um 6,2% auf 5,80 Euro. ►

Entwicklung der Angebotsmieten**



Während in Stuttgart, Düsseldorf und Köln ein deutlicher Preisanstieg auf den Eigentumswohnungsmärkten im Vergleich zum letzten Halbjahr beobachtet wurde, verlangsamte sich der Aufwärtstrend in den anderen fünf untersuchten Städten geringfügig auf weiter hohem Niveau. # Im Neubausegment bleiben Eigentumswohnungen für Projektentwickler und Investoren, auch vor dem Hintergrund eines zunehmend unsicheren regulatorischen Umfelds für den Mietwohnungsbau, attraktiv. Das Neubauangebot, das nach wie vor überwiegend im mittleren und oberen Preissegment entsteht, wird vom Markt schnell aufgenommen, so JLL. Der Aufwärtstrend der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen hält in München im ersten Halbjahr an. Mit einem jährlichen Anstieg um 9,1% (nach 9,3% im Vorjahr) werden im Mittel Preise von 5.770 Euro/qm aufgerufen. In Frankfurt ist der Trend hoher Zuwächse im ersten Halbjahr 2015 zum ersten Mal seit 2012 gebremst, die Preise stiegen mit +2,3% nur noch moderat auf 3.990 Euro/qm. Auf Jahressicht steht aber noch ein deutlicheres Plus von 12,6%. Auch in Hamburg schwächte sich die Aufwärtsbewegung der Kaufpreise ab (3.790 Euro/qm, +6,1% auf Jahressicht nach +7,9% Mitte 2014). Den höchsten Anstieg aller untersuchten Städte verzeichnet im ersten Halbjahr 2015 Stuttgart. Mit einem Jahresplus von 12,6% (nach +18,5% zum ersten Halbjahr 2014)

Entwicklung der Kaufpreise** angebotener Eigentumswohnungen



erreichten die Preise 3.340 Euro/qm. Auch in Düsseldorf ging es - nach 10,5% im Vorjahr - mit +10,9% zum ersten Halbjahr 2015 weiter kräftig aufwärts (auf 3.160 Euro/qm). In Berlin setzt sich die Dynamik der vorherigen Halbjahre fort. Die Angebotspreise stiegen um 9,1% auf 3.020 Euro/qm. Belebt im Vergleich zum zweiten HJ. 2014 (+1,5%) hat sich der Markt für Eigentumswohnungen in Köln in den ersten sechs Monaten 2015 gezeigt mit +4,4%. □



MAINTOR PATIO – THE SMART LIVING.

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

INFORMIEREN SIE SICH:

+49 (69) 970 505-350

PATIO@NAI-APOLLO.DE



VERTRIEB

NAI apollo living

NAI apollo group

WWW.MAINTOR-PATIO.DE

WWW.MAINTOR-FRANKFURT.DE

A PROJECT OF **DIC**



Unsere Real Asset Nischenstrategie, die durch engagierte und spezialisierte Teams umgesetzt wird, bietet unseren Kunden Anlagen mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Profil. Gleichzeitig sind unsere Investitionen nachhaltig auf die Grundbedürfnisse der heutigen Gesellschaft ausgerichtet. Solche Grundbedürfnisse sind Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Leben und Parken sowie die Kommunikation zwischen Menschen und die Nahrungsversorgung.

Bouwfonds Investment Management bietet daher innovative pan-europäische Real Asset Investmentlösungen in den folgenden Sektoren an:

- Gewerbeimmobilien
- Wohnimmobilien
- Parkhausimmobilien
- Kommunikationsinfrastruktur
- Farmland

Der Wert des von uns verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 6,4 Milliarden Euro. Über unsere Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien sind wir in 13 europäischen Ländern aktiv. In allen fünf Sektoren suchen wir neue Investitionsmöglichkeiten für unsere Produkte.

Für weitere Informationen senden Sie uns bitte eine E-Mail unter im@bouwfondsim.com.

www.bouwfondsim.com

Sozialimmobilien-Spezialist IMMAC bringt Austria 14 Ratingagentur Scope beurteilt Geschlossenen AIF positiv

Gestern fand die TelCo von Scope zur Beurteilung des „IMMAC Austria Sozialimmobilien XIV Renditefonds GmbH & Co. KG“ statt. Bei der Anbieterin handele es sich um den Marktführer im Bereich geschlossener Fonds für das Segment Sozialimmobilien. Für diese liege ein Scope Asset Management Rating von AA+AMR vor. Der Platow Award-Preisträger 2013 IMMAC, der damals auf Basis von über 110 immobilienwirtschaftlich ausnahmslos erfolgreich gemanagten Objekten gewählt wurde, hat jetzt mit gutem Timing einen neuen Österreich-AIF zur privaten Beteiligung ab 20 000 Euro herausgegeben. Der durch das KAGB hervorgerufenen Versuchung zur Emission von Blind Pools mit behördlichem Segen haben die Hamburger Spezialisten widerstanden. Das Objekt wurde, wie es sich eigentlich gehört, gekauft und ist sauber prospektiert und beschrieben. Das Objekt ist fertig und seit 2011 vermietet und am Netz.

Mit der Beteiligung „IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ hat die **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG** als Schwestergesellschaft von IMMAC ihren fünften Publikums-AIF entsprechend dem am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) konzipiert und wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. IMMAC Austria XIV investiert in ein 2011 errichtetes österreichisches Reha-Zentrum in Münster/Tirol. Das Reha-Zentrum Münster ist ein Klinikum für Rehabilitation in den Bereichen Herz-Kreislauf, Pulmologie, Neurologie und Onkologie. Das Rehabilitationszentrum wurde 2011 errichtet. Es hat in 164 Einzel- und 48 Doppelzimmern Kapazitäten für 260 Betten. Jedes Zimmer verfügt neben einem behindertengerecht ausgestatteten Bad über einen Fernseher und ab dem 2. OG über einen eigenen Balkon. Das REHA Zentrum Münster ist eines der modernsten Österreichs. Die Anbieterin geht von einer weiter steigenden Nachfrage nach Rehabilitationsmöglichkeiten im Einzugsgebiet des Standorts aus. In diesem Zusammenhang hat die Objektbesitzgesellschaft mit dem Betreiber einen Vertrag über eine Erweiterungsoption bis zum 30.09.2017 um maximal 50 Betten geschlossen.

Lt. Scope betrug der Kaufpreis der Immobilie betrug 42,1 Mio. Euro. Das gesamte Fondsvolumen

Konferieren & Kommunizieren.

Made by

Dorint
Hotels & Resorts



Nichts ist so nachhaltig wie die persönliche Begegnung. Für Ihre Konferenzen, Schulungen und Meetings bieten wir den repräsentativen Rahmen. Machen Sie es sich leicht!

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.

liegt bei 50,8 Mio. Euro. Es wird in Höhe von 23,2 Mio. Euro durch vorrangiges Fremdkapital finanziert. Die Fremdkapitalquote errechnet Scope mit rund 45,7%. Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird in einem ersten Schritt 26,3 Mio. Euro betragen. Für den Fall, dass der Pächter die Erweiterungsoption ausübt, kann die Fondsgesellschaft den Gesamtbetrag der angebotenen Anteile um 5 Mio. Euro auf 31,3 Mio. Euro erhöhen. Der 25 Jahre laufende Mietvertrag ermöglicht eine prognostizierte Ausschüttung von anfänglich 6% auf die 26,3 Millionen Euro Kommanditkapital. Für die Jahre 2026 bis 2030 wird eine Ausschüttung von 6,5% auf die 26,3 Mio. Euro Kommanditkapital erwartet.

Nach dem geltenden Doppelbesteuerungsabkommen steht ausschließlich Österreich als Belegenheitsstaat das Besteuerungsrecht zu. Für **Thomas F. Roth**, Vorstand der IMMAC Holding AG ist das Timing ein wichtiger Erfolgsfaktor: „Der Erwerbszeitpunkt war aus Anlegersicht ideal. Der im Jahr 2011 in Betrieb genommene Neubau des Reha Zentrums Münster/Tirol hat die Markteinführungsphase, in der üblicherweise etwaige Risiken bekannt werden, bereits erfolgreich durchlaufen. Gleichzeitig besteht bei allen Gewerken noch Gewährleistung. Zudem hat der Fiskus Österreichs die Steuersätze ab 2016 deutlich verringert.“

Neben der positiven Beurteilung der Ratingagentur **Scope** hat auch „Der Fondsbrief“ Chefredakteur **Markus Gotzi** resümiert, die Leistungsbilanz sei gut, alle Fondsobjekte seien vermietet, bei Pächterschwierigkeiten habe Immac immer einen adäquaten Nachmieter finden können. In Österreich wird lt. Gotzi die Rehabilitation nach schweren Krankheiten in der Regel über die Sozialversicherung abgerechnet. Wie in Deutschland auch, dürfte es sich auf Grund demografischer und gesellschaftlicher Entwicklungen um einen Wachstumsmarkt handeln. Sofern das bodenständige Verkaufsszenario einer 13,5-fachen Jahresmiete aufgeht, würden die Anleger einen Verkaufserlös von 112,5% und incl. der prognostizierten Ausschüttungen einen Gesamtrückfluss von 205% vor Steuern realisieren. Auch „Der Platow Brief“ berichtet in der Fondsvorstellung, dass keine nachhaltigen immobilienwirtschaftlichen Abweichungen der Immac-Gruppe bekannt seien. Immac ist zwar Spezialist für Sozialimmobilien, insbesondere Pflegeheime, hat aber auch Reha-Erfahrung. Zudem sind die Erfolgsfaktoren der Due Diligence, der Mietvertragsgestaltung, der Ermittlung einer realistischen, vom Betreiber zu verdienenden Miete, des laufenden Finanz-, Mietvertrags- und Objektcontrollings und der frühzeitigen Reaktionsfähigkeit bei möglichen Planabweichungen dieselben. Investoren, die ihr Portfolio sowohl über Healthcare als auch regional diversifizieren wollen und Chancen einer steuerlichen Optimierung im Portfolio sehen, sollten das Angebot auf jeden Fall intensiv prüfen. □

SEB AM Übernahme abgeschlossen SEB Investment KVG bleibt unter neuem Namen erhalten

Schade, ein guter Name verschwindet aus der Szene der Offenen Immobilienfonds. Auch in der Abwicklung der im Zuge der Finanzkrisenfolgen geschlossenen Publikumsfonds hatte die SEB Asset Management mit guten Portfolio-Verkäufen anständige Arbeit dokumentiert. Bei der Abwicklung der offenen Publikumsfonds wurden bereits im laufenden Jahr Immobilien im Wert von 1,2 Mrd. Euro verkauft. Dennoch trennte sich im März die SEB von der deutschen Fondstochter. Da die SEB Asset Management immer gutes Geschäft gemacht hat – wohl auch in schwierigen Zeiten – und einer der großen Produktanbieter im institutionellen Geschäft ist, sollte die Übernahme für Thomas Gütle, GF bei Savills IM, ein guter Deal werden.

Savills Investment Management (Savills IM), früher Cordea Savills, hat die Übernahme der **SEB Asset Management AG** letzte Woche formal abgeschlossen. Durch die Übernahme entsteht einer der größten Investment und Asset Manager Europas mit einem gemanagten Immobilienvermögen von rund 17 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund zwei Milliarden Euro auf Asien, die rechnerisch nach den letzten Informationen zu einem Verkauf in Japan wohl überwiegend auf die SEB AM entfallen. Das ergänzt das Portfolio. Das Unternehmen beschäftigt insgesamt rund 280 Mitarbeiter an 16 Standorten, die in insgesamt 21 Ländern aktiv sind.

Im Zuge der Übernahme wird zudem die KVG **SEB Investment GmbH** zu **Savills Fund Management GmbH** umbenannt. Die Gesellschaft bleibt also erhalten. **Thomas Gütle** wird künftig europäische Sektorfonds in den Bereichen Büro, Handel und Logistik für institutionelle Investoren anbieten. Darüber hinaus sollen mit der gemeinsamen Asien-Plattform auch verschiedene asiatische Produkte bereitgestellt werden, ergänzt Savills IM GF **Axel Kraus**, der zuvor der SEB AM Geschäftsführung angehörte. Vor dem Hintergrund der hohen Öffentlichkeitswirksamkeit des Publikumsgeschäftes wird oft übersehen, dass die SEB AM im institutionellen Bereich ebenfalls zu den großen Anbietern von Fondsprodukten, meist Spezialfonds, gehörte. Für die Anleger in die abzuwickelnden Publikumsfonds ändert sich nach ersten Erkenntnissen nichts. Die KVG bleibt unter neuem Namen ebenso erhalten wie der Personalstamm der SEB AM und der Standort in Frankfurt. Inwieweit das gerne beschworene weltweite Savills-Netzwerk Vorteile bringt, wird die Praxis zeigen. □

Catella

Brüssel: Der gemeinsam von **Catella Real Estate AG** und **Bank J. Safra Sarasin AG** gemanagte Nachhaltigkeitsfonds „**Sarasin Sustainable Properties - European Cities**“ hat das Bürogebäude „Cortenbergh 100“ von einem Spezialfonds der **Deka Immobilien** erworben. Die vermietbare Fläche beträgt auf 8 Etagen insgesamt rund 8.300 qm Bürofläche. Mit 110 Tiefgaragenstellplätzen stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.000 qm. Das Bürogebäude ist vollständig an sieben Mieter vermietet, die mehrheitlich einen EU Bezug zeigen.

C&W und DTZ schließen Zusammenschluss ab Ein weiterer bekannter Name verschwindet

Mit der „neuen“ **Cushman & Wakefield (C&W)** entsteht nach dem Zusammenschluss mit **DTZ** nach eigener Berechnung der summierten Volumina eines der größten Gewerbeimmobilien-Dienstleistungsunternehmen in der Welt. In Deutschland hatte **DTZ** allerdings nie die weltweite Bedeutung und das Renommee des Markennamens **DTZ** erreichen können, so dass der Name **DTZ** hierzulande wohl nicht fehlen wird. (WR)

An großen Sprüchen fehlt es der neuen **C&W** dagegen schon heute nicht. „This is a game-changing event in commercial real estate“, kündigte CEO **Brett White** die zukünftige weltweite Bedeutung der in der jüngeren Vergangenheit kräftig aufgeblasenen („aggressively growing“) Plattformen an. Mit einem Umsatz von 5 Mrd. US-Dollar, zusammen mehr als 43 000 Mitarbeitern, knapp 400 Mio. qm Asset under Management und einem Transaktionsvolumen von 191 Mrd. US-Dollar entstehe durch den Zusammenschluss eines der größten Maklerhäuser für Gewerbeimmobilien der Welt. In Europa ist die neue **C&W** nun in 40 Ländern mit 5 000 Beschäftigten und einem Umsatz von fast 800 Mio. USD vertreten. In Deutschland bleibt **Frank Nickel** **C&W** GF. **DTZ**-Deutschlandchef **Yvo Postleb** war vor der Fusion gegangen. Während **DTZ** in Vorbereitung der Fusion nach IZ-Recherchen ihre Büros in Düsseldorf, Hamburg und München geschlossen hatte und 80 Mitarbeiter freigesetzt hatte, stockte **C&W** im vergangenen Jahr das deutsche Team um 15 auf nun 220 Mitarbeiter auf. Wie Platow aus dem Markt hörte wurde recht aggressiv und kostspielig abgeworben. □

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



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO

Klassenprimus legt Leistungsbilanz vor **Kein einziger Anleger habe bisher Geld verloren**

Seitdem die Krise in den USA halbwegs als beendet erklärt wurde, ist der Kölner Initiator Jamestown wieder am Markt aktiv und macht weiter wie bisher. Die Produkte platzieren sich für externe Beobachter quasi von selbst. Eine gute Leistungsbilanz über mehr als 30 Jahre ist erfolgreicher als die beste Vertriebschulung. Nicht zuletzt dank eines breiten Vertriebs, der auch nach der Krise dem Unternehmen die Treue hält. Nun hat das Unternehmen seine Leistungsbilanz per 1.1.2015 vorgelegt.

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschluss waren sechs US-Immobilienfonds für Privatkunden in der Bewirtschaftungsphase. Derzeit noch in der Platzierung ist der **Jamestown 29**, der in mehrere vermietete Einzelhandels- und Büroobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten investiert. Die Laufzeit liegt zwischen 7 und 12 Jahren. Für die US-Vermietungsfonds werden gemäß Verkaufsprospekt für die Anleger jährliche Ausschüttungen und Rückflüsse aus dem Verkauf der Immobilien von jeweils 110% angestrebt.

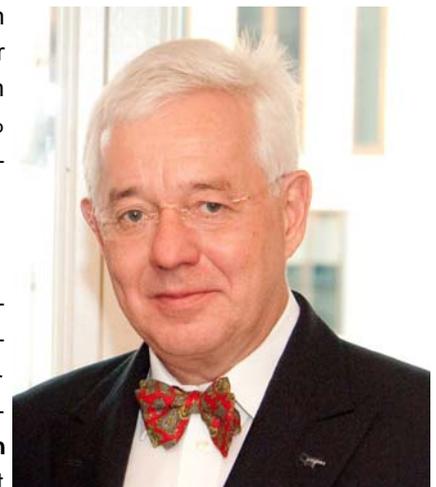
Deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen entwickeln sich der opportunistisch ausgerichtete US-Immobilien Private Equity Fonds **Jamestown Co-Invest 4**. Dieser Fonds hat in den Jahren 2006 und 2007 insbesondere in Projekt- und Bestandsentwicklungen sowie in Grundstücke investiert und ist daher stark von der kurz hiernach einsetzenden Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen worden. Für diesen Fonds sind mittelfristig niedrigere Marktmieten, geringere Verkaufspreise und ein längerer Zeithorizont für Fertigstellung, Vermietung und Verkauf der Immobilien zu erwarten, als dies zum Zeitpunkt der Prospektierung dieses Fonds absehbar war. Um die tatsächlichen Wertpotenziale insbesondere bei Grundstücks- und Projektentwicklungen besser realisieren zu können, haben die Gesellschafter Anfang 2012 mit großer Mehrheit der Laufzeitverlängerung des Fonds bis Ende 2018 zugestimmt. Bei Jamestown Co-Invest 4 werden Gesamtrückflüsse an die Anleger in einer Bandbreite von 90% – 100% bis zum Ende der Fondslaufzeit in 2018 erwartet.

Besser läuft es beim opportunistischen **Fonds Jamestown Co-Invest 5**. Dieser Fonds konnte von einem günstigeren Investitionsumfeld ab Ende 2009 profitieren. Durch die erfolgreichen Verkäufe von zwei Immobilien im Februar 2013 und November 2014 wurden bereits rund 30% an die Anleger ausgezahlt. Für Jamestown Co-Invest 5 werden Gesamtrückflüsse an die Anleger in einer Bandbreite von 150% bis 160% bis zum Ende der Fondslaufzeit in 2016 erwartet.

Der Forstfonds **Jamestown Timber 1** soll Anlegern bis 2024 einen Gesamtrückfluss zwischen 170% und 230% liefern. Der zweite US-Forstfonds **Jamestown Timber 2** soll zwischen 160% und 210% bis 2024 bringen.

Insgesamt hat Jamestown an seine Anleger bisher 5,7 Mrd. USD ausgezahlt. Das sind 3,1 Mrd. USD mehr als das investierte Eigenkapital. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit der Fonds von rd. sechs Jahren ergeben sich durchschnittlich über 19% pro Jahr für den deutschen Anleger. Kein Anleger hat lt. Unternehmen mit den 26 aufgelösten Fonds bisher Geld verloren. Der schlechteste Fonds brachte immerhin 8,5% pro Jahr. Von den fünf aufgelegten JAMESTOWN US-Immobilien Private Equity Fonds wurden bislang drei Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 29 Millionen US-Dollar wieder aufgelöst. Bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer zwischen 1,4 Jahren und 4,1 Jahren erhielten die Anleger Gesamtrückflüsse vor Steuern zwischen 115% und 201% jeweils bezogen auf das in den drei Fonds investierte Eigenkapital ohne Agio. Hieraus resultieren Ergebnisse vor Steuern zwischen 10,6% und 46,6% jährlich, gemäß IRR-Methode.

Jamestown ist damit in Deutschland der US-Immobilienfondsspezialist. Die Mannschaft um **Christoph Kahl** (Foto) ist fast im gesamten US Bundesstaat investiert. Fünf Niederlassungen hat das Unternehmen in den USA. (AE) □



Deals Deals Deals

Hamburg: Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH hat im Rahmen eines Asset Deals für das Spezial-Sondervermögen **Immobilien-Fonds Norddeutscher Versorgungswerke** ein Büro- u. Geschäftshaus von einem Fonds von **Behringer Harvard** erworben. Das 1998 fertig gestellte Objekt liegt im Stadtteil Altona und verfügt über rd. 7.477 qm Mietfläche und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen. Die Flächen sind fast vollständig vermietet.

Hamburg: **Union Investment** verkauft das Marriott Hotel, Nähe des Jungfernstiegs, für rd. 65 Mio. Euro an **UK & European Investments Limited**. Der Komplex umfasst das Marriott Hotel mit 270 Zimmern und acht Suiten, vier Einzelhandelsläden sowie ein öffentliches Parkhaus mit 128 Stellplätzen und wurde von UI 2004 für ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland** angekauft. UI wurde von **Clifford Chance** und **CBRE Hotels** beraten.

Frankfurt: Die **IVG Institutional Funds GmbH** vermietet ca. 1.800 qm Fläche an die **Frankfurt Center for Comprehensive Medicine GmbH**. Die Fläche befindet sich in der sechsten und siebten Etage des ONE Goetheplatz. Mietbeginn ist im Frühjahr 2016. Mit dem Abschluss ist das Gebäude voll vermietet. **Colliers International** war vermittelnd tätig. Der Vermieter wurde durch **Hogan Lovells International LLP** beraten.

Nachhaltige Immobilienfonds in Europa leiden unter fehlender Masse Nur 850 Mio. Euro gehen bis Mitte 2016 in nachhaltige Immobilienfonds

Bei nachhaltig konzipierten und gemanagten Immobilienfonds herrscht immer noch Flaute. Demgegenüber boomen zumindest in der öffentlichen Wirkung weltweit nachhaltige Geldanlagen. Weniger als 1% nachhaltiger Geldanlagen generell gingen 2014 in nachhaltige Immobilienfonds. In nachhaltig konzipierte Immobilienfonds wurden gerade einmal 495 Mio. Euro angelegt. Rd. 5,2 Billionen Euro werden dagegen in Europa nachhaltig gemanagt. Das hat Thomas Beyerle, Group Head of Research bei Catella im aktuellen Market Tracker „Nachhaltige Immobilienfonds“ berechnet. (WR)

Die Gründe sieht **Catella Research** in der geringen Anzahl neuer Gebäude in Europa in den letzten Jahren. Sie bildeten immer noch den Schwerpunkt des Nachhaltigkeitsstrebens. Hier fehle einfach die Masse. Während in den deutschen Metropolen immerhin etwa 5% der Büros zertifiziert sein dürften, bleiben im europäischen Gesamtschnitt über alle Regionen wohl rechnerisch annähernd 99% zumindest formal nicht nachhaltiger Gebäude übrig. Die Frage sei, wie damit strukturiert unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten umzugehen sei. Probleme bereiten nach wie vor einheitliche Standards bei der Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden. Es gebe weder ein allgemeingültiges Gütesiegel für nachhaltige Immobilienfonds noch eine Benchmark für einen Peer-Group-Vergleich. Das seien aber unabdingbare Voraussetzungen, um einen Wettbewerb zu entfachen und damit ein marktrelevantes Volumen zu schaffen. Dennoch erwartet Catella eine positive Entwicklung in den kommenden 3 Quartalen. Der Druck von Kapital-sammelstellen in nachhaltige Immobilienfonds nehme deutlich zu.

AUSWAHL AN NACHHALTIGKEITSFONDS

| Name des Fonds | Unternehmen | Auflagejahr |
|--|--|-------------|
| ■ CS Real Estate Fund Green Property | Credit Suisse | 2009 |
| ■ Sarasin Sustainable Properties – European Cities | Catella Real Estate AG | 2011 |
| ■ Immo Wert | AXA Investment Managers Deutschland GmbH | 2012 |
| ■ Raiffeisen Futura Immo Fonds | Balfidor Fondsleitung AG, Basel | 2014 |

Catella Research 2015

Wie „Der Immobilienbrief“ schon oft deutlich machte, dürfte in der institutionellen Kapitalanlage in 10, spätestens 20 Jahren ein Nachhaltigkeitssiegel zur Nebenbedingung der Transaktionsfähigkeit geworden sein. Das wird dann schon die heute gehandelten Immobilien betreffen. Beyerle sieht inzwischen wohl auch deshalb einen Transformationsprozess von konventionellen Gebäuden hin zu saniertem, energieeffizientem Neubestand. Viele Bestandsobjekte insbesondere in exponierten Lagen würden ein entsprechendes Optimierungspotenzial aufweisen. In den Due Dilligence-Prozessen und Transaktionsstandards institutioneller Anleger hätten die Kriterien der nachhaltigen Bewertung Einzug gehalten.

Diese Argumente würden insgesamt dafür sorgen, dass schon bis Mitte 2016 in Europa ein Volumen von rund 850 Mio. Euro in neu konzipierte, nachhaltige Immobilienfonds fließen würde. Fonds, die auf „Nachhaltigkeit“ setzten, müssten ihre Investitionen gut durchkonzipieren, da nicht alle nachhaltigen Investitionsprojekte schon kurzfristig einen entsprechenden Return on Investment (RoI) generieren könnten. Gleichzeitig sieht Beyerle auch die Gefahren von Überinvestitionen in Nachhaltigkeit, die vor allem dann drohten, wenn ordnungspolitisch falsche Anreize gesetzt würden. Dies sei z. B. zuletzt im Segment „Solar“ geschehen. □

Nachhaltigkeitsfonds erwirbt Büroimmobilie in Brüssel Catella/Sarasin-Fonds kauft „Cortenbergh 100“ im „Europaviertel“

Der gemeinsam von Catella Real Estate AG und Bank J. Safra Sarasin AG gemanagte Nachhaltigkeitsfonds „Sarasin Sustainable Properties - European Cities“ hat das Bürogebäude „Cortenbergh 100“ in Brüssel mit rund 8.300 Quadratmetern erworben.

Die **Catella Real Estate AG** hat für den ersten Offenen Immobilienfonds mit Nachhaltigkeitsfokus „**Sarasin Sustainable Properties – European Cities**“ die Büroimmobilie „Cortenbergh 100“ (Foto) in der Avenue de Cortenbergh 100 in Brüssel erworben. Verkäufer ist ein Spezialfonds der **Deka Immobilien**. Die 1988 erbaute Immobilie wurde 2007 umfangreich saniert. Die vermietbare Fläche beträgt auf 8 Etagen insgesamt rund 8.300 qm Bürofläche. Mit 110 Tiefgaragenstellplätzen stehen ausreichend Stellplätze für die Mieter zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.000 qm. Das Bürogebäude ist vollständig an sieben Mieter vermietet, die mehrheitlich einen EU-Bezug zeigen.



Avenue Cortenbergh 100 liegt im Leopolddistrikt von Brüssel, der auch Europaviertel genannt wird. Der Leopolddistrikt mit der Europäischen Kommission, dem Europäischen Rat und dem Europäischen Parlament ist der nachgefragteste Teilmarkt der Stadt. Avenue Cortenbergh 100 liegt nur ca. vier Gehminuten von der Europäischen Kommission um den Platz Schumann, der Bestlage in Brüssel, entfernt. Neben zahlreichen Restaurants, Bars und Geschäften befindet sich auch der Bahnhof Brüssel-Schumann in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof erhält ab Ende des Jahres einen direkten Anschluss an den Flughafen Brüssel. Derzeit besteht in Brüssel sowohl von Investoren als auch von Mietern eine hohe Nachfrage nach Büroimmobilien. Die Europäische Kommission plant, sich in den nächsten Jahren um den Schumann-Kreisel zu konzentrieren. Dafür allein werden weitere 230.000 qm Bürofläche in unmittelbarer Objektnähe benötigt. Die Preis- und Mietsituation wird durch die hohe Nachfrage in Verbindung mit den europäischen Institutionen weiter angeheizt.

Für die Verkäuferseite waren **CBRE** und **Baker & McKenzie** beratend tätig. Die Käuferin wurde durch **Knight Frank** und **Clifford Chance** beraten. Der Nachhaltigkeitsfonds „Sarasin Sustainable Properties – European Cities“ investiert in nachhaltige Investments in prosperierenden Regionen West-Europas. Er kombiniert die Expertise und das Netzwerk der Catella Real Estate AG mit der langen Historie und der Marktführerschaft im Bereich Nachhaltigkeit der Schweizer Privatbank J. Safra Sarasin AG. **Nicolas Hartel**, Portfolio Manager, sieht das Investment als sehr gute Ergänzung des Portfolios: „Bei der Immobilie handelt es sich um eine Investitionsgeschichte im äußerst nachgefragten Leopolddistrikt von Brüssel. Die Europäische Kommission wird sich im Leopoldviertel agglomerieren. Ab 2016 besteht eine Zugverbindung vom Platz Schumann zum Flughafen. Das Objekt stimmt aus dem Blickwinkel der regionalen und sektoralen Diversifizierung mit der Fonds-Strategie überein und bietet ein attraktives Rendite-/ Risiko-Verhältnis. Insbesondere die Lage trägt zu einer überzeugenden Nachhaltigkeitsbilanz bei.“ □

Harald Quandt-Gruppe bündelt Kräfte im Bereich Alternative Investments Mit 12 Mrd. US-Dollar führender unabhängiger Anbieter

Mit einem aktuell verwalteten Vermögen von mehr als 12 Mrd. US-Dollar gehört die **Harald Quandt-Gruppe** zu den führenden unabhängigen Anbietern alternativer Kapitalanlagen. Sie bündelt ihre Aktivitäten im Bereich alternativer Kapitalanlagen. Im Zuge der Neuorganisation werden das Private Equity-Unternehmen **Auda** und der Immobilien-Investmentmanager **RECAP** unter der Marke **HQ Capital** zusammengeführt. Die Beteiligungsgesellschaft **Equita** wird eine Tochtergesellschaft von HQ Capital und künftig unter dem Namen **HQ Equita** am Markt auftreten. Neben **Dr. Ernest Boles**, Chief Executive Officer von HQ Capital gehören **Dr. Georg Wunderlin** als COO, **Tim Avery**, CFO, der Geschäftsführung an. Das Operating Committee besteht weiterhin aus **David Pierce** als Leiter des Asiengeschäfts, **Karin Shewer**, **Paul Doocy**, **Steve Wesson** und **Chris Lawrence**. Der dreiköpfige Aufsichtsrat mit **Gabriele Quandt** und **Dr. Axel May** wird von **Dr. Thomas Jetter** geleitet. □

Deals Deals Deals

Düsseldorf: Union Investment hat sich erstmals eine Wohnanlage für den institutionellen Immobilienfonds **Uninstitutional German Real Estate** gesichert. Die aus 84 Wohnungen bestehenden Gebäude „Am Wildpark 37-51“ umfassen eine Gesamtmietfläche von 8.380 qm. Verkäuferin ist die **Warburg-HIH Real Estate GmbH**.

Berlin: Die Online-Agentur **cosmoblond GmbH** mietet 270 qm Flächen am Engeldamm 20. Die **Catella Property GmbH** war sowohl für den Mieter als auch für den Eigentümervertreter beratend tätig.

Hamburg: Die **Fafnir GmbH** mietet 3.200 qm Büro-, sowie Produktions-, Labor- und Hallenflächen in der Schnackenburgallee 149 über **Cushman & Wakefield**. Der Eigentümer wurde von der **BEOS AG** vertreten.

Hamburg punktet mit Großtransaktionen 2015 wird Rekordjahr

Im ersten Halbjahr 2015 wurden in Hamburg bereits acht Transaktionen mit Büro-Investments jenseits der 50 Mio. Euro getätigt. Eine Analyse der Transaktionspipeline lässt für die zweite Jahreshälfte weitere 10 Transaktionen jenseits der 50 Mio. Euro mit einem Gesamtvolumen von noch einmal fast 800 Mio. Euro erwarten. Bereits 2014 wurden mit 15 Großtransaktionen mehr als doppelt so viele wie in den Vorjahren gezählt.

Für die Dekade zwischen 2006 und der Jahresmitte 2015 hat **JLL** insgesamt knapp 80 Büro-Transaktionen in Einzel- und Portfolioverkäufen oberhalb der 50 Mio. Euro Grenze gezählt. Für 2015 geht JLL von einem Rekordjahr in Hamburg für großvolumige Investments aus. Diese würden dafür sorgen, dass 2015 mit insgesamt rund 3 Mrd. Euro das zweithöchste Büro-Transaktionsvolumen nach 2007 mit damals 4,33 Mrd. Euro zu notieren sein wird. Damals hatten fünf Portfoliotransaktionen mit insgesamt 2,5 Mrd. Euro das Volumen hochgetrieben.

Der Anteil internationaler Käufer lag bei den Großtransaktionen 2014 bei über 70%. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnitt ausländischen Geldes bei 40%. Internationale Investoren brachten deutlich mehr Kapital mit und suchten die big shots, meint JLL. Einen Rekord markiert auch der Verkauf des Berliner Tor Centers von Morgan Stanley an die Zürich-Versicherung. Dies ist die größte jemals registrierte Immobilien-Einzeltransaktion in Hamburg. Es falle auf, dass bei großen Büroimmobilien in Deutschland häufig dieselben Akteure mitböten. Da nur einer zum Zuschlag komme, würden es die unterlegenden Bieter erneut versuchen. Davon würde Hamburg als weniger volatil und preislich noch bodenständiger Markt profitieren. Für „Der Immobilienbrief“ verschiebt sich durch das beschriebene Verhaltensmuster allerdings das Chance-/Risikoraster, so dass der eigentlich gewünschte Sicherheitsaspekt von Core-Investitionen durch den Anlagedruck und den Preiseffekt unterlaufen werden könnte. □



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.



Zurückhaltung bei Käufern für Londoner Top-Wohnungen Zeitenwende oder Sommerpause?

Der Londoner Top-Wohnungsmarkt hat eine Sommerpause durchlebt. Die höhere Stempelsteuer und globale wirtschaftliche Veränderungen hätten sich lt. Knight Frank dämpfend auf das Käuferverhalten ausgewirkt. Allerdings glauben die Researcher wieder an eine Belebung des Marktes. (AE)

Auch die Abwertung der chinesischen Währung wirkt sich lt. Knight Frank auf den Markt aus. Zum einen hätten potenzielle chinesische Käufer zunächst durch die währungsbedingt höheren Preise ihre Entscheidungen nach hinten verschoben. Auf der anderen Seite sei aber mittelfristig das Interesse der Chinesen an Immobilienmärkten wie London gestiegen. Nach wie vor gilt der britische Hauptstadtmarkt als sicherer Investmenthafen. Chinesen suchen derzeit Top-Wohnobjekte mit besten Adressen wie Mayfair. Noch schlägt sich die Suche allerdings nicht im Investmentvolumen nieder, so Knight Frank.



Die Preise sind per Ende August im Jahresvergleich um 1,7% gestiegen. Das ist der niedrigste Zuwachs seit November 2009. Die jährliche Wertsteigerung liegt indes nur bei 0,4%, wenn man die Rechnung ohne die jüngeren Topmärkte Islington, Riverside, City & Fringe sowie Southbank aufstellt. Obwohl das Transaktionsvolumen seit dem zweiten Quartal 2014 gesunken ist, hat es nach der überraschenden Erhöhung der Stempelsteuer für Immobilien in einem Wert von mehr als 1,1 Millionen Pfund im Dezember in diesem Jahr wieder etwas angezogen. Von Januar bis April, also im Endspurt vor den Unterhauswahlen, sind die Transaktionen mit Ausnahme von Neubauten um -48% im Vergleich zum starken Vorjahr 2014 gesunken. Von Mai bis Juli lag dieser Wert nur noch -20% unter den Vorjahreszahlen. □



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

Unternehmensnews

St. Gallen: Die **Notenstein Asset Management AG**, entstanden aus dem Zusammenschluss des institutionellen Kundengeschäftes der **Notenstein Privatbank** sowie **Vescore Solutions** firmiert ab sofort unter dem Namen **Vescore AG**. Vescore ist ein Unternehmen der **Raiffeisen Schweiz**. „Wir setzen auf eine intensive Vernetzung mit universitären Einrichtungen und Instituten für Finanzmarktforschung“, erklärt CEO **Aris Prepoudis**.

Hamburg: Die **Paribus-Capital-Gruppe** erwirbt 100% der Anteile des renommierten Investmenthauses **ImmobilienWerte Hamburg**. „Wir freuen uns über den unternehmerischen Zugesinn“, so **Thomas Böcher**, Geschäftsführer der Paribus Capital. ImmobilienWerte Hamburg ging aus der Immobilien-Investmentssparte des **Fondshaus Hamburg** hervor. Der bisherige Inhaber **Christian J. Ahrenkiel** bleibt dem Unternehmen weiterhin verbunden und tritt in den Beirat ein.

Bochum: Die **Holding Deutsche Annington Immobilien SE** heißt jetzt **Vonovia SE**. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte Ende August, ab dem 3. September wird auch die Deutsche Börse Deutschlands führendes Wohnungsunternehmen unter neuem Namen mit dem Kürzel VNA führen. Vonovia geht aus dem Zusammenschluss der Deutschen Annington mit der **GAGFAH** hervor.

Steuerwettlauf führt zu Rekord-Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteueraufkommen in 10 Jahren fast verdoppelt

In weiten Bereichen eher unbemerkt haben die Länder seit der Föderalismusreform 2006 die Grunderwerbsteuer gerade in Ländern, die sich sonst gerne das Attribut sozial anheften, in insgesamt 26 Steuererhöhungen die Grunderwerbsteuer auf aktuell bis zu 6,5% erhöht. Das hat in den letzten 10 Jahren zu einer Verdoppelung der Steuerbelastung geführt. Private Käufer zahlen. Institutionelle Investoren sind oft fast steuerfrei. Grund für den Steuerwettlauf ist wohl auch eine Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs. Mehreinnahmen aus der Erhöhung der Grunderwerbsteuer stehen dem betreffenden Bundesland zu und müssen nicht mit anderen Ländern geteilt werden.

„Der Immobilienbrief“ erinnert sich noch, wie ursprüngliche 5%ige Steuer zur Verbesserung der wirtschaftlich notwendigen Mobilität und um die ganz einfachen Steuervermeidungsstrategien bei großen professionellen Transaktionen überflüssig zu machen, auf 2% gesenkt wurde. Die spätere 75%ige Anhebung auf 3,5% scheint vor heutigem Hintergrund sogar noch moderat. Jetzt hat lt. **BFW** ein Steuerwettlauf eingesetzt, der aus „Der Immobilienbrief“-Sicht gerade unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten extrem kritisch ist. Die Grunderwerbsteuer wird gerade von privaten Wohnungskäufern getragen. Im institutionellen Geschäft lassen sich jederzeit mit wenig Aufwand Konstruktionen gestalten, bei denen die Grunderwerbsteuer nur geringfügig, meist mit einem 20stel des eigentlichen, rechnerischen Betrages anfällt.

Lt. BFW sind die Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer im ersten Halbjahr 2015 auf einen neuen Rekordwert von 5,3 Mrd. Euro geklettert. Das **Statistische Bundesamt** schätzt die Ländereinnahmen für 2015 insgesamt auf erstmals mehr als 10 Mrd. Euro. Damit hat sich die Steuer in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelt. 2010 hatten die Einnahmen 5,3 Mrd. Euro betragen. Die Wohnkosten würden von den Ländern durch höhere Grundsteuern nach oben getrieben, während sie gleichzeitig durch die Mietpreisbremse begrenzt werden sollen, moniert BFW-Präsident **Andreas Ibel**. Das Ziel des Staates, die Mieter zu entlasten und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, würde so zur Farce. Dabei berücksichtigt Ibel noch nicht einmal, dass nicht Mietsteigerungen größter Treiber der Wohnkosten sind - die liegen in den letzten 15 Jahren immer noch im 1%-Bereich - sondern die Steigerungen der Mietnebenkosten, die nicht nur von Energie abhängen, sondern überwiegend von kommunalen Kosten, die leicht in einzelnen Jahren 2-stellig steigen konnten.

Bei einem Grunderwerbsteuer-Höchstsatz von 6,5%, der in Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein- Westfalen und Brandenburg gelte, fallen mit Makler-, Notar- und Grundbuchkosten rund 15,6% der Kaufkosten zusätzlich an Erwerbsnebenkosten an. Das erreicht aus „Der Immobilienbrief“-Sicht nicht nur die Schmerzgrenze für immer mehr Immobilienkäufer aus der Mittelschicht, wie Ibel anmahnt, sondern macht gerade „sichere“ Wohnungsinvestitionen im privaten Bereich immer gefährlicher. Selbst bei einer nur moderaten Konsolidierung von 15% nach Auslauf des Booms und etwaigen Zinsnormalisierungen, sind damit für den Privatmann über 30% seines Investments, also meist mehr als das Eigenkapital, vernichtet. Die Bildung einer Altersvorsorge und das Ziel der Bundesregierung, die Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen, werde damit konterkariert, schließt Ibel. □

Renditeorientierte Leerwohnungssanierung

Dr. jur. Marco Boksteen,
Ruhwert Immobilien und Beteiligungs GmbH

Die renditeorientierte Leerwohnungssanierung stellt einen wichtigen Hebel bei der Optimierung von Wohnungsportfolios dar. Best-Practice Modelle müssen individualisiert auf die besonderen Anforderungen eines Unternehmens übertragen werden.

Eine ausführliche Darstellung findet sich unter <http://www.markt-intern.de/redaktionen/immobilien-intern/aktuelles> bei „immobilien intern“, markt intern Verlag GmbH, Düsseldorf

Bei der renditeorientierten Leerwohnungssanierung ist entscheidend zu erkennen, dass es keine allgemeingültigen Formeln und Prozesse gibt, sondern nur Best-Practice Modelle, die individualisiert auf die besonderen Anforderungen eines Unternehmens übertragen werden müssen. Insofern sind praktikable Unternehmenslösungen gefragt. Die Bandbreite reicht von der Adjustierung der Nettokaltmieten, über die smarte Vergabe und Steuerung von Sanierungsleistungen, bis hin zur Kostensensibilisierung der eingesetzten Mit-

arbeiter. Die reine Renditeprüfung ist formalisiert schnell durchgeführt, jedoch kommt es vor allem auf die daraus zu schließenden Schlussfolgerungen an. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten, bei denen die Vermieter in einem intensiven Wettbewerb gegeneinander antreten, gewinnt das Thema renditeorientierte Leerwohnungssanierung immer stärker an Bedeutung.

Eine durchschnittliche und hier unterstellte Fluktuationsquote von 10% im Jahr bedeutet, dass theoretisch der gesamte Wohnungsbestand innerhalb von einer Dekade in die Hände des Eigentümers zurückfällt. In dieser Phase hat der Vermieter die Möglichkeit, Preis, Produkt und Zielkunden nach seinen Vorstellungen zu modellieren und sich so langfristig auf seinem lokalen Wohnungsmarkt zu positionieren. In diesem Zuge kann zum einen an den Einkünften „geschraubt“ werden. Zum anderen können auch sinnvolle Aufwertungen der Produktqualität in Form von Renovierungen und Sanierungen erfolgen. Im Fokus der ausführlichen Betrachtung steht die Einzelwohnungsmodernisierung. Eine durchschnittliche Vollmodernisierung einer Wohnung kann schnell mehr als 25.000 Euro je Wohneinheit verschlingen. Die betriebswirtschaftliche Betrachtung dieses Geschäftsvorfalles sollte daher eine hohe Priorität genießen. ►

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

Bei einer neuen Investitions- oder Portfolioentscheidung beginnt die renditeorientierte Leerwohnungssanierung beginnt mit der Frage, in welchem geographischen Gebiet bestenfalls Investitionen erfolgen sollten und an welcher Stelle investive Mittel vergleichbar schlechter angelegt sind. Die aktuellen und prognostizierten Zahlen sind in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslose und sozialversichert Beschäftigte, Alters- und Einkommensstrukturen, Migrantenteil, Haushaltsentwicklung, Miethöhen und Bodenrichtwerte zu analysieren. Wenn Mieter nach Jahrzehnten ausziehen, müssen Wohnungen komplett saniert werden. Die erforderlichen Arbeiten umfassen Heizung, Bad, Bodenbeläge, Wände und Elektroleitungen. Weiterhin empfiehlt es sich, nachträglich Balkone und Aufzüge zu installieren. Optimalerweise sind die Wohnungen nach der Sanierung barrierefrei, mindestens barrierearm. Kostenoptimierung im Einkauf von Bauleistungen, Einkaufsbündelung und Nachtragsmanagement stehen dabei im Vordergrund. Die Komplexität der renditeorientierten Leerwohnungssanierung erfordert eine effektive und straffe Steuerung des Vermietungsprozesses. Dies kann nur gelingen, indem sinnvolle Reporting-Routinen eingeführt werden, die ein schnelles und plausibles Controlling ermöglichen. *(Dr. Marco Boksteen (35) ist Founder und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH mit Sitz in Oberhausen. Seit 2012 ist er zudem Geschäftsführer der kommunalen Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH.)*

Empirica hält Wohnraum- Steuerförderung für falsch Fehlallokation und steigende Preise seien die Folge

Steigende Mieten in Ballungsräumen durch neuerliche Landflucht junger Menschen in attraktive Großstadtreigionen motivieren Wohnungsverbände, jetzt eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus zu fordern. Konkret soll eine erhöhte Abschreibung (AfA) für neue Wohnimmobilien zu einer Ankurbelung des Wohnungsneubaus und so zu einem mietsenkenden Effekt führen. „Der Immobilienbrief“ hat die Sinnlosigkeit von Gießkannenmaßnahmen zur Senkung punktueller Knappheit sowie die Gefahr von Fehlallokation schon mehrfach aufgezeigt.

Empirica ergänzt die Argumentation. Die Mietpreisbremse beeinträchtigt eine mögliche mietsenkende Wirkung. Steuerliche Effekte führten zu höheren Preisen, die sich in Verkäufer-Modellen rechnen lassen. Die Älteren unter uns erinnern sich an degressive AfA-Berechnungen oder Sonder-AfA-Verwerfungen. Förderungen seien heute auch



Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

Logistik ist ein Markt mit Riesenchancen

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.

nicht mehr nötig. Der jetzt angekurbelte Neubau liege nur noch 5% oder 12 Tsd. Wohnungen p.a. unter dem Soll. Darüber hinaus drängten derzeit alle möglichen Investoren wie Versicherungen, Fonds und Privathaushalte aus dem In- und Ausland auf den Markt für deutsche Wohnimmobilien.

Steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau seien aber nicht nur nicht erforderlich, sondern wirkten auch prozyklisch. Schon jetzt befeuerten die „Billigzinsen“ der EZB eine „Flucht in Betongold“ und schürten damit die Angst vor einer Immobilienblase. Zusätzliche steuerliche Anreize erhöhten die Gefahr eines künftigen Überangebotes. Höhere Abschreibungssätze erhöhten zudem die Rendite vor allem für Spekulanten.

Empirica-Fazit: Eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus würde eher schaden als nutzen. Es besteht die reale Gefahr, dass am falschen Ort die falschen Objekte und davon zu viele gebaut würden. Wo Neubau scheiterte, fehlten nicht Anreize, sondern Bauland. □

Globale Preise für Wohnimmobilien mittlerer Qualität stagnieren

Global House Price Index steigt nur noch um 0,1%

Der „Global House Price Index“ von Knight Frank ist per Ende Juni 2015 im Jahresvergleich nur noch um 0,1% gestiegen. Als Gründe nennen die Researcher anhaltende Schwierigkeiten der europäischen Wirtschaft, schwankende globale Aktienmärkte, Zinsdiskussionen in den USA, schwächelnde Wirtschaft in China und Beruhigung in den Emerging Markets. Die makroökonomische Lage habe sich auf die weltweiten Wohnimmobilienmärkte niedergeschlagen.

Der Global House Price Index, den Knight Frank alle drei Monate für Wohnliegenschaften mittlerer Qualität an mehr als 50 Standorten in aller Welt erhebt, verzeichnet mit +0,1% das niedrigste Wachstumsrate seit vier Jahren. Interessant ist der Unterschied zwischen Hongkong und China. Trotz strengerer Abkühlungsmaßnahmen Hongkong stiegen die Preise noch um +20,7%, während sie in China um -5,7% fielen. Die steigende Liquidität vermögender Festlands-

beteiligungsreport®

FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

BeteiligungsReport 3-2015

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

Als PDF



beteiligungsreport.de



Als E-Magazin



issuu.com/beteiligungsreport



Als App



iTunes > epk Kiosk



Chinesen habe dazu geführt, dass im ersten Halbjahr 2015 mehr als 8 700 neue Wohnungen in der Sonderverwaltungszone gekauft worden seien. Gleichzeitig klaffen China und die USA auseinander. Seit Anfang 2014 haben die Preise für mittlere Wohnimmobilien in China im Schnitt um -6,2% nachgegeben. Im gleichen Zeitraum sind sie in den USA um +7,6% gestiegen. Im Wettbewerb der Regionen ist Europa aufgestiegen, nachdem es 15 Quartale in Folge den letzten Platz belegte. Die Preise sind hier im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 2,8% gestiegen. Die Türkei, Estland, Luxemburg und Irland weisen sogar zweistellige Wachstumsraten auf. Deutsche Wohnimmobilien mittlerer Qualität haben 5,4% an Wert gewonnen. □

Studentenwohnungen

Hohes Wachstum, hohe Renditen

Sabine Richter

Der angespannte Wohnungsmarkt in vielen Universitätsstädten bringt die ehemalige Investment-Nische Studentenwohnungen geradezu stürmisch voran. Private Anbieter dringen verstärkt in den Markt.

Laut Marktreport „Studentisches Wohnen 2014/2015“ von **CBRE** sind in 61 untersuchten deutschen Städten rund 20.000 Plätze in Bau oder Planung, 17.000 davon von privaten Betreibern bzw. Entwicklern. Es dürften mehr werden: „Die Mikroapartments sind ein neues Spezialsegment in Deutschland; der Projektentwicklungs- und Investmentmarkt belebt sich hier zusehends, da höhere Renditen als im normalen Wohnungsbau realisierbar sind“, sagt **Roman Heidrich** von **JLL**.

„Das sich seit etwa fünf Jahren rasant entwickelnde private Angebot weckt zunehmend auch das Interesse neuer Akteure am Investmentmarkt“, stellt **Matthias Pink**, Research-Chef von **Savills Deutschland** fest. „Im letzten Jahr wurde mit mehr als 200 Mio. Euro nicht nur das bisher mit Abstand höchste Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Studentenwohnanlagen registriert, es traten auch erstmals Pensionskassen und Versicherungen als Käufer in Erscheinung“. Zunehmend etablieren sich eigene Marken - mit modernen Wohnkonzepten, vollausgestatteten Einzelapartments und attraktiven Zusatzangeboten.

Die **Youniq AG**, die in Kürze in **Corestate** aufgehen soll, betreibt in acht Universitätsstädten rund 2.400 Apartments. Man sei an fast allen Standorten voll vermietet und will weiter wachsen, heißt es aus dem Unternehmen.

Die **International Campus AG**, mit der Marke „The Fizz“ nach eigenen Angaben das am schnellsten wachsende Student Housing-Unternehmen, wird, wenn im Oktober Frankfurt, Hannover und Darmstadt eröffnet haben, sechs Studentenwohnhäuser mit über 3.500 Apartments vermieten.

„Neue Häuser sind in Metropolen wie in etablierten Universitätsstädten in Windeseile voll vermietet“, sagt **Horst Lieder**, Vorstandsvorsitzender der **International Campus AG**. „In den kommenden Jahren wollen wir 15 bis 20 Studentenwohnhäuser in den „Big Seven“ sowie wachsenden westdeutschen Universitätsstädten betreiben“.



SMARTment in Hamburg-Hühnerposten

Auf den Zug aufgesprungen sind auch der Hamburger Asset- und Investment-Manager **MPC Capital**, der inzwischen das dritte Staytoo (Kaiserslautern) realisiert und der Entwickler **Formart**, dessen erstem „Studio Eins“ in Frankfurt weitere folgen sollen.

Angebote für anspruchsvolle Studenten

Die Studentenbuden sollen „den Zeitgeist und das Lebensgefühl der heutigen Studentengeneration aufgreifen und zu einer Community weiterentwickelt werden“, definiert Y-ouniq sein Angebot. Und **International Campus** wirbt: „Jungen Menschen, die ein erfolgreiches Studium mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität in kosmopolitischer Atmosphäre verbinden wollen und in der Regel über mehr als 1.000 Euro im Monat verfügen, soll mehr als Wohnen geboten werden“.

Deshalb erinnern die Kleinwohnungen auch eher an Budget-Design-Hotels als an Studentenbuden, vollmöbliert, mit modernem Duschbad, Pantryküche und einer durchschnittlichen Größe von zirka 21 Quadratmetern. Die All-In-Mieten beginnen bei 450 Euro; die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist inclusive: Öffentlich zugängliche Außenanlagen zum Grillen und Entspannen, Fahrrad- und PKW-Stellplätze, Cooking Lounge, Seminar- und Lernräume, Wasch- und Trockenraum, House Manager Service wie auch eine Lounge mit TV-Beamer. **International Campus**

Fondsnews

Pullach: Hannover Leasing

hat den geschlossenen Immobilien Publikums-AIF „**Die Direktion, Münster**“ früher als geplant in vier Monaten voll platziert. Der Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 28,2 Mio. Euro investiert in den revitalisierten Bürokomplex „Die Direktion“ in Münster. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 50,9 Mio. Euro. Zu den Mietern zählen u.a. die **Deutsche Bahn**, die **Deutsche Rentenversicherung/Knappschaft Bahn See**, der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe** und eine Filiale der Drogeriemarkt-Kette **dm**. Der Vermietungsstand beträgt aktuell rund 98%.

München: BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany

legt zusammen mit der **Cording Real Estate Group** einen neuen Immobilien-Spezialfonds auf. Der Real Value Fund hat ein Zielvolumen von 150 Mio. Euro Eigenkapital und investiert in Objekte, bei denen durch konsequentes Asset Management eine signifikante Wertsteigerung erzielt werden kann. Für diesen Value-add-Ansatz liegen bereits Kapitalzusagen von institutionellen Investoren von gut einem Drittel des Zielvolumens vor. Auf dieser Grundlage konnte jetzt das erste Objekt, der Media Tower im Düsseldorfer Medienhafen, erworben werden.

bietet sogar Starterpakete wie Töpfe, Geschirr oder Flatscreens, einen Reinigungsservice und sogar die Vermittlung von Kontakten zu Unternehmen für Praktika oder die Betreuung von Master-Arbeiten.

„Die Nachfrage nach möblierten Apartments und Kleinwohnungen insgesamt steigt deutschlandweit“, sagt **Gerrit Ernst**, Vorstand der **GBI AG**, die auch die **Motel-One**-Hotels bauen. Das Unternehmen ist mit fünf Objekten am Markt, weitere sind in Planung. Die Neubauquote an Kleinwohnungen sei im Verhältnis zur Entwicklung der Nachfrage geradezu dramatisch niedrig, die Nachfrage nach flexiblen Produkten werde auf lange Sicht hoch bleiben, so Ernst. Es gebe Vollausslastung und lange Wartelisten. Die GBI hat noch ein weiteres Argument im Köcher: Der Anleger erhalte eine garantierte, über 20 Jahre mit Inflationsanpassungen festgeschriebene Einnahme – abgesichert über einen Garantievertrag mit der **Moses Mendelssohn Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG**.#

„Studentisches Wohnen ist ein hoch interessanter Wachstumsmarkt mit nach wie vor sehr großem Entwicklungspotenzial. Es gibt heute mehr als 2,6 Millionen Studierende in Deutschland, mit einem steigenden Anteil an internationalen Studierenden. Aber auch Young Professionals, Singles und Pendler suchen kleinteiligen, gut gelegenen und vollmöblierten Wohnraum. In vielen Städten Deutschlands stellen Single-Haushalte heute schon die Hälfte aller Haushalte“, ergänzt Horst Lieder von International Campus.

Abgesehen davon, dass Studenten gemäß CBRE-Studie vorzugsweise selbstbestimmt in einer Mietwohnung leben möchten kämen in den bundesweit 230.000 Plätzen in öffentlich geförderten Wohnheimen ohnehin nur neun Prozent aller Studierenden unter.

Renditen über fünf Prozent

Die Mikroapartments sind ein lohnendes Investment. „Da die Objekte vom Risiko her eher als Betreiberimmobilien zu sehen sind, liegen die Renditen bei mindestens fünf Prozent pro Jahr“, so Roman Heidrich von JLL.

Allerdings regte sich in Hamburg Unmut in der Politik. „Mit uns wird es in Zukunft in Mitte keine Baugenehmigungen mehr für sogenannte Micro-Apartments geben, für die dann Kaltmieten von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter verlangt werden, kommentierte der Grünen Fraktionschef des Bezirks Mitte, Michael Osterburg, das Vorhaben des Investors Hamburg Trust. Das Unternehmen baut in der Nähe des Hamburger Hauptbahnhofs 353 Apartments mit 21 qm Größe für eine Kaltmiete ab 500 Euro. Solche Summen dürften das Budget der meisten Azubis und Studenten sprengen, so der Politiker.

Dass Studenten vor allem günstige Wohnungen in der Spanne 200 bis maximal 400 Euro pro Monat suchen, ist dann auch ein wenig überraschendes Ergebnis der Marktanalyse von CBRE. Aber in diesem Segment werde bisher kaum neu gebaut.

„In das obere Preissegment wird auch der Großteil der bisher geplanten und in Bau befindlichen privaten Wohnanlagen fallen“, bestätigt Matthias Pink von Savills. „Das Vordringen in das mittlere Preissegment ist bislang noch keinem Anbieter in größerem Umfang gelungen. Die Bemühungen zur Erschließung der Einkommensmitte nehmen jedoch spürbar zu.“ □

Deutsches Baugewerbe zum Wohnen für Flüchtlinge Verzicht auf Normen und Standards

Das deutsche Baugewerbe fordert angesichts der immensen Herausforderungen durch den Bedarf an Unterkünften endlich die Kostentreiber für den Wohnungsbau einzudämmen. „Mit dem Hinweis, dass man womöglich auf Anforderungen im Brandschutz, bei der Höhe von Treppengeländern oder bei der Wärmedämmung beim Umbau von Kasernen in Flüchtlingsunterkünfte verzichten müsse, hat Bundeskanzlerin Angela Merkel in ihrer Sommerpressekonferenz auf einige Kostentreiber im Wohnungsbau hingewiesen. Wir fordern daher, dass, sollte es Übergangsregelungen geben, diese dann auch für den gesamten Wohnungsbau gelten.“ So der Kommentar von Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer Zentralverband Deutsches Baugewerbe.

Pakleppa weiter: „Wenn die Bundeskanzlerin deutsche Flexibilität anstelle deutscher Gründlichkeit fordert, dann muss das für alle gelten, auch um der Wohnungsnot in Ballungsgebieten Herr zu werden.“ Denn angesichts des starken Zustroms von Flüchtlingen nach Deutschland müssen dauerhaft mehr als 300.000 neue Wohnungen jährlich gebaut werden, und zwar Wohnungen, die sich Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen auch leisten können.

Allein die Erhöhung der Anforderungen der EnEV 2014 an neue Wohnungen, die ab 1. Januar 2016 in Kraft tritt, führt zu einer Verteuerung der Wohnungen von knapp 10%, was sich dann auch in den Mieten niederschlägt. „Wir fordern daher, diese Erhöhung für die nächsten vier Jahre auszusetzen, um den Wohnungsneubau nicht weiter zu belasten. Der Vorschlag der Bundeskanzlerin, normale Ausschreibungsregelungen zeitweise außer Kraft zu setzen, ist richtig. Allerdings besteht die Möglichkeit zur freihändigen Vergabe heute schon. Die Wertgrenzen von Bund und Ländern dafür bewegen sich zwischen 10.000 Euro und 100.000 Euro. Das ist ausreichend“, begründet Pakleppa.

Um dem bezahlbaren Wohnungsneubau aber entscheidende Impulse zu geben, fordert das deutsche Baugewerbe seit langem die Erhöhung der linearen AfA, alternativ die Wiedereinführung einer degressiven AfA. „Wir brauchen ein ganzes Maßnahmenbündel, um die anstehenden Herausforderungen zu meistern, dazu gehören neben der dringend gebotenen Überprüfung von Normen und technischen Standards auch die Kostentreiber, die die öffentliche Hand auf allen Ebenen den Bauherren auferlegt, wie z.B. die extrem

hohe Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern oder die hohen Kosten für Bauland“, sagt Pakleppa. „Wir dürfen trotz allem nicht in hektischen Aktionismus verfallen, sondern müssen das Fundament für den Wohnungsneubau dauerhaft bauen.“ (KK)

KfW unterstützt Flüchtlingsflut Kommunen bekommen Sonderförderung

Die KfW unterstützt die Kommunen in Deutschland kurzfristig bei der Unterbringung von Flüchtlingen mit einer Sonderförderung „Flüchtlingsunterkünfte“. Ab sofort stehen Städten und Gemeinden zinslose KfW-Darlehen für Investitionen in den Neu- und Umbau, die Modernisierung sowie den Erwerb von Flüchtlingsunterkünften zur Verfügung. Das verfügbare Gesamtvolumen der Sonderförderung beträgt 300 Mio. Euro. Damit können je nach Art der Unterkünfte bis zu 30.000 Plätze geschaffen werden. Für diese Sonderförderung nutzt die KfW ihr bestehendes Programm Investitionskredit Kommunen (IKK).

Die Kommunen können zwischen Laufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren wählen. Der Zinssatz beträgt einheitlich 0,0% und ist für 10 Jahre festgelegt. Die Kredite werden in der Reihenfolge der Antragseingänge zugesagt. Je nach Antragsaufkommen wird die KfW über eine Aufstockung des Programms entscheiden. Finanziert wird der Neubau, der Umbau, der Erwerb oder die Modernisierung sowie die Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften. Eine Aufstockung der Fördersumme ist möglich ebenso eine Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln.

Der Vorstandsvorsitzende der KfW, **Dr. Ulrich Schröder**, sagte: „Die hohe Zahl an Menschen, die in Deutschland Zuflucht suchen, ist auch eine finanzielle Herausforderung für unser Land. Eine angemessene Unterbringung ist aber die Basis für die gesellschaftliche Integration. Die KfW unterstützt die Kommunen daher bei der Bereitstellung von geeigneten Unterkünften für Flüchtlinge.“ Eine einfache Antragsabwicklung und schnelle Bereitstellung der Mittel sicher die KfW zu.

Bereits in der Vergangenheit hat die KfW mit Sonderprogrammen, wie beispielsweise dem Konjunkturprogramm, schnell und wirksam zur Bewältigung besonderer Herausforderung beigetragen. (KK) □

Absenken von Baustandards und Beschleunigung von Verfahren Wohnungswirtschaft legt Resolution zur Unterbringung von Flüchtlingen vor

Der Zustrom nach Deutschland von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich umfassend dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen. Bereits zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein. Ihr Hauptmotiv: Soziale Verantwortung, wie weit über 90% der Wohnungsunternehmen bestätigen.

„In der aktuellen Notsituation wird jedoch häufig vergessen: Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW**. „Diese Frage wird immer drängender. Wir brauchen Lösungen mit Hand und Fuß, damit zum einen Bauvorgänge deutlich schneller günstiger werden – sowohl für den Neubau als auch für die Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude. Zum anderen muss die soziale Betreuung von Zuwanderern so ausgestaltet werden, dass sie ein Teil unserer Gesellschaft werden können.“

Der GdW hat zu den konkret notwendigen Maßnahmen eine Resolution veröffentlicht. Darin fordern die Unternehmer unter anderem, dass der Bund unmittelbar für die Wohnraumförderung zuständig sein solle. Außerdem müssen die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden, damit umgehend mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschlands Städten entstehen kann. „Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft in Deutschland bleiben“, so Gedaschko. Bund und Länder sollen daher die Baustandards befristet absenken und die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf das Niveau der EnEV 2009 absenken. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden.

Die Forderungen der GdW-Wohnungswirtschaft

- Wir plädieren nachdrücklich für eine unmittelbare Zuständigkeit des Bundes für die Wohnraumförderung. Eine über die Kompensationsmittel hinausgehende Bundesförderung sollte als Zuschuss, nicht als Zinsverbilligung gewährt und über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren kontinu-

ierlich erhöht werden. Die Förderung sollte zweckgebunden sein und für den Neubau sowie die Instandsetzung von leer stehenden Bestandsbauten verwendet werden.

- Die Einführung der nächsten Stufe der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 würde den Neubau von Wohnungen um ca. 7% verteuern. Aber auch der heutige Standard verhindert die Errichtung preisgünstigen Wohnraums. Wir schlagen daher eine bis 2020 befristete Absenkung der Anforderungen auf das Niveau der EnEV 2009 vor bei Beibehaltung der aktuellen Förderkonditionen.

- Bei starren Vorgaben, wie z. B. beim Lärmschutz, sollten die Baugenehmigungsbehörden ermächtigt werden, eine Abweichung von 10% zu tolerieren.

- Die kommunalen Bauämter müssen in der Regel personell deutlich besser ausgestaltet werden, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen. Im Zweifel muss das Land bzw. der Bund die Verfahren an sich ziehen.

- Wir halten es für erforderlich, dass die Wohnungsver-sorgung von den Bürgermeistern in den Städten und Gemeinden zur Chefsache erklärt wird. Die Kommunen müssen einen Wohnungsbaukoordinator benennen, den die Ländern bezahlen.

- Bei der Erstunterbringung von Flüchtlingen in Altbeständen sollte Bestandsschutz gelten, damit keine zeitraubenden Baumaßnahmen den Einzug verzögern.

- Die maximale Belegungsdichte in den Wohnungen darf die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geltenden Höchstgrenzen nicht überschreiten.

- Länder, Landkreise und kreisfreie Städte müssen hinsichtlich der Kosten der sozialen Betreuung (einschließlich Deutschkurse etc.) und der Wiederherrichtung von unbewohnbaren Wohnungen finanziell ausreichend ausgestattet sein.

- Es muss sichergestellt werden, dass Fördermittel für den geplanten Abriss von Wohnungen, die aufgrund der erhöhten Nachfrage vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden, auch danach noch zur Verfügung stehen.

- In einigen Fällen wird es – unabhängig von der Marktsituation – notwendig sein, auch über Neubauvorhaben im Außenbereich nachzudenken und den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung neu zu bewerten.

- Sollte es europarechtliche Vorschriften geben, die keine Ausnahmeregelung für die aktuelle Notsituation vorsehen, wird die Bundesregierung gebeten, in Brüssel für entsprechende Ausnahmetatbestände einzutreten. (KK) □

Weltausstellung Expo Milano Einstiegstor zur Präsentation des neuen Mailand

Ein Kommentar von Gudrun Escher

Noch bis 31. Oktober läuft die „Expo Milano“. Nachdem die vorige große Weltausstellung in Shanghai 2010 unter dem Motto „Eine bessere Stadt, ein besseres Leben“ stand, sollte in Mailand die Welternährungssituation das Thema sein: „Feeding the planet“. Das dies, die Ernährung der Welt, nicht immer und überall gelingt, ist eine der Ursachen für die derzeit wachsenden Flüchtlingsströme nach Westeuropa. Grund genug, sich genauer mit den brennenden Fragen zu beschäftigen, angefangen beim Zugang zu sauberem Trinkwasser und mündend in die Erkenntnis, dass die Ausweitung industrialisierter, intensiver Landwirtschaft, wie sie in den vergangenen Jahrzehnten betrieben wurde und noch betrieben wird, inzwischen nicht mehr Teil der Lösung ist, sondern Teil des Problems. Gründe sind u.a. eine rapide Bodenerosion, Verschwendung von Trinkwasser und gefährliche Minimierung der Biodiversität mit wachsendem Risiko von Schädlingsbefall, Unverträglichkeiten und Krankheiten. Auf der Expo kann man im Pavillon der Organisation „Slow Food“ einiges über diese Zusammenhänge lernen, übrigens ein Pavillon aus Holz (Entwurf **Herzog & de Meuron Architekten**, Basel), demontierbar und nach der Expo vorgesehen für Schulpavillons in Afrika.

Um es gleich vorweg zu sagen, nicht alle Pavillons der 145 vertretenen Länder (merkwürdigerweise fehlen alle nordischen Länder) erfüllen den hohen Anspruch, oft genug bieten sie nur bessere Tourismuswerbung. Auch was mit ihnen nach der Expo geschieht, ist oft noch nicht geregelt, zumal ein Zukunftskonzept für das Gelände insgesamt noch fehlt. Fest steht nur, dass der weiße „Palazzo Italia“ (Entwurf **Studio Nemesi**, Rom) mit Räumen auf mehreren Ebenen um einen luftigen Innenhof stehen bleiben soll, wofür auch immer. Zu den attraktivsten, weil zu vielen Mitmachexperimenten einladend, zählt auch der Deutsche Pavillon (Entwurf **Schmidhuber Architekten**, München, und **Milla & Partner**, Stuttgart) mit seinen „Ideen-Keimlingen“, die wie Pilze hochwachsen, und mit einer neuartigen mit PV-Zellen beschichteten Membran bespannt sind – Sub-Thema natürlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Bei aller Kritik (im Vorfeld gab es die üblichen Korruptionsfälle und das Ursprungskonzept ließ sich mit Sponsoren wie **Coca-Cola** und **Nestlé** nicht durchhalten) erweist sich die Expo für Mailand als Standort von unschätzbarem Wert. Die Stadt bekam Gelegenheit, ihre wirtschaftliche Potenz und ihre neuen städtebaulichen Qualitäten ins rechte Licht zu setzen und dazu gehören die „raggi verdi“, die Grün-



Dt. Pavillon Deck und Solar trees

©Deutscher Pavillon Expo Milano 2015 / B. Handke

züge, die von der historischen Mitte aus sich weit ins Land erstrecken, unterwegs bestehende kleine und große Parks verbinden und neue initiieren, dort wo Industriebrachen und heruntergekommene Quartiere bisher Barrieren bildeten. In diesen Gesamtplan gehört das bekannte, fußläufig erschlossene Neubauquartier „Porta Nuova“ mit Büro- und Wohntürmen, darunter „Bosco verticale“, auf dessen auskragenden Balkons Bäume wachsen. Das Pendant „Orto verticale“ mit Gärten in der Vertikalen soll zeitnah gebaut werden. Auch das alte Messegelände, auf dem die Expo stattfindet, ist Teil dieser Pläne. Das langgestreckte Areal wurde für die Messe – nach römischem Vorbild mit cardo und decumanus – in eine Längsachse und eine kürzere, sie kreuzende Querachse unterteilt, daran aufgereiht die Pavillons. Dass diese Magistralen mit schattenspendenden Segeln überdacht sind (dazu kostenfreie Trinkwasserbrunnen!), war in diesem heißen Sommer das größte Plus der Expo. Eingebettet ist das Ganze in einen weitläufigen Park, eingestreut Wasserflächen, künstliche Bäche und Bassins. Jetzt, wenn es langsam draußen kühler wird, willkommenes Angebot, den müden Füßen und Augen Erholung zu bieten.

Das System der „grünen Strahlen“ dürfte Ruhrgebietler an die „Grünzüge“ erinnern, die im Rahmen der IBA Emscherpark seit den 1990er Jahren das Land nördlich der Ruhr durchziehen, auch hier aus bestehenden und neuen Flächen zusammengefügt. Tatsächlich hat der deutsche Landschaftsarchitekt **Andreas Kipar** (Büros in Duisburg, Mailand und Venedig, Entwurf u.a. Außengelände des **ThyssenKrupp** Campus in Essen) das Konzept für Mailand entwickelt und maßgeblich dazu beigetragen, dass die Stadt sich auf dieses Konzept eingelassen und es inzwischen in der Bauleitplanung verbindlich verankert hat. Dass obendrein alle Stadtbusse in Mailand elektrisch fahren und der PKW-Verkehr in der Innenstadt stark eingeschränkt wurde – als Ersatz stehen E-Bikes und E-Cars zur Verfügung – hat wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas wie der Stadtgestalt beigetragen. Mailand macht vor, dass das geht und wie es geht, hinfahren und selbst erleben lohnt sich! □



Bochum

Die **Deutsche Annington** hat im ersten Halbjahr die Funds from Operations (FFO) auf 264,3 Mio. Euro verdoppelt, eingerechnet die zugekaufte Wohnungsgesellschaft **Vitus** sowie ab März die Ergebnisbeiträge aus der Fusion mit der **Gagfah** sowie ab April die der **Franconia**. Der Leerstand sank auf 3,5%, während sich die monatliche Ist-Miete auf 5,73 Euro/qm erhöht hat. Für Instandhaltung und Modernisierung sind im Gesamtjahr 620 Mio. Euro vorgesehen, was 31 Euro/qm entspricht. Das in **Vonovia** umbenannte Unternehmen wird zum 21. September in den DAX aufgenommen und besetzt den Platz, der durch den Abstieg des Chemiekonzerns **Lanxess** frei wird.

Essen

Edeka und die Budget-Hotelkette **McDreams** sind die Hauptmieter in dem von der **Schoofs-Gruppe** geplanten Handelszentrum auf dem Gelände an der Altendorfer Straße. Als weitere Nutzer werden ein Discounter sowie der Möbelfilialist **Uni-Polster** (4.500 qm) genannt. **McDreams** plant hier seinen bundesweit vierten Standort mit 100 Zimmer. Für eine Gastronomiefläche wird noch ein Mieter gesucht. **Schoofs** investiert nach eigenen Angaben mehr als 20 Mio. Euro. Der Neubau entsteht auf dem Gelände eines ehemaligen Realmarktes, das **Schoofs** von **ThyssenKrupp** erworben hat.

formart GmbH & Co. KG baut Mehrfamilienhäuser in Bochum



Das Projekt „Graffring 50“ im Stadtteil Weitmar im Bochumer Süden unweit des Kemnader Stausees umfasst 42 Eigentumswohnungen und 52 Tiefgaragenstellplätze. Zum Zeitpunkt des Richtfestes Ende August waren bereits 95% der Wohnungen verkauft, zum großen Teil an Interessenten aus der Umgebung. Die Fertigstellung der Wohnungen mit Größen zwischen 80 und 140 qm Wohnfläche für Singles und Familien ist für Sommer 2016 geplant. Als prägend wird der hohe Grünflächenanteil bezeichnet. (GE)

Duisburg entdeckt seine Altstadt neu

Vor dem Hintergrund eines insgesamt ruhigen Immobilienmarktes in Duisburg setzt ein privates Großprojekt Zeichen für den Standort Altstadt, der bisher kaum im Fokus stand.

Die 720 qm Büroraum auf drei Etagen, die in den kommenden Monaten in der „Alten Druckerei“ in einem Innenhof abseits der Steinschen Gasse entstehen, werden quantitativ kaum einen wesentlichen Beitrag zum Duisburger Büroflächenmarkt leisten, wohl aber qualitativ. Der denkmalgeschützte Ziegelbau aus der Zeit um 1925, in dem einst die Duisburger „**Rhein-Ruhr-Zeitung**“ gedruckt wurde, war lange vernachlässigt worden, zuletzt genutzt als Baubüro für das Projekt Königsgalerie schräg gegenüber. Künftig sollen hier gut erschlossene, flexibel teilbare – oder zusammenlegbare – Büroflächen entstehen mit dem Vorteil hoher Decken, dem Flair der Historie und der Lage mitten in der Innenstadt. Wesentlicher Teil des Projektes ergänzen den ersten Bauabschnitt barrierefreie Mietwohnungen auf einer Brache an der angrenzenden Kasinostraße, wodurch ein geschützter, ruhiger Innenhof mit Grünflächen und Parkplätzen entsteht. Im zweiten Bauabschnitt sollen 20 weitere Wohnungen auf den benachbarten Grundstücken folgen. Die entsprechenden Flächen samt der leer stehenden, abbruchreifen Bausubstanz wurden durch den Projektinitiator, die **Hestia Immobilien KG** mit Sitz im Raum Koblenz, bereits erworben. Inhaberin der Hestia ist Frau **Dr. Judith Schilling**, die aus Duisburg stammt und in deren Familienbesitz sich die Liegenschaften des ersten Bauabschnitts befinden. Die Projektsteuerung hat **Mauritz von Strachwitz** von der **Trust Bauprojekt Management GmbH** in Düsseldorf übernommen, ehemals Leiter der **IKB Immobilien Management GmbH** und erfahren in der Projektentwicklung. Die Pläne für den Wohnungsneubau liefert der Oberhausener Architekt **Thomas Schulte**. Finanzierungspartner ist die **Volksbank Rhein-Ruhr**.



Essen

Die **mfi management für immobilien GmbH** firmiert seit August 2015 als **Unibail-Rodamco Germany**. Die Unibail-Rodamco Gruppe ist bereits seit 2012 Haupteigentümer des Unternehmens. Parallel dazu wird der Sitz von Essen in die Airport City Düsseldorf verlegt.

Dortmund

Das **Competence Call Center** hat im "Westkamp" in der Innenstadt 2.300 qm Bürofläche gemietet. Das Unternehmen wird im September die Flächen am Westenhellweg 67/ Ecke Kampstraße 42 beziehen, das damit voll vermietet ist. Vermieter ist **Allianz Real Estate**; **BNPPRE** vermittelte.

Die **IVG Institutional Funds GmbH** (IVG IF) hat im Objekt Heiliger Weg 74-80 weitere 1.728 qm an die **Continentale Krankenversicherung a.G.** vermietet, die dort bereits seit 4.305 qm belegt. Die Gesamtfläche beträgt 10.600 qm.

Die **Garbe Logistic AG** hat mit dem Bau eines weiteren Logistikzentrums im Logistik-Park Westfalenhütte auf 80.000 qm Teilgrundstück für 27 Mio. Euro begonnen. Mieter auf 34.000 qm ist die **ID Logistics Deutschland GmbH**, die von dort den Paketversand für **IKEA** abwickeln. Für ID Logistics Deutschland war die **NAI apollo group** vermittelnd tätig.

Mit dem Projekt erhält das lange vernachlässigte Altstadtquartier von Duisburg im Bereich Steinsche Gasse, Münzstraße und Beekstraße neuen Auftrieb kurz nach Eröffnung des „Stadtfensters“ in unmittelbarer Nähe, wo Stadtbücherei und Volkshochschule mit weiterem Einzelhandel einen neuen Magneten für die Altstadt bilden (einst Projekt von **Multi Development Germany**, aktuell im Eigentum des Schweizer Family Office **Canfina**). Und nur drei Monate, nachdem für den Bereich ein Quartiersmanagement mit eigenem Büro vor Ort eingerichtet worden ist. Im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Duisburg“ sollen damit bestehende Netzwerke gestärkt und neue geknüpft werden, Workshops veranstaltet und Ideen auf ihre Realisierbarkeit abgeklopft werden. In einem Leerstandskataster sind bereits 90% der betreffenden Objekte erfasst mit ihren Eigentümern oder Verwaltern. Diese zum Handeln anzuregen wie es die Hestia jetzt tut, ist eines der Ziele.

Auch einer der größten Mietvertragsabschlüsse des 1. Halbjahres 2015, die die **CUBION Immobilien AG** registrierte, betraf die Altstadt. Hier mietete die **Nothelle Call Center Services GmbH** rd. 2.000 qm in der Beekstraße 30-32, ebenfalls einem historischen Gebäude in der Art der Leipziger Messehöfe. Seither expandierte das Unternehmen bereits so stark, dass für Sozialbereiche und Kantine das Erdgeschoss dazu gemietet wurde und für die Zwischennutzung als Einzelhandelsfläche der besonderen Art eine Ausweichlösung gefunden werden muss - dies jetzt auch eine Aufgabe des Quartiersmanagements, das bei der städtischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung **gfw** angesiedelt ist.

Für die Gesamtstadt berichtet Cubion von einem stabilen Marktgeschehen auf dem Durchschnittsniveau der Vorjahre. Aus 50 relevanten Mietverträgen (Vorjahr: 41) resultierte ein deutlich höherer Vermietungsumsatz, da sich der Anteil der Eigennutzer halbierte. Der Umsatz an Büroflächen lag zum Halbjahr bei 29.500 qm (Halbjahr 2014: 30.500 qm), davon 24.500 qm Fremdvermietungen (2014 12.000 qm). Den größten Mietvertrag schloss die Deutsche Bahn über rd. 4.100 qm Bürofläche an der Mülheimer Str. 50 in Hauptbahnhofnähe ab. Rund 2.500 qm mietete der Logistiker **Simon Hegele** in Verbindung mit einer großen Logistikhalle im Rheinhausener Logport. Eigennutzer ist dagegen das Evangelische Krankenhaus Fahrner Str. 133, wo ein Herzzentrum mit Verwaltungstrakt über rd. 3.700 qm Bürofläche entsteht. „Schwerpunkt der Nachfrage mit 30 der 50 registrierten relevanten Mietverträge waren im ersten Halbjahr wieder kleine Mieteinheiten mit Flächen bis maximal 250 qm.“ erläutert **Markus Büchte**, Vorstand von CUBION. „Weitere 16 Verträge lagen zwischen 250 bis 1.000 qm und 4 Mietverträge erreichten größere Dimensionen“.

In der Branchenauswertung dominierten wie in den Vorjahren die Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen mit etwa 51%. Die Leerstandquote habe sich seit Jahresfrist von 4,0% auf nunmehr 3,5% wieder spürbar verringert. Büroflächen guter Qualität blieben in Duisburg, insbesondere in zentraler innerstädtischer Lage, knapp. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete im Bestand (ohne Neubauten) liege aktuell bei 8,15 Euro/qm und damit noch rd. 4% unter dem vergleichbaren Wert Ende 2014, während weiterhin Spitzenmieten von 13,50 - 14,00 Euro/qm in neuwertigen Objekten der präferierten Büromarktzone Innenhafen erreicht werden könnten.

Unter Berücksichtigung aktueller Gesuche im Markt, erwartet CUBION für das Gesamtjahr eine Vermietungsleistung um 45.000 qm sowie einen Gesamtumsatz um 55.000 qm Bürofläche und damit eine weitere Reduzierung der Leerstände in Richtung von 3%. Angesichts nach wie vor sehr geringer Neubautätigkeit dürfte es immer schwerer werden, für nachhaltige Gesuche überhaupt die passenden Flächen bereitstellen zu können, fasst Markus Büchte die Aufgaben der Zukunft am Standort Duisburg zusammen. (GE)



Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat einen in Bau befindlichen **Hagebau-Markt** für 12,54 Mio. Euro von **Alstria** erworben sowie ein Fachmarktzentrum in Neu-Isenburg für 12,75 Mio. Euro, Hauptmieter dort sind **Rewe, dm** und der Projektentwickler **Schoofs**, der gleichzeitig Verkäufer der Immobilie ist. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge liegt bei 15,3 Jahre, die Bruttoanfangsrendite bei 6,3%. Die Eröffnung des Centers soll im November 2015 stattfinden, der Besitzübergang erfolgt voraussichtlich gegen Ende des Jahres.

Hünxe

Engel & Völkers vermittelte den Verkauf von ca. 34.000 qm gut erschlossener Fläche im IGP Hünxe, einem Teil des ehemaligen Ölraffineriestandortes von BP. Käufer ist ein großes Autohaus, das bereits mit sechs Standorten im Ruhrgebiet und am Niederrhein vertreten ist. Verkäufer ist die **BP Europa SE**.

Neuss

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG hat von der **Axiom Asset 1** - eine von A&M Captiva verwaltete Projektgesellschaft des Investmentfonds **Captiva Capital Partners III ELP** - eine Unternehmensimmobilie mit 8.550 qm Mietfläche auf ca. 15.000 qm Grundstück an der Bataverstraße 78 erworben. Die Produktionshalle ist derzeit voll vermietet.

Kölbl Kruse meldet den Baubeginn für die Neubau der Folkwang Universität der Künste auf Zollverein

Anfang Oktober soll der Grundstein für den Neubau der **Folkwang Universität der Künste** gelegt werden. Die Planung liegt bei **MGF-Architekten**, Stuttgart, die 2010 mit dem 1. Preis im Architektenwettbewerb ausgezeichnet wurden. Die Bauausführung wurde der Dortmunder **Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co.KG** übertragen. Die Gesamtfertigstellung des Neubaus mit insgesamt knapp 19.000 qm BGF für 500 Studierende und 70 MitarbeiterInnen ist für Sommer 2017 geplant. Die bereits seit 2010 von der Hochschule angemieteten Räumlichkeiten im SANAA-Gebäude werden weiterhin genutzt und ergänzen das Flächenangebot auf Zollverein. Die Folkwang Universität der Künste mietet den Neubau für 20 Jahre an.

Der Neubau entsteht auf einem Teil der Fläche von insgesamt 13.500 qm, die der Essener Projektentwickler **KÖLBL KRUSE** und **RAG Montan Immobilien GmbH** im September 2014 auf dem Standort Welterbe Zollverein, Teilbereich Designstadt, erworben haben. Verkäufer war das **Land NRW**, vertreten durch **NRW.URBAN**. Auf dem anderen Teilgrundstück wird ebenfalls bis Ende 2017 ein Hotelneubau entstehen nach Plänen von **Kaspar Kraemer Architekten**, Köln. Beide Neubauten fügen sich in die städtebaulichen Vorgaben der Designstadt auf dem UNESCO-Welterbe Zollverein ein und entsprechen den Erfordernissen der Denkmalpflege. (GE)

Weitere Nachrichten

Düsseldorf: Die **LEG NRW** hat im 1. Halbjahr die Mieterlöse um 13,7% auf 214,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Neben Bestandskäufen sorgten dafür die um 2,6% auf vergleichbarer Fläche gestiegenen Mieten. In der Folge verbesserte sich der FFO I um 24,3% auf 101,4 Mio. Euro. Seit Jahresbeginn wurden 6.300 Wohnungen zugekauft. Dennoch schließt der Konzern das Halbjahr mit einem Periodenverlust von 10 Mio. Euro ab (Vj. +55 Mio. Euro), Grund die Kosten der Refinanzierung über 900 Mio. Euro sowie Wertverluste von Derivaten. Aus aktuellem Anlass hat das Unternehmen bislang rund 450 Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt, darunter über 80 Wohnungen im Raum Dortmund.

Münster: **Hannover Leasing** hat den geschlossenen Immobilien Publikums-AIF „**Die Direktion**“ mit einem Eigenkapitalvolumen von 28,2 Mio. Euro voll platziert. Mieter in dem von **aurelis Real Estate** revitalisierten Objekt sind u.a. die **Deutsche Bahn AG**, die **Deutsche Rentenversicherung/Knappschaft Bahn See**, der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe** und **dm**. Bei der „Direktion“ handelt es sich um den ersten geschlossenen Immobilien Publikums-AIF von Hannover Leasing.

Recklinghausen: Um das Stadtbild in der Altstadt zu erhalten und aufzuwerten, hat die Stadt Recklinghausen ein Fassadenprogramm aufgelegt. Damit unterstützen die Stadt, das Land NRW und der Bund ab sofort engagierte Hauseigentümer finanziell bei der Neugestaltung ihrer Fassaden mit bis zu 6.000 Euro. Als Teilmaßnahme des „Integrierten Handlungskonzepts Altstadt“ steht eine Summe von 116.000 Euro für renovierungswillige Eigentümer bereit

In sechs Quartieren zwischen Duisburg und Dortmund werden im Rahmen des Landesprojektes des Sozialen Wohnungsbaus "Besser Wohnen - Energetische Sanierung plus" mehr als 120 Mio. Euro aus privaten und öffentlichen Mitteln investiert. Die Gemeinschaftsinitiative des Landes mit sechs Wohnungsunternehmen will durch energetische Sanierung und eine Verbesserung des gesamten Umfeldes einen besseren Wohnstandard in den Quartieren schaffen. Spätestens im kommenden Jahr soll das Projekt auf ganz NRW ausgeweitet werden. Dazu gehören auch Kriminalprävention sowie der Bau von Freizeitflächen und Kindertageseinrichtungen.

Kurz berichtet

Grundsteinlegung für neue FHöV

Anfang Februar 2017 wird der größte Studienort der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW (FHöV NRW) in Köln seinen Betrieb aufnehmen. Ab Februar 2017 werden auf einer Mietfläche von mehr als 11.000 qm knapp 2.000 Menschen studieren und 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachhochschulverwaltung ihren Arbeitsplatz haben. Der Mietvertrag wurde mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen und enthält eine Option auf Verlängerung für den Mieter. Die Baugenehmigung ist bereits im Februar 2015 erteilt worden.

Auf dem nördlich benachbarten Grundstück entwickelt die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** bis zum Jahr 2017 ein hochwertiges Büro- und Dienstleistungsgebäude mit einer BGF von 10.800 qm. Die Pläne unter dem Namen Equilo stammen von **SOP Architekten**, Düsseldorf. Der Bauantrag wurde im Mai 2015 gestellt.

Vollvermietung im Ratinger Zwei-Scheiben-Haus

Die **EPS Agentur für Kommunikation GmbH** hat im Zwei-Scheiben-Haus in Ratingen rd. 660 qm angemietet. Die Agentur wird die neuen Räumlichkeiten Anfang 2016 beziehen. Das Gebäude ist mit einer LEED-Platin-Zertifizierung ausgezeichnet und nach Restrukturierung nun komplett vermietet.

Berner Trading mietet Büroflächen

Die **Berner Trading Holding GmbH** hat in Köln, Anna-Schneider-Steig 8 – 10, ca. 1.500 qm Bürofläche angemietet. Die Flächen werden voraussichtlich zum November 2015 bezogen. Das familiengeführte europäische Handelsunternehmen mit Hauptsitz im baden-württembergischen Künzelsau schafft sich damit ein zweites Verwaltungs-Standbein. Die Unternehmensgruppe mit den Geschäftsfeldern Berner, Caramba und BTI ist mit rund 60 Gesellschaften in 25 Ländern präsent. Vermieter ist die **Deka Immobilien GmbH**. Mit dieser Anmietung ist das insgesamt 6.500 qm umfassende Büro- und Geschäftshaus „Kontor 19“ voll vermietet.

Köln: Lager- und Logistikflächenmarkt mit knappem Angebot



Der Lager- und Logistikflächenmarkt (Flächen ab 5.000 qm) der Region Köln hat nach einem schwachen ersten Quartal 2015 (26.000 qm) eine rasante Aufholjagd hingelegt und zur Jahreshälfte insgesamt 95.000 qm umgesetzt. „Damit erzielte der Kölner Markt das zweitbeste Halbjahresergebnis der vergangenen fünf Jahre und lag mit 16% deutlich über dem Durchschnittswert in diesem Zeitraum“, sagt **Dennis Pelzer**, bei **JLL Team Leader Industrial Agency Köln**. Im Vergleich zum sehr starken Vorjahreszeitraum schlägt allerdings ein Rückgang um 39% zu Buche. Für das Gesamtjahr rechnet JLL durch Neubauten mit einem Umsatz, der deutlich über dem Mittelwert der vergangenen fünf Jahre von 135.000 qm liegt.

Mehr als 90% des Umsatzes erzielten dabei Unternehmen aus den Branchen Transport, Verkehr, Lagerhaltung und Industrie. Das zeigt sich auch bei den Bauvorhaben für das zweite Halbjahr 2015, in dem beispielsweise der Online Händler **AO** in Bergheim mit dem Bau eines rund 36.000 qm großen Verteilerzentrums beginnen wird.

Trotz der Zunahme im zweiten Quartal leidet der Markt weiterhin am knappen Angebot, so dass viele Interessenten nicht zum Zug kommen. Das wirkt sich auf der anderen Seite auf die Spitzenmieten für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 qm aus, die im Kölner Stadtgebiet in den vergangenen vier Jahren schrittweise um 11% auf mittlerweile 5,00 Euro/qm/Monat gestiegen ist. Die meisten Verträge wurden allerdings zu Sätzen zwischen 4,00 und 4,50 Euro/qm abgeschlossen. Die große Nachfrage und das geringe Angebot drücken zudem die Renditen. Aktuell ist der Wert mit 5,5% so niedrig wie nie zuvor.

Düsseldorf: Lager- und Logistikflächen mit geringen Renditen

Der Markt für Lager- und Logistikflächen der Region Düsseldorf musste mit rund 130.000 qm im ersten Halbjahr einen deutlichen Dämpfer verkraften. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies 26% Rückgang. Allerdings wurden der Fünf-Jahres-Schnitt immer noch um 8% und der für zehn Jahre gar um 13% übertroffen. Vor allem das Segment mit mehr als 5.000 qm büßte deutlich an Volumen ein. Hatte es im ersten Halbjahr 2014 noch 9 Abschlüsse gegeben, waren es für 2015 bislang nur 4 gewesen. „Insgesamt rechnen wir für das Jahr mit einem Gesamtumsatz von rund 250.000 qm“, analysiert **Arnd Sternberg**, bei **JLL Team Leader Industrial Agency Düsseldorf**. „Für einen größeren Abschluss hat im ersten Halbjahr nur die Baumarktkette **Bauhaus** gesorgt, die ein großes Zentrallager mit rund 60.000 qm in Krefeld errichtet. Allein dadurch erzielte die Handelsbranche rund zwei Drittel des gesamten Umsatzes“, so Sternberg. Der zweitgrößte Abschluss durch den Logistiker **Offergeld** in Neuss ist mit 17.300 m² schon deutlich kleiner. Allerdings zeichnen sich bis zum Jahresende noch mehrere Abschlüsse mit mehr als 10.000 qm ab. Allerdings ist die Angebotslage angespannt: Bis zur Jahresmitte sind 65.000 qm fertig gestellt worden und weitere 60.000 qm befinden sich derzeit im Bau.

Die Spitzenmiete für Lagerflächen im nördlichen Düsseldorfer Stadtgebiet ab 5.000 qm blieb stabil bei 5,40 Euro/qm/Monat. Im Schnitt liegt sie bei 4,42 Euro/qm/ Monat. Die Renditen sind derweil mit 5,5% so niedrig wie noch nie.

Impressum

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

info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

André Eberhard (V.i.S.d.P.)

Dr. Karina Krüger-Junghanns (stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

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

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

AIG (6), Alstria (6,34), Alta Fidas (6), ATOS (2), Auda (20), Aurelis Real Estate (2,21,34), Axiom Asset 1 (34), Baker & McKenzie (20), Bank J. Safra Sarasin AG (20), Barkow Consulting (5), Behringer Harvard (19), Beos AG (2,21), BFW (23), Bilfinger Gruppe (3,4), BNPPRE (28), Bouwfonds (14), BP Europa SE (34), bulwiengesa (2,3), C&W (17), Canfina (33), Cattella Property GmbH (21), Catella Real Estate AG (2,17,20), Catella Research (19), CBRE (19,20,27,28), Clifford Chance (19,20), CMS Hasche Sigle (2), Coca-Cola (31), Colliers International (2,19), Cording Real Estate Group (28), Corestate (27), Cornerstone Real Estate Advisers (5), Corpus Sireo (2,5), cosmoblond GmbH (21), Cubion (33), Cushman & Wakefield (21), Deka (7,17,20), Deutsche Annington (5,23,32), Deutsche Asset und Wealth Management (5,7), Deutsche Bahn (28,34), Deutsche Bank (7), Deutsche Euroshop (6), Deutsche Hypo (3), DIC Asset AG (3,4,11,13), DIC Onsite (10), dm (34), Dorint (15), DTZ (17), Edeka (33), Empirica (25,26), Engel & Völkers (34), epk Media (26), Estavis AG (6), Fafnir GmbH (21), Fairvesta (17), FCCM (19), Folkwang Universität (34), formart GmbH & Co. KG (27,32), Frankonia (32), Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG (34), Gagfah (5,6,23,32), Garbe (2,25), GBI AG (28), GdW (30), gfw (3), GSG Berlin (2), Hagebau (34), Hamborner Reit AG (34), Hannover Leasing (28,34), Hansteen (2), Harald Quandt Gruppe (20), Herzog & de Meuron Architekten (31), Hestia Immobilien KG (32), HKA (12,14), Hogan Lovell (19), HQ Capital (20), IKB Immobilien Management (32), Immac (12,14,16), ImmobilienWerte Hamburg (23), Incity (5), International Campus AG (27,28), Investa (2), IVG IF (19), Jamestown (18), JLL (12,13,21,27,28), Jumeirah (7,8,9,10,11), Kaspar Kraemer Architekten (34), KfW (30), Knight Frank (20,22,26), Kölbl Kruse (34), Lanxess (32), LEG (5,34), LWL (28,34), M7 Real Estate (2), McDreams (33), Messe München (5), MGF-Architekten (34), Mila & Partner (31), Moses Mendelssohn Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (28), Motel One (28), MPC Capital (27), MSCI (5), Multi Development (33), Nestlé (31), Notenstein Asset Management AG (23), Nothelle Call Center Services GmbH (33), NRW.Urban (34), Orco (6), Paribus Capital Gruppe (23), Patrizia (5), Project Gruppe (10),publity AG (8,10), RAG Montan Immobilien (34), Raiffeisen Schweiz (23), Real I.S. (9), RECAP (20), Rewe (34), Rhein-Ruhr-Zeitung (32), Rohmert Medien Consult (22), RREEF Management (7), Savills Deutschland (27,28), Savills IM (16), Schmidhuber Architekten (31), Schoofs-Gruppe (33,34), Scope (14,16), SEB Asset Management (16), SEE Real Estate (6), Segro (2), Simon Hegele (33), Sirius Facilities (2), Sontowski & Partner (4), Stock Aders + Partner Rechtsanwälte (2), Studio Nemesi (31), TAG Immobilien (5), Thyssen Krupp (31,33), Trust Bauprojekt Management (32), UK & European Investments Limited (19), Union Investment (19,21), Uni-Polster (33), Valad (2), vdp (24), Vescore AG (23), Vescore Solutions (23), Vitus (32), Vivacon (6), Volksbank Rhein-Ruhr (32), Vonovia SE (5,6,23,32), Warburg HIH (19,21), WCM (5), Württembergische Lebensversicherung (2), Youniq AG (27), ZDB (29), ZIA (5), Zucker & Co. (6).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Ahrenkiel, Christian J. (23); Avery, Tim (20); Barkow, Peter (5); Beddig, Guido (11); Benz, Birgit (7); Beyerle Dr., Thomas (19); Boles Dr., Ernest (20); Büchte, Markus (33); Doocy, Paul (20); Eglitis, Andri (5); Ernst, Gerrit (28); Gedaschko, Axel (30); Gotzi, Markus (16); Gütle, Thomas (16); Hartel, Nicolas (20); Heidrich, Roman (27); Höller, Ulrich (3); Huse, Alyssa (3); Ibel, Andreas (21); Jetter Dr., Thomas (20); Kahl, Christoph (18); Karaduman, Aydin (3,4); Kipar, Andreas (31); Kraus, Axel (16); Kulicke, Jens (11); Lawrence, Chris (20); Lieder, Horst (27,28); Lippmann, Martin (5); May Dr., Axel (20); Nickel, Frank (17); Ott Dr., Joachim (4); Pakleppa, Felix (29); Pierce, David (20); Pink, Matthias (27,28); Postleb, Yvo (17); Prepoudis, Aris (23); Quandt, Gabriele (20); Roth, Thomas F. (16); Schilling Dr., Judith (32); Schrecker, Hanno (11); Schulte, Thomas (32); Schulten, Andreas (2); Shewer, Karin (20); Strachwitz von, Mauritz (32); Wesson, Steve (20); White, Brett (17); Wunderlin Dr., Georg (20).