

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 367 | 08. KW | 26.02.2016 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Quo Vadis - Ohne Flüchtlinge wäre der Hype vorbei	2
JLL Victor - zweistellige Rendite; aber wer profitiert?	4
Wohnnachfrage - der Hype geht weiter	9
Vonovia 2.0 - Buchs Wachstumsstrategie	10
Savills - Mieten stehen 2016 im Vordergrund	10
ABBA-Strategie - keine Lösung des Notstands	13
Chinesen - Asiaten investieren deutlich mehr Geld	14
OIF - Mittelfeld der Assetklassen hinter Aktien	15
Baubranche - 2015 war gut; 2016 auch	15
Wohnhochhäuser - Neuer Markt oder Risse im Fundament? (Beyerle)	16
Osten - Preise in Rostock, Dresden und Potsdam legen deutlich zu	17
Klimaneutral in Bestandsimmobilien investieren (Schäfer)	19
Ferienimmobilienmarkt Italien - Vertrauen kommt zurück	20
Ferienimmobilienmarkt Mallorca - Preise steigen	21
Fachmärkte - Hessen, NRW und Bayern im Fokus	24
Büromarkt Duisburg	25
Logistik- und Lagerflächenmarkt Ruhrgebiet	26
Kamen: „Quadrat“ statt quadratische Kiste	26
„Lehren aus dem Strukturwandel“	27
Bauen transparent machen	28
Immobilienbrief Köln	31
Impressum	32

Sehr geehrte Damen und Herren,

diesmal melde ich mich aus dem Spätsommer in Südafrika. Meine Begeisterung, mich hier mit Immobilien Themen zu beschäftigen ist überschaubar. Da hilft nur deutsches Pflichtbewusstsein. Vor 20 Jahren hätte ich die Gelegenheit sicherlich genutzt, mich nach Vorbild mancher Research-Meldungen nach einer guten Woche als Südafrika-Immobilien spezialisten zu outen. Inzwischen lasse ich das lieber. Was mir gefällt, ist auch hier teuer. Da ich noch nie in Südafrika war, hatte ich bei der Reiseorganisation meiner Frau eher den Gedanken an einen Abenteuerurlaub. Allerdings hat sie die Garden Route als „ZA for Beginners“ als Einstiegsvariante gewählt. Da folgt natürlich Enttäuschung. In Kapstadt fühlt man sich sicherer als in Amsterdam. Es ist so sauber wie in der Schweiz. Die Überlandstraßen sind besser als in Deutschland. Überall wird gebaut. Das Wetter ist im Februar wie im deutschen Sommer. Sogar das Autofahren geht wie auf der deutschen Autobahn: Mit dem dicken „Suff“ auf die linke Spur dieseln, immer drauf bleiben und rechts überholen lassen.

Die gesellschaftlichen Fronten sind anders als im neuen Deutschland immer noch geklärt. Die Wohlstands-Isoquanten verlaufen sichtbar parallel zur Hautfarbe. Das muss jeder für sich werten. Die Vororte kenne ich nur aus Erzählungen. Vor dem Hintergrund der „arm-reich“-Spreizung ist die deutsche Armutsdiskussion lächerlich. Und die Menschen sind anders als in Deutschland. Jeder ist freundlich. Im Flieger fühlte man sich noch zu Hause. **Condor** macht's möglich. Da die gebuchten (und bezahlten) XXL-Sitze an downgegradete, überbuchte Business Class Reisende vergeben waren, gab es zur Entschuldigung ein Formular zum Ausfüllen und Hardcore-Economy für 12 Stunden. Den downgegradeten englischen Business-Class-Rentnern vor uns, der wenigstens die Kopfhörer nicht zahlen wollte, erklärte eine charmante Condor-Idiotin freundlich, die Business-Class-Buchung sei ein Lufthansa-Problem, er sei jetzt in der Condor-Economy und da müsse er eben für die Kopfhörer zahlen. Aber es gäbe (kostenlos) ein gutes Formular zum Ausfüllen. **Condor** macht's möglich. Vor diesen Erfahrungen „enttäuschte“ Südafrika natürlich. Als unser Auto den Geist aufgab, kam nach 2 Stunden Sonntagabends um 22.00h freudestrahlend ein gut gelaunter Bidvest-Mechaniker aus 100 km Entfernung angefahren und tauschte entschuldigend die Autos. Jedes anständige Gästehaus ist liebevoll gepflegt. Überall ist man herzlich willkommen. Jeder hilft. Dafür kostet beim schwachen Rand alles bis auf die Unterkunft nur die Hälfte.

Vor 2 Wochen wurden ziemlich genau 100 Jahre nach ihrer Vorhersage die Gravitationswellen nachgewiesen. Für mich bleibt das ein Zeichen, dass Logik und die Erkenntnis von Zusammenhängen doch hilft. Lediglich die Eintrittsdauer ist unbestimmt. Ende der 80er hatte ich – irgendwo in meinen Konjunkturbüchern zu finden – Angst vor dem Zusammenbruch des Ostblocks und damit wachsender Unsicherheit. Lange vor 9/11 schien mir der Islamismus das neue Feindbild. Die Internet-Entwicklungen waren Hobby der 90er Jahre. Es war klar, dass die keine Fortschreibung der Computerisierung als geniale Kreuzung zwischen Rechenschieber und Karteikasten werden würden. Die Welt würde sich verändern. Im Shopping-Bereich, als ECE den Internet-Handel nur als neue Variante des Versandhandels mit 5%-Grenze sah, erwartete ich noch in den 90ern bei fortschreitender Technologie ca. 30% Marktanteil. Preis- und Transparenzwirkungen, virtuelle Einkaufswelten, Außenkühlschränke, intelligente Kühlschränke und Speisekammern, die selbstständig den Grundbedarf decken, waren logisch. Jetzt zeigen sich Handel und die Immobilienwirtschaft verblüfft. Die Kapitalanlagewirtschaft investiert weiter, als ob es den Online-Handel nicht geben würde. Als Internet-Gründergeneration hatten wir anscheinend den Vorteil, auf weißem Papier denken zu dürfen, statt auf Tablets denken zu müssen.

Brandaktuell führt uns JLL wieder eine zweistellige Immobilienperformance des letzten Jahres vor. Irgendwann müssten sich die zweistelligen Performance-Werte doch in echten Kapitalanlagen wiederfinden lassen. Wer allerdings von dem Total Return aus Mieteinnahmen und Wertentwicklung tatsächlich etwas hat, steht nach wie vor in den Sternen. Fondsanleger sind es sicherlich nicht. Mehr zu den JLL-Fakten und meiner Unsicherheit auf Seite 4.

Werner Rohmert, Herausgeber



Catella erwirbt „Flow Amsterdam“

Amsterdam: Die **Catella Real Estate AG** hat von der **Green Retail House B.V.** den Einzelhandelsanteil der 2012 fertig gestellten Immobilie "FLOW AMSTERDAM" mit 7.333 qm vermietbarer Fläche sowie 132 Tiefgaragenstellplätzen erworben. Die nicht zum Verkauf stehenden Flächen der Liegenschaft werden von einer Bildungseinrichtung genutzt und stehen im Eigentum der Stadt Amsterdam. Die Flächen wurden als Asset-Deal erworben. Das Objekt ist vollständig an sieben Einzelhandelsmieter und einen Parkgaragenbetreiber vermietet. Die Mietvertragsrestlaufzeit bis zur nächsten Breakoption beträgt durchschnittlich 6,3 Jahre. Alle Mietverträge werden jährlich zu 100% an die Inflation angepasst. Der Immobilie wurde durch den Nachhaltigkeitsexperten **J. Safra Sarasin** ein überdurchschnittliches Ergebnis bescheinigt.

Das Objekt grenzt an ein nachgefragtes Wohngebiet an. Das Messegelände RAI gehört zum unmittelbaren Einzugsgebiet. Der holländische Markt wurde von „Moody's and Fitch“ mit AAA gewertet. Ein neues Hotel mit 315 Zimmern wurde kürzlich neben dem Objekt eröffnet, ein weiteres Hotel mit 650 Zimmern ist in Planung.

Catella Real Estate wurde von **Savills** und **DLA Piper** beraten. **Green Retail House B.V.** wurde von **Cushman & Wakefield** beraten.



Quo Vadis 2016

Foto: heuer Dialog

Ohne Flüchtlinge wäre 2016 der Hype vorbei Quo Vadis 2016 mit allen wichtigen Themen

Mit einem Besucherrekord veranstaltete heuer Dialog bereits zum 26. mal in dieser Woche die Quo Vadis. Gut 350 Branchenvertreter kamen ins Berliner Adlon. Im Mittelpunkt standen neben den wirtschaftlichen Rahmendaten u.a. auch die Wohnungsknappheit, die Flüchtlingsdebatte sowie die Büroimmobilie der Zukunft.

„Deutschland geht es so gut wie nie“, resümierte **Prof. Dr. Lars Feld** (Foto), einer der fünf Wirtschaftsweisen gleich zu Anfang der zweitägigen Veranstaltung. Sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende Einkommen und privater Konsum stützen den Wirtschaftsmotor Deutschland derzeit. Dennoch sei nicht alles rosig, so Feld. Vor allem die Entwicklung in den Schwellenländern bringe Unsicherheit. Welche Bedeutung dies für Deutschland habe sei noch nicht abzusehen. Die ersten Auguren verspüren allerdings schon Rezessionsängste. Für den Immobilienmarkt blickt Feld positiv in die Zukunft. Angesichts der Rahmenbedingungen könne von einer Preisblase in den Ballungszentren noch keine Rede sein. Allerdings seien erste Anzeichen erkennbar, die für eine Blasenbildung sprechen wie z.B. 100% Finanzierungen, die wieder vermehrt zu beobachten seien. Auch die Schere zwischen Preis- und Mietentwicklung gehe zunehmend auf, so Feld.



Feld, der als Verfechter der Marktwirtschaft bei gleichzeitig nur geringen staatlichen Eingriffen gilt, sieht insbesondere die Mietpreisbremse kritisch. Sie werde ihre negativen Auswirkungen zeigen. Der Wohnungsbau hänge nicht nur deswegen in den Metropolregionen zurück, sondern auch, weil die höheren Anforderungen an den Klimaschutz die Baukosten in die Höhe getrieben hätten. Die Migrationswelle würde zusätzlich für weiteren Druck auf die Wohnungsmärkte sorgen. Für das nächste Jahr rechnet Feld mit 750.000 bis 900.000 Migranten, deren Zahl dann bis 2020 sukzessive zurückgehen werde.

Feld appellierte an Politik und Wirtschaft, enger zusammenzuarbeiten, um die Probleme nachhaltig zu lösen. Lösungskonzepte könnten z.B. die Nachverdichtung in den Städten sein, der Hochbau sowie die schnellere Ausweisung von Baugebieten. Darin stimmte auch

Personalie

Hamburg: **Dr. Karl Reinitzhuber** verlässt **Unibail-Rodamco**. Reinitzhuber war erst im vergangenen Jahr CEO geworden. Sein Nachfolger wird **Olivier Nougrou**.

Frankfurt: **Klaus Fürstenberg** (61) ist neuer Managing Director der **Arbireo Capital AG**. Fürstenberg leitet für die Arbireo Capital den Bereich Club Deals, der von ihm verstärkt ausgebaut wird. Fürstenberg war zuletzt über vier Jahre als Vorstand der **ZBI Zentral Boden Immobilien AG** aus Erlangen tätig.

Klaus Franken (Foto), Geschäftsführer der Catella Projekt Management überein. Die Zusammenarbeit mit einem guten Baudezernent könne schon viel bewegen, so Franken.



Neben der eigentlichen Veranstaltung nutzte der **Zentrale Immobilien Ausschuss** (ZIA) die Gelegenheit sein Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen vorzustellen. Die Zahlen bestätigen was wir Ihnen schon seit einiger Zeit melden. 2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Im Gewerbesegment wurden 55,5 Mrd. Euro umgesetzt. Allein der Bürosektor verzeichnet 50% mehr Kapitalzufluss als im Vorjahr. Gleichzeitig zeigte der Wohnungsmarkt erstmals eine leichte Stagnation bei den Mieten. Seit dem ersten Quartal sind die Mieten in Westdeutschland nicht mehr gestiegen. Im Osten der Republik waren sie sogar leicht rückläufig. Die Migrationswelle könne allerdings hier für einen nochmaligen Aufschwung sorgen. Ohne die starke Zuwanderung sei der Zyklus in diesem Jahr im Zenit angekommen, so **Prof. Dr. Harald Simons**, Mitglied des Vorstands bei **empirica**.

Die Büroimmobilien in den Top-Standorten Deutschlands bleibt auch in den nächsten Jahren gefragtes Asset. Zunehmende Bevölkerungszahlen in den Metropolen sorgen auch für eine steigende Zahl der Bürobeschäftigten, so **Andreas Schulten**, Vorstand der **bulwiengesa AG**. Auch Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleiben gefragt, da Deutschland sowohl bei den Übernachtungszahlen als auch den Konsumausgaben weiter zulege. Potenzial bestehe noch bei der Digitalisierung der Branche und hier insbesondere beim Thema „Smart Home“. (AE) □

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. Als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor bieten wir unseren Kunden überzeugende Konzepte und komplette Leistungspakete auf nationaler und internationaler Ebene an. Was wir tun, tun wir mit Umsicht und Weitblick und sichern somit Erfolg.

Immotions by
sontowski & partner
GROUP

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

Personalie

Essen: Thomas Zinnöcker



wird neuer CEO des Energiedienstleisters **ista**. Er tritt in die Nachfolge von **Walter Schmidt**, der

die Geschäftsführung aus persönlichen Gründen verlassen hatte.

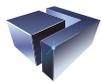
Zinnöcker, der bislang als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CRO für das Wohnungsunternehmen **Vonovia SE** tätig war, wird sein Amt bei **ista** zum 1. März 2016 antreten. **Christian Leu** als CFO und **Jochen Schein** als COO komplettieren weiterhin die Geschäftsführung von **ista**.

Serie der zweistelligen (Theorie-) Immobilienrenditen setzt sich fort

JLL Victor weist 11,7% Total Return für Prime Office aus

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

VICTOR Prime Office von **JLL** verzeichnete in den letzten drei Monaten 2015 mit **+1,8%** einen erneuten, wenn auch gegenüber dem Vorquartal (Q3 2015: **+2,5%**) leicht rückläufigen Anstieg. Trotzdem notiert der Index zum Jahresende 2015 mit **141,9** Punkten einen neuen Höchstwert. Im Gesamtjahr 2015 konnte der Index mit **+7,3%** seine Performance aus dem Vorjahr (**+5,1%**) deutlich toppen. Wer allerdings von dem Total Return aus Mieteinnahmen und Wertentwicklung tatsächlich etwas hat, steht aus „Der Immobilienbrief“-Sicht in den Sternen. In der Interpretation gehen da theoretische Performance, Renditen, Veränderung der Anschaffungspreise, Bewertungsaspekte und mögliche Wiederverkaufsgewinne durcheinander. Auf jeden Fall aber geht die Rallye der Immobilienpreise weiter. Und ein Wende-Szenario sehen wir auch nicht. Dennoch sehen wir bei den Index-Meldungen die Gefahren von Fehlinterpretationen in der Anlagewirtschaft, die sich nicht detailliert mit Immobilien-Begriffen auseinandersetzt, sondern auf einer allgemeinen Begriffswelt aufbaut. ►



CORNERSTONE

LOKAL AGIEREN. GLOBAL INVESTIEREN.

Cornerstone Real Estate Advisers

- » Einer der größten Real Estate Investment Manager weltweit
- » Rund 44 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

Cornerstone Real Estate Advisers verbindet hervorragende Marktkenntnis, Kundennähe und aktives Asset-Management vor Ort mit partnerschaftlich geprägten nationalen, paneuropäischen und globalen Investment-Lösungen.

Deutschlandweit sind wir mit einem Team von 42 Mitarbeitern an fünf Standorten tätig. Weltweit ist Cornerstone einer der größten diversifizierten globalen Immobilienmanager: 360 Mitarbeiter, 25 Standorte in den USA, Europa und Asien.

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

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

Befällt Sie nicht auch regelmäßig Unsicherheit, wenn Sie erfahren, dass jetzt seit mehreren Jahren gute Gewerbeimmobilien eine hohe einstellige oder sogar zweistellige Performance jährlich aufweisen. Selbst bei verkürzten Halte-dauern der großen Portfolios ist doch ein erheblicher Teil der Bestände 5 Jahre oder älter, so dass eine zweistellige Immobilienrendite aus Miete und Wertentwicklung doch bei den Publikumsanlegern einmal ankommen müsste. Dennoch liegt hier die berichtete Performance der offenen Publikumsfonds wohl eher zwischen 2 und 3%. Dabei sind es doch die besten Immobilien, die in den Beständen gehalten werden. Erfolgreiche Verkäufe, die meist gerade eben die vielleicht sogar schon abgewerteten Immobilien betreffen, die aus strategischen Gründen, aus Sicht der Nachhaltigkeit oder des Lebenszyklus oder eben aus qualitativen Gründen zur Portfoliobereinigung verkauft werden, kratzen meist nur den Buchwert.

Sind hier nur wieder die Publikumsanleger die Gelackmeierten, fragt sich der Beobachter. Andererseits stammen die einzigen Meldungen, von denen wir hören, dass hier Bestände schnell mit erheblichen Gewinnen gedreht werden, meist von Investoren mit „manage to core“ Ansatz, die Wertsteigerungsperspektiven durch Vermietung und Sanie-

Lage	Cash Flow Rendite (NIY)	Wert-änderungs- rendite (YoY)	Total Return
	Q4 2014 - Q4 2015		Q4 2015
Berlin	4,5 %	11,7 %	16,2 %
Düsseldorf	4,5 %	1,2 %	5,7 %
Frankfurt	4,6 %	3,7 %	8,3 %
Hamburg	4,3 %	7,0 %	11,3 %
München	4,2 %	13,5 %	17,7 %
Prime Office	4,4 %	7,3 %	11,7 %

rung aus meist schwierigen Situationen einkaufte, und in 2 oder 3 Jahren Wertschöpfungsdauer auch noch den Markt mitnahmen. Hierfür stehen **Publity** und **BEOS**. Im Spezialfondsbereich kennen wir auch durchaus einige positive Entwicklungen. Aber auch die resultieren oft aus Fonds der letzten 5 Jahre, die mit neuen Immobilien an besonders prosperierenden Standorten den Zug voll mitnehmen konnten. JLL weist nur für letztes Jahr z. B. für München 17,7%, für Berlin 16,2% und für Hamburg immerhin noch 11,3% Total Return aus.

Aber auch das entspricht nicht dem, was die zurückhaltende Spezialfondsbörse in der Summe so berichtet. Oft gibt es da im Background schwierige Situationen. Dann

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

Aurelis erwirbt Gewerbepark

Eschborn: Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG hat zum zweiten Mal ein Portfolio mit Gewerbeparks erworben. Verkäufer ist ein Joint Venture zwischen GE Capital und einer Investorengruppe, die von dem Immobilien-Vermögensverwalter **CORE-SIS Management GmbH** betreut wird. Die sechs Objekte liegen in den Metropolregionen Hamburg, Berlin und Rhein-Main und verfügen über eine Gesamtmietfläche von ca. 67.300 qm. Aurelis wurde rechtlich beraten durch **Berwin Leighton Paisner (Germany) LLP**. Die Verkäufer wurden durch **CMS Hasche Sigle** beraten, **BNP Paribas Real Estate** war vermittelnd tätig.

müssten aber eigentlich geschlossene Fonds mit alten Immobilien, die als Einzelimmobilien länger als 5 Jahre im Portfolio sind, wirklich reüssieren. Und da bestätigt es sich durchaus, dass in den letzten Jahren viele Zweitmarktkurse deutlich zugelegt haben. Anschlussvermietungen von erneuten 20 Jahren wie beim Adlon hätten aber zu Kursexplosionen führen müssen. Aber auch da blieb der Markt eher müde.

„Der Immobilienbrief“-Fazit vorab: Wir wollen hier nicht die oft mit Ihnen geführte Diskussion über möglicherweise sogar irreführende Realitätsnähe von Kurzfrist-Indizes ohne Berücksichtigung verkürzter Lebenszyklen, explodierender Mieteransprüche und Mietentwicklungen in der Zweitvermietung fortsetzen. Aber andererseits wird doch immer evidenter, dass in der vehement vorgetragenen Wertentwicklungslogik der Branchen-Researcher irgendetwas unvollständig sein muss. Vielleicht fragen Sie einmal bei Ihren Asset Managern nach, wo die Gewinne aus Mieten und Wertentwicklungen der letzten 5 bis 10 Jahre hingegangen sind. Schließlich hat sogar **Bulwiengesa** im brandaktuellen Index, über den wir vor kurzem berichteten und der die ca. 40 Jahre der „Der Immobilienbrief“-Marktbeobachtungen sehr genau abbildet, für Gewerbeimmobilien insgesamt in den letzten 10 Jahren rund 20% Indexentwicklung ausgewiesen. Und da müssten ja noch einmal zusätzliche 5% jährliche Mietrendite angefallen sein. Die dürften ja nicht in Verwaltung und Instandhaltung verschwunden sein.

Wir haben den Eindruck, dass bei aller methodischer und wissenschaftlicher Korrektheit der Researcher oft theoretische Performance, Renditen, Veränderung der Anschaffungspreise, Bewertungsaspekte und mögliche Wiederverkaufsgewinne ein wenig durcheinander gehen und die Gefahr von Fehlinterpretationen erhöhen. Auf jeden Fall aber geht die Rally

The 10th Annual

DEUTSCHE GRI 2016

9-10 MAY
FRANKFURT

*Deutsche und internationale Entscheider im deutschen Immobilienmarkt
Connecting German & Global Real Estate Leaders*

PARTICIPANTS INCLUDE:



MAHBOD NIA
MD, Head of European Investments
NORTHSTAR ASSET MANAGEMENT
GROUP, UK



FRANK BILLAND
Member of the Management
Board & CIO
UNION INVESTMENT
REAL ESTATE GMBH, Germany



ANNETTE KRÖGER
CEO
ALLIANZ REAL ESTATE, Germany



HENRIE KÖTTER
CIO & MD Development
ECE PROJEKTMANAGEMENT,
Germany



CHRISTIAN BOCK
Head of Strategic Investments
GEG GERMAN ESTATE GROUP AG,
Germany

DISCUSSIONS INCLUDE:

Ausblick
Big Picture

Sektoren
Sectors

Kapitalmarkt
Capital Markets

Asset Management
Asset Management

Investment
Investments

Opportunities
Opportunities

+44 20 7121 5060 | eli.georgieva@globalrealestate.org | www.globalrealestate.org/Deutsche2016



Unsere Real Asset Nischenstrategie, die durch engagierte und spezialisierte Teams umgesetzt wird, bietet unseren Kunden Anlagen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-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 6,3 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

der Immobilienpreise weiter. Wer allerdings von dem Total Return aus Mieteinnahmen und Wertentwicklung tatsächlich etwas hat, steht in den Sternen. Fondsanleger sind es sicherlich nicht. Hier bestehen wohl eher Gefahren eines zu teuren Einkaufs, wie viele Profis aktuell deutlich machen, die durchaus rückläufige Werte für möglich halten. Da ist „Der Immobilienbrief“ im Moment eher locker. Ein Wende-Szenario haben wir im Zins- und Unsicherheitsumfeld eher nicht. Gefahr für die Immobilie könnte aktuell nur aus einem geänderten Zinsumfeld kommen. Woher sollte das kommen?

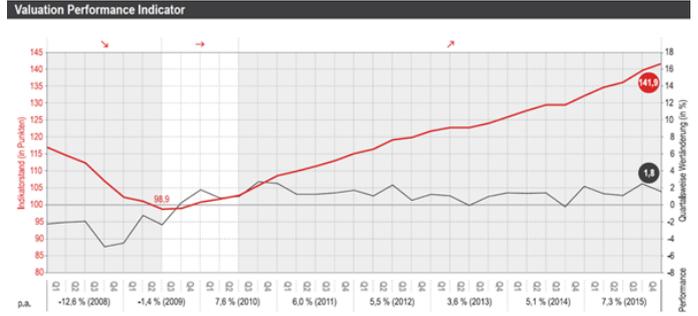
Zurück zu den Profis: VICTOR Prime Office von JLL verzeichnete in den letzten drei Monaten 2015 mit +1,8% einen erneuten, wenn auch gegenüber dem Vorquartal (Q3 2015: +2,5%) leicht rückläufigen Anstieg. Trotzdem notiert der Index zum Jahresende 2015 mit 141,9 Punkten einen neuen Höchstwert. Im Gesamtjahr 2015 konnte der Index mit +7,3% seine Performance aus dem Vorjahr (+5,1%) deutlich toppen. Der Total Return lag Ende 2015 bei +11,7%. Trotz der insgesamt weiter positiven Entwicklung sind gerade zum Ende des Jahres immer deutlicher regionale Performanceunterschiede zu beobachten. Zwar präsentierten sich Investment- und Bürovermietungsmärkte in den JLL-Märkten unisono mit steigenden Transaktionsvolumina, höheren Büroflächenumsätzen, steigenden Mieten flächendeckender Renditekompression bzw. höheren Multiplikatoren, aber es habe deutlich regional unterschiedliche Indexperformance in den Toplagen gegeben, berichtet **Ralf Kemper**, JLL Head of Valuation & Transaction. In Frankfurt sei bei gleichzeitig moderatem Rückgang der Spitzenrendite das Transaktionsvolumen lediglich leicht gestiegen. In Berlin habe sich bei signifikanter Renditekompression und steigenden Mieten das Transaktionsvolumen 2015 nahezu verdoppelt.

Hamburg konnte den größten Sprung verzeichnen. Berlin und München waren weiter stark. Frankfurt und Düsseldorf stagnierten in Bezug auf den Performanceanstieg, fasst JLL zusammen. Besonders gefragt waren im vierten Quartal 2015 Top-Immobilien in der Hamburger Innenstadt. Zahlreiche Transaktionen sorgten für ein deutliches Absinken der Spitzenrendite. Durch den deutlichen Performancesprung (+4,9% auf 151,1 Punkten) verringerte die Toplage der Hansestadt ihren Abstand zu München (+3,6% auf 158,5 Punkte). Auch die Berliner Innenstadt hat im vierten Quartal ihr starkes Wachstum der vorangegangenen Quartale fortgesetzt. Ihre Quartalsperformance (+3,7%

Patrizia erwirbt Projektentwicklung

Leipzig: Die **PATRIZIA Immobilien AG** hat die Projektentwicklung für ein Vier-Sterne-Hotel mit 177 Zimmern im „Kosmos Ensemble“ erworben. Mit der Hotelgruppe **Meliá Hotels**, die hier voraussichtlich im September ein Hotel der Marke „INNSIDE by Meliá“ eröffnen wird, wurde ein Pachtvertrag über 20,5 Jahre mit Verlängerungsoptionen um weitere zehn Jahre geschlossen. Der Ankauf erfolgte direkt vom Immobilien-Projektentwickler **KSW** für den Immobilienspezialfonds „**PATRIZIA Hotel-Invest Deutschland I**“.

auf 141,5 Punkte) basiert ebenfalls überwiegend auf transaktionsgetriebene Renditesenkungen. Eine deutlich nachlassende Performance zeigten im vierten Quartal Frankfurt mit -1,0% auf 133,2 Punkte und Düsseldorf (-0,4% auf 129,8 Punkte). Entsprechend niedrig fällt im Vergleich der Toplagen auch die Jahresperformance der Mainmetropole (+3,7%) und der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt (+1,2%) aus und auch der Total Return** bleibt deutlich hinter dem der restlichen drei Metropolen zurück.



Der Trend der sinkenden Risikoaufschläge auf Immobilien setze sich fort. Das JLL Prime Risk Premium lag Ende 2015 bei 396 Basispunkten nach 414 Basispunkten in Q3 2015. Trotz des schwächeren Aktienmarktes sei ein Konjunkturunbruch nicht zu erkennen. Als aktuelles Hauptrisiko für die Immobilienmärkte wäre solch ein Konjunkturunbruch als wesentlicher Treiber für eine nachhaltige Trendwende in der Preisentwicklung zu sehen, meint Kemper. Die Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt habe sich bislang aber insgesamt noch nicht maßgeblich geändert. In einem Umfeld historischer Höchstpreise würden Investoren versuchen, stärker als zuvor ihre jeweiligen Preisobergrenzen auszuloten. Dabei seien sie regelmäßig gezwungen, diese an die Preisentwicklung anzupassen. □



Europas begehrte Plätze

Erweitern Sie mit dem Real I.S. BGV VI Ihre diversifizierte Anlagestrategie

Mit dem BGV VI profitieren Sie von den Entwicklungen attraktiver Immobilienmärkte der Euro-Zone mit Schwerpunkt in Deutschland, Frankreich und Benelux. Sie investieren in einen breit diversifizierten offenen Immobilien-Spezial-AIF mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Mrd. EUR. Der Anlagefokus liegt auf Core/Core+ Immobilien verschiedener Nutzungsarten, insbesondere Büro- und Handelsimmobilien.

Wohnnachfrage wird weiter steigen

Urbanisierung und gute wirtschaftliche Lage pushen den Markt weiter

Catella Research untersuchte 77 Standorte in Deutschland, die derzeit im Investorenfokus stehen. Demnach sind deutsche Wohnungen für viele Portfolien professioneller Investoren weiter interessant. Höhere Mieten und steigende Objektwerte seien die Folge.

Zwischen 8,2% in Herne und 3,4% in München beträgt derzeit die Renditebandbreite für deutsche Wohnimmobilien. Der Durchschnittswert der untersuchten Standorte liegt aktuell bei 5,4%. Die höchsten Mietpreise sind in München mit 18,39 Euro/qm zu erzielen, die niedrigsten in Herne mit 5,53 Euro/qm.

Die Top-Lagen in den Metropolen der Republik sind nach wie vor gefragt. Allerdings sucht immer mehr Kapital auch den Weg in mittlere Lagen. „Die erwartete prozentuale Mietpreisentwicklung wird sich gemäß Kapitalmarktphilosophie primär auf die mittleren Wohnlagen fokussieren“, so **Dr. Thomas Beyerle** (Foto), Head of Group Research der Catella Gruppe. Aufgrund der Urbanisierungseffekte werden die Mieten im Durchschnitt weiter steigen, prognostiziert Catella. „Der Wert einer Wohnform in der Innenstadt bzw.

eine infrastrukturell sehr gut ausgestattete Stadtteillage hat sich in den letzten Jahren preislich neu definiert“, so Beyerle. Selbst die staatlichen Eingriffe hätten nicht dazu geführt, dass die Mietpreise gebremst würden oder Investoren sich gar aus dem Segment verabschieden.



Die hohe Nachfrage sowie die deutlich ansteigenden Bauaktivitäten, steigende Durchschnittsmieten und ein anziehendes Angebot an kleineren Wohnungen kennzeichnen in der nächsten Zeit die Ballungszentren, so Beyerle. Die polyzentrale Standortstruktur wiederum gleiche Marktverwerfungen aus und glätte Volatilitätseffekte wie sie aus anderen europäischen Ländern bekannt seien. □



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

ÜBER 15 OBJEKTINVESTITIONEN

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

- 7 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 Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden.

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

Publity vermietet im Büropark Bredene

Essen: Publity konnte im kürzlich erworbenen Objekt „Büropark Bredene“, einem ehemaligen Erweiterungsbau der Karstadt-Hauptverwaltung, erste Vermietungserfolge erzielen.

Das auf dem ca. 36.500 qm großen Grundstück errichtete Bürogebäude „Büropark Bredene“ verfügt über acht Eingänge und sieben Etagen sowie eine eigene Tiefgarage mit mehr als 700 Tiefgaragenstellplätzen. Aufgrund individueller und flexibler Grundrissgestaltung sowie Teilbarkeit der Mietflächen besteht eine gute Drittverwendungsfähigkeit. Das ca. 46.000 qm große Büroobjekt wurde 1999 erbaut und ist heute u.a. an **Straßen NRW** sowie **ThyssenKrupp** vermietet.

Zusätzlich schloss nun der Kindergarten „**Kleine Riesen**“ einen Mietvertrag an diesem attraktiven Standort, über ca. 650 qm Mietfläche und ca. 900 qm Außenfläche ab. **BNP Paribas Real Estate** war vermittelnd tätig.

Durch diesen neuen Mieter wird der gesamte Büropark aufgewertet, da die Mitarbeiter aller Bestandsmieter auf das Angebot der Kinderbetreuung vor Ort zurückgreifen können.

Weiterhin starten Umbaumaßnahmen für den Bestandsmieter **Cofely**, welcher Ende letzten Jahres einen neuen Mietvertrag über ca. 4.500 qm abgeschlossen hat. Publity wird dabei ca. 1 Mio. Euro in den Umbau investieren um den Büropark weiter zu optimieren.

Vonovia 2.0 Buchs Wachstumsstrategie

Nach dem gescheiterten Takeover der Deutschen Wohnen legte Rolf Buch (Foto), Vorstandschef der Vonovia, auf einer Veranstaltung des internationalen Clubs Frankfurter Wirtschaftsjournalisten dar, wie er das zukünftige Wachstum seines Unternehmens plant. Vorab schloss er eine Übernahme einer deutschen börsennotierten Wohnungsgesellschaft aus. Der Grund hierfür liegt darin begründet, dass die potentiellen Kandidaten nicht zur Vonovia und ihrem Portfolioansatz passen und/oder zu teuer sind.

Der Kauf anderer Wohnimmobiliengesellschaften bzw. derjenige von Wohnungspaketen bleibt dagegen eine probate Option. Die in diesem Zusammenhang in Deutschland in Frage kommende Größenordnung bezifferte Buch auf direkt oder indirekt rund 2 Millionen Wohnungen. Ein weiterer Baustein der Wachstumsstrategie ist der eigene Immobilienbestand. Hierbei sind vor allem Anbauten und Geschoßaufstockungen ins Auge gefaßt. Allerdings gibt es hier einen limitierenden Faktor, nämlich den Baupreis. Dieser beträgt rund 1.500 Euro pro Quadratmeter, was derzeit kaum machbar sei. Daher sind die Verantwortlichen gefordert, innovative Konzepte zu erstellen.



Auch auf der Ertragseite ist Buch zuversichtlich, Verbesserungen zu generieren. Großes Potential sieht er hier im Renovierungsbereich. So kauft Vonovia derzeit seine neuen Fenster 40% günstiger ein als früher.

Buch sieht Deutschlands größten Wohnungsbestandhalter auf gutem Weg. Für 2016 geht er von einer zweistelligen Verbesserung der Ertragskennziffern aus. Gespannt sein kann man auf kommenden Monat, wenn die Vonovia ihren Jahresabschluss 2015 präsentiert und sicherlich neue Details zum weiteren Wachstum der Gesellschaft veröffentlicht. (HCR)

2016 steht Mietwachstumspotenzial im Vordergrund Investmentmarkt weiter im Aufwind

Der Investmentmarkt in Deutschland wird auch in diesem Jahr weiter Auftrieb erhalten. Robuste wirtschaftliche Situation, politische Stabilität bei gleichzeitigen Unsicherheiten im globalen Umfeld werden lt. Savills auch in diesem Jahr für einen weiteren internationalen Kapitalstrom in deutsche Gewerbeimmobilien sorgen. Auch die Zinsen bleiben trotz Leitzinserhöhung der FED weiter niedrig.

Savills geht für 2016 von einem Transaktionsvolumen von deutlich mehr als 50 Mrd. Euro aus. Allerdings werden die Renditen weiter sinken, da die Ertragskomponenten sich von denen der Vorjahre unterscheiden werden. Die Kapitalwertsteigerungen der letzten Jahre wird an Bedeutung als Ertragskomponente in diesem Jahr voraussichtlich abnehmen. Stattdessen dürften die Einnahmen aus den Mieten eine größere Rolle bei Investoren spielen. Immobilien werden also in diesem Jahr nicht an Wert zulegen können.

In den kommenden fünf Jahren weisen die Ertragskomponenten lt. **DekaBank** Prognose eine durchschnittliche Mietrendite von 4,1% p.a. aus bei einem Mietwachstum von 1,9%. Die Spitzenrenditen werden lt. Prognose bis 2020 um 1,2% p.a. ansteigen und den Gesamter-

Tagen & Teambilden.

Made by

Dorint
Hotels & Resorts



Tagen Sie doch mal am Strand oder in den Bergen! Danach geht es im Team auf Küsten-Safari, an die Rennstrecke oder auf Wandertour – der Weg zu Frische und kreativen Ideen.

Weitere Informationen und Buchung:

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

dorint-tagung.com

Sie werden wiederkommen.

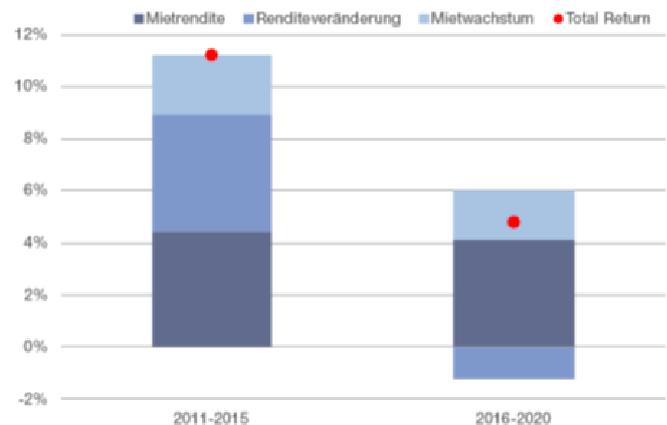
„Vier Metropolen“ erwirbt Grundstück

München: Der institutionelle **PROJECT** Immobilienentwicklungsfonds »Vier Metropolen« hat das 3.127 qm große Grundstück Jägerstraße 29-31 in der Gemeinde Karlsfeld im Lkr. Dachau erworben. Hier entsteht eine Wohnanlage mit integrierten Gewerbeeinheiten. Das Gesamtverkaufsvolumen liegt bei rund 19,3 Mio. Euro. Auf dem Grundstück werden 34 Eigentumswohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen realisiert. Die Bestandsgebäude werden derzeit für einen Getränkemarkt genutzt und im Zuge der Umnutzung abgerissen.

trag schmälern. Somit beläuft sich der Total Return auf 4,8% p.a., wobei etwa 40% hiervon auf das prognostizierte Mietwachstum zurückgehen. Hoffnung macht den Investoren die gute Flächennachfrage in den Ballungszentren. Die Bevölkerung wächst hier. Das bedeutet auch höhere Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen. Im vergangenen Jahr war der Flächenumsatz an den großen sechs Bürostädten so hoch wie zuletzt 2007. Auch Logistik, Einzelhandel und Hotel profitieren.

Savills rechnet damit, dass sich in den kommenden Jahren in den meisten Immobiliensegmenten kaum noch nennenswerte Gewinne aus Renditekompressionen erzielen lassen. Kurzfristig aktive Akteure werden daher ihre Ankaufsaktivitäten zurückfahren. Vor allem Spezialfonds werden weiter die größte Käufergruppe sein. Akteure mit kurzfristigem Anlagehorizont agieren vielmehr derzeit als Verkäufer. (AE) □

Renditen* Mietwachstum wird zum entscheidenden Kriterium



Quelle: DekaBank, Savills / * Bürospitzenrendite in den Top 7

WE
KNOW
REAL
ESTATE

EIN NEUER PARTNER FÜR IHREN ERFOLG.

Die German Estate Group AG ist eine der führenden deutschen Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Gegründet von zwei namenhaften und etablierten Investorengruppen: KKR und Deutsche Immobilien-Chancen-Gruppe.

GEG German Estate Group
www.geg.de

zurückgezahlt

München: Eine der ersten Crowdfunding Plattformen „Kapitalfreunde“ hat ihr erstes Projekt „Kleiner Ritter“ in Frankfurt Sachsenhausen vorzeitig an seine Anleger zurückgezahlt. Die Anleger erhalten 23% Zinsen. Beim Projekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohn- und Ateliergebäude mit drei verbundenen Baukörpern. Die Gesamtnutzfläche beträgt 292 qm bei einer Bruttogeschoßfläche von 600 qm. Die Gesamtinvestitionskosten wurden mit 1,3 Mio. Euro prognostiziert.

gekauft

Potsdam: Aberdeen kauft eine Wohnprojektentwicklung in Potsdam. Auf einem 8.247 qm großen Grundstück baut die **Hanseatische Immobilien Treuhand** drei Gebäuderiegel und zwei Punkthäuser mit überwiegend 4 Obergeschossen. 72 Tiefgaragenstellplätze gehören ebenfalls dazu. Die Gesamtwohnfläche liegt bei 9.242 qm verteilt auf 108 Wohneinheiten. Aberdeen gibt das Objekt in einen Immobilien-Spezialfonds. Fertigstellung ist im März 2018. Insgesamt betreut Aberdeen für institutionelle Kunden sieben Immobilien-Spezialfonds und mehrere Immobilien-Mandate. Ein weiterer Fonds mit dem Schwerpunkt Wohnen und Einzelhandel wird im März an den Start gehen.

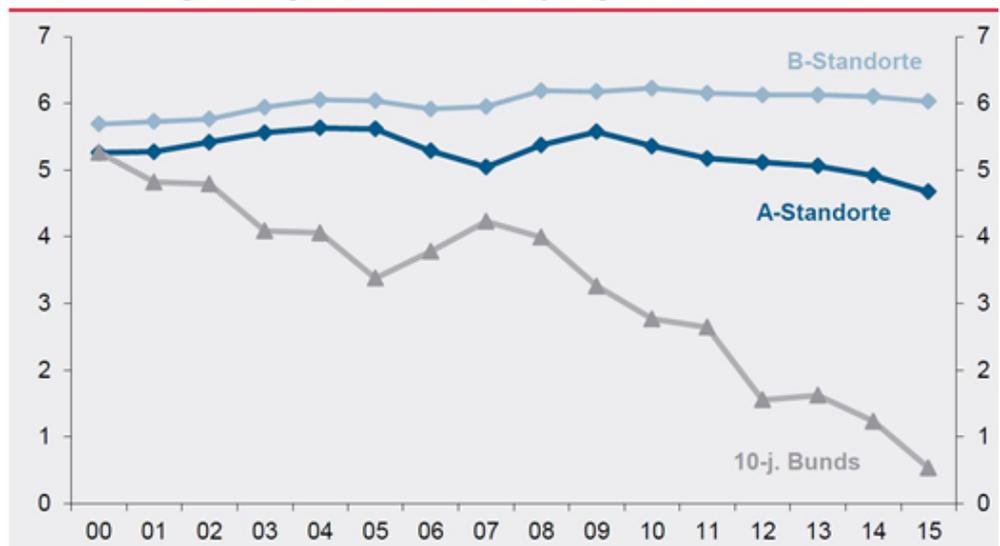
ABBA-Strategie keine Lösung des Anlagenotstands HELABA sieht nur geringe Investitionsvolumina

Im Research Immobilienreport der HELABA räumen die Landesbanker mit der zyklisch aktuellen Annahme auf, ABBA-Strategien könnten eine Lösung des Anlagenotstands sein. Die hohen Preise im Core-Segment ließen das Interesse an Immobilien in der zweiten Reihe steigen, meinte HELABA. Am zunehmenden Anlagenotstand ließe sich dadurch jedoch wenig ändern.

Mit ABBA bezeichnet der Branchenjargon Investitionen in B-Lagen von A-Städten bzw. A-Lagen von B-Städten. Manchmal wird noch der manage-to-core-Ansatz damit in Verbindung gebracht. Zwar möge das für den einen oder anderen Investor durchaus eine sinnvolle Strategie gegen die sinkenden Renditen am Immobilienmarkt sein, jedoch seien die kleineren Regionalmärkte schon wegen ihrer überschaubaren Größe nicht geeignet, die derzeit sehr hohe Nachfrage am Investmentmarkt zu bedienen. Dies gelte auch für die diversen Nischenmärkte, die derzeit „in Mode“ kämen. So verfügen die sieben großen Bürostandorte aktuell über einen Flächenbestand von etwa 80 Mio. qm, die nächstkleineren nur über rund 25 Mio. qm verfügten. Im vergangenen Jahr entfielen mehr als drei Viertel der gesamten Umsätze mit deutschen Büroimmobilien auf die Top-Standorte. Vorteil der kleineren Standorte sei, dass die spekulative Bautätigkeit der Boomphasen und die Gefahr eines Überangebots sich vor allem auf A-Standorte bezögen. Kleinere Bürozentren wiesen meist geringere Schwankungen bei Fertigstellungen, Leerständen und Mieten auf. Kehrseite seien aber geringere Wertsteigerungspotenziale im Aufschwung und höhere Risiken durch über einen weniger ausgewogenen Branchenmix. Die Nachteile der kleineren Märkte würden in der Regel durch höhere Nettoanfangsrenditen kompensiert. Das unterschiedliche Profil größerer und kleinerer Märkte bestätigt ein Vergleich von Feri und HELABA. Während die A-Büromärkte 2015 eine durchschnittliche (ungewichtete) Leerstandsrate von knapp 7% aufwiesen, lag der Durchschnitt der B-Standorte bei etwa 5%. Bei den Mietrenditen in guten Bürolagen hat sich der Abstand zwischen A- und B-Standorten seit der Finanzkrise ausgeweitet. Er liegt seit 2011 im Durchschnitt stets über einem Prozentpunkt und ist damit mehr als doppelt so hoch wie im langjährigen Durchschnitt. Wenn nun im Rahmen der ABBA-Strategie tatsächlich deutlich mehr Mittel aus dem Core-Segment umgelenkt werden, würden die Risikoprämien in den B-Standorten dahinschmelzen und ihre relative Attraktivität wieder nachlassen. (WR) □

Mietrendite in A-Städten stärker unter Druck

Mietrendite in guten Lagen bzw. Rendite 10-jährige Staatsanleihen, %



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Chinesen kommen

2015 haben die Asiaten noch mehr Geld in Immobilien angelegt

Viel wird derzeit über Gelder aus Asien gesprochen, die in Europa Investments in Immobilien suchen. Dazu gehören auch Chinesen. Die haben im letzten Jahr fast 30 Mrd. USD für Immobilien im Ausland ausgegeben. Doppelt soviel wie noch 2014 lt. Knight Frank.

Der chinesische Markt ist unruhig geworden. Zwar sind die Wachstumsraten immer noch hoch, doch für chinesische Verhältnisse eher mager. Drastische Währungsabwertung, unruhige Aktienmärkte und eben das „schwächeln“ der Wirtschaft sorgen dafür, dass Investoren immer mehr ihr Geld im Ausland in Sicherheit bringen. Dazu gehören auch die Immobilienmärkte. Ganz vorn lag dabei letztes Jahr New York. Das Interesse an London blieb stabil. Auch Australien und Sydney bleiben beliebte Anlageorte. 2015 haben vor allem wesentlich mehr Entwickler im Ausland investiert, da sie die Notwendigkeit sehen, ihre Portfolios breiter zu diversifizieren, glaubt Knight Frank.

Versicherer haben im letzten Jahr ihr Investitionsvolumen auf 4 Mrd. USD verdoppelt. **Anbang Insurance** hat im Feb-

ruar das Waldorf-Astoria Hotel in New York für 1,95 Mrd. USD erworben. Büroimmobilien standen aber mit 42% im eigentlichen Fokus der Investoren. Die Zahl der Projektentwicklungen ging von 36 auf 27% zurück. Entwickler kaufen offenbar lieber Neubauten als Grundstücke. Hotels haben um 10 Prozentpunkte auf 18% zugelegt.

Neben institutionellen Investoren, Entwicklern und Versicherern haben im Laufe des letzten Jahres die Aktivitäten der kleineren und mittleren Anleger zugenommen. Ihr Ziel waren lt. Knight Frank vor allem Immobilien in einem Wert bis 50 Mio. USD in reifen Märkten, insbesondere in erst- und zweitklassigen Städten in den USA. (AE) □



alocava

LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

- Alternativer Investmentfonds nach KAGB
- Initiator mit langjähriger Erfahrung und 1 Mrd. Euro Assets under Management
- Marktführer im Bereich der Immobilienhandelsfonds
- Immobilientransaktionsvolumen in 2015 von ca. 375 Mio. Euro (Verkehrswerte)
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- Gewinnunabhängiges Entnahmerecht
- Externe KVG: AVANA Invest GmbH
- Verwahrstelle: Rödl & Partner AIF Verwahrstelle GmbH

JETZT VERTRIEBSPARTNER WERDEN!
WWW.ALOCAVA.COM

Wichtiger Hinweis:

Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Bei dem alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den darin enthaltenen Anlagebedingungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie im Internet unter www.alocava.com in der Rubrik „Beteiligen“ abrufen oder über die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen kostenlos anfordern.

Offene Immobilienfonds behaupten sich im Mittelfeld der Assetklassen

Immobilienaktien waren 2015 Top Performer

Top Performer

Der Research Immobilienreport der HELABA hat die Zeitreihe der Performance der unterschiedlichen Assetklassen seit 2000 zusammengestellt. Die Performance fiel 2015 wieder sehr differenziert aus.

Im Gegensatz zu 2014 konnten Staatsanleihen keine überdurchschnittliche Performance erzielen. Dagegen schnitten Aktien trotz eines unruhigen Börsenjahres positiv ab. Aller-

dings habe sich dieses Bild kurz nach dem Jahreswechsel geändert. Offene Immobilienfonds schafften es mit 2,5% ins Mittelfeld. Die weiterhin sehr niedrige Verzinsung der liquiden Mittel sowie Abschreibungen auf Bestandsimmobilien begrenzen die Rendite. An der Spitze lagen wie schon 2014 Immobilienaktien mit 18,1%. Hierzu dürften günstige Refinanzierungsmöglichkeiten, Übernahmen und die günstige Entwicklung in vielen Immobilienmärkten beigetragen haben. Der Einbruch bei Rohstoffen führte zu kräftigen Verlusten, so dass diese das vierte Mal in Folge das Schlusslicht bilden. Die über die Jahre wechselnde Rangfolge in der Performance der Anlageklassen bestätigt, wie wichtig Diversifikation im Portfolio ist. □

Rückblick 2015: Immobilien gut im Rennen

Jährliche Performance nach Anlageklassen*, %

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Immoaktien Eurozone 43,1%	Rohstoffe 27,4%	Anleihen Deutschd. 9,8%	Immoaktien Eurozone 30,3%	Aktien Deutschland 25,5%	Immoaktien Eurozone 23,8%	Immoaktien Eurozone 18,1%
Rohstoffe 38,0%	Aktien Deutschland 16,1%	Anleihen Eurozone 3,4%	Aktien Deutschland 29,1%	Aktien Eurozone 18,0%	Anleihen Eurozone 13,0%	Aktien Deutschland 9,6%
Aktien Deutschland 23,8%	Immoaktien Eurozone 15,5%	Offene Immofonds 2,2%	Aktien Eurozone 13,4%	Immoaktien Eurozone 4,8%	Anleihen Deutschd. 10,3%	Aktien Eurozone 4,8%
Aktien Eurozone 21,0%	Anleihen Deutschd. 6,3%	Rohstoffe -9,1%	Anleihen Eurozone 11,0%	Anleihen Eurozone 2,2%	Aktien Deutschland 2,7%	Offene Immofonds 2,5%
Anleihen Eurozone 4,3%	Offene Immofonds 2,4%	Immoaktien Eurozone -14,2%	Anleihen Deutschd. 4,4%	Offene Immofonds 2,0%	Offene Immofonds 2,5%	Anleihen Eurozone 1,7%
Offene Immofonds 3,3%	Anleihen Eurozone 1,1%	Aktien Deutschland -14,7%	Offene Immofonds 2,4%	Anleihen Deutschd. -2,2%	Aktien Eurozone 1,1%	Anleihen Deutschd. 0,3%
Anleihen Deutschd. 1,9%	Aktien Eurozone -5,4%	Aktien Eurozone -17,5%	Rohstoffe -1,0%	Rohstoffe -8,3%	Rohstoffe -11,1%	Rohstoffe -17,0%

*CRB-Rohstoffindex, iBoxx-Anleiheindizes, DAX, EuroSTOXX50, FTSE EPRA/NAREIT Immobilienaktienindex Eurozone, Helaba OIF-Index
Quellen: Datastream, Helaba Volkswirtschaft/Research

Baubranche schließt 2015 positiv ab

Auch 2016 wird ein gutes Jahr

Niedrige Zinsen, mangelnder Wohnraum, starke Nutzer und Investorennachfrage - die Baubranche profitiert eindeutig vom Hype um die Immobilie. Das zeigen auch die aktuellen Zahlen des Hauptverband der Deutschen Bauindustrie.

Im letzten Jahr hat das Bauhauptgewerbe ein Umsatzplus von 1,6% abgeschlossen. Zwar ist damit das prognostizierte Ergebnis verfehlt worden, jedoch bleibt es positiv. Vor allem der milde Dezember überraschte mit einem Umsatzplus von 9,1%. Die größeren Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten meldeten ein Plus von sogar 6,9%.

Die Auftragslage bleibt dabei gut. Die Baubetriebe mit 20 und mehr Beschäftigten meldeten für 2015 ein Orderplus von nominal 5,2%. Allein im Dezember lag der Auftragseingang bei 22,5%. Für das laufende Jahr rechnen 90% der befragten Unternehmen mit einer besseren (16%) bzw. gleichbleibenden (74%) Geschäftslage. Die Pessimisten sind mit 10% vertreten.

Am stärksten ist dabei der Wohnungsbau, der um 2,9% zulegte. Der Auftragseingang stieg um 13,3%. Der Wirtschaftsbau kann ein Umsatzplus von 8,7% verzeichnen. Das Orderplus lag bei 1,1%. Der Öffentliche Bau kann 1% mehr Umsatz verbuchen bei einem Orderplus von 5,4%. Dieser ist vor allem auf den sonstigen Tiefbau in Bayern zurückzuführen. Dieser lag in ganz Deutschland 114,6% über dem Niveau des Vorjahrs. (AE) □

Wohnhochhäuser in Deutschland Neuer Markt oder Risse im Fundament?

Dr. Thomas Beyerle

Deutschland nähert sich internationalen Wohnstrukturen immer stärker an. Zu beobachten ist die vor allem im Wohnsegment. Der Markt für Wohnimmobilien kannte in den letzten 5 Jahren nur eine Richtung: nach oben.

Gemeint ist mit diesem Analystensprech gemeinhin die Preisentwicklung ab einem bestimmten Stichtag. In der Tat sind die Preise für Häuser, Wohnungen in den Metropolregionen und insbesondere in den angesagten Vierteln dieser Städte seit 2011 zunächst verhalten, dann aber doch immer schneller gestiegen. Doch mit dieser städtebaulichen Entwicklung nach oben, einher geht seit nunmehr 3 Jahren auch ein sichtbares Streben in die physische Höhe – quasi gen Himmel. Deutschland entdeckt die Wohnhochhäuser wieder. Gemäß dem Motto: wenn unten alles enger und teurer wird, ist Platz nach oben. Aktuell sind 72 sog. Wohntürme in Deutschland in Bau bzw. in der fortgeschrittenen Planungsreife. Die Aufzählung zwischen Frankfurt (16 – 2400 Wohnungen), Berlin (24 – 2750 Wohnungen), Düsseldorf (7), Stuttgart (3), Hamburg (4), Köln (2) in München. Weitere in Ingolstadt, Freiburg, Münster, Kassel und Ludwigsburg. Die Aufzählung zeigt freilich auch, dass es sich nicht nur um eine Entwicklung in den großen Metropolen handelt. München gleichwohl ist noch immer gefangen in der Lex „nichts darf höher als die Frauenkirche sein um den Föhnblick auf die Alpen nicht zu verstellen“. Neu ist die Idee sicher nicht, seit Fritz Langs „Metropolis“ (1927) und der Vorstellung wie man in der Zukunft wohnt- so scheint aber ein neues – preislich und sozial determiniertes Zeitalter angebrochen zu sein. Eine deutsche Innovation? Sicherlich nicht, die Idee vom Wohnturm wird aktuell global umgesetzt. In Deutschland hat man lange damit gefremdelt, weil man mit Wohntürmen soziale Brennpunkte verknüpft. Ursprünglich waren diese Wohntürme in den 1960er und 1970er Jahren wie in Köln Chorweiler oder in der Berliner Gropiusstadt für die Mittelschicht konzipiert. Doch die Familien zogen es dann vor, ein Haus mit Garten zu haben. Danach sind diese Siedlungen sozial erodiert. Tausende Wohnungen werden in den nächsten Jahren noch entstehen in diesem High-end Segment, das ist zunächst einmal eine gute Sache. Im Frankfurter Bankenviertel gibt es derzeit rund 800 Wohnungen in Hochhäusern, weitere 950 sind geplant, selbstverständlich wird auch hier der größte Wohnturm der Republik entstehen. Die Zielgruppe sind meist Singles und Leute mit

Berufen, in welchen sie viel unterwegs sind, wie z.B. Piloten oder Unternehmensberater. Und die sehr heterogene Gruppe der sog. „Best Ager“. Geschätzte 70% der Käufer finanzieren diese Apartments, die pro Quadratmeter zwischen 5.000 und 14.000 Euro ohne Bulthaupküche kosten, direkt von ihrem Girokonto. Es geht also bisher um vermögende Kunden und damit um eine klar abgegrenzte Klientel, welche nicht dem Scheitelpunkt der Gauß'schen Normalverteilungskurve entspricht. Das mag auch ein Grund sein, warum die Vermarktungsaussichten eher negativer eingeschätzt werden, je weiter man in die Zukunft blickt. Viele Wohnungen in diesem Segment werden 2017 – 2019n auf den Markt gelangen. Ob sich dann diese Klientel noch findet? Nähert man sich quantitativ dem Thema Wohnhochhäuser werden zumindest diese in Zeiten der allgemeinen Wohnraumverknappung kaum ein Angebot darstellen für die Mehrheit der Nachfrager. Zumindest wenn man der Positionierung der Initiatoren – noch – Glauben schenken darf. Wenn im Zeitraum 17-19 folglich viele Projekte fast zeitgleich auf den engen Markt der Luxuswohnungen drängen, wird dies Preis-/ Mengeneffekte nach sich ziehen. Heißt einfach übersetzt: Verkaufszeiträume werden zunächst länger, dann Preise runter oder Zielgruppenanpassung. In dieser Phase wird sich auch zeigen, ob alle Projekte die heute in den Listen geführt werden überhaupt auf den Markt gelangen werden. Trotz teilweise kritischer Analyse sticht eine Entwicklung „rund um die Wohntürme“ sehr positiv hervor: das Naming, also der identitätsstiftenden Namensgebung dieser Objekte. In Deutschland gab es bisher keine Kultur sich mit einem Gebäude und mit einer Adresse zu identifizieren – Bankenviertel oder HafenCity beschrieben eher nüchtern einen Tatbestand der Verortung und weckten im schlimmsten Fall negative Emotionen. Beim „Henninger Turm“ (Frankfurt), den „Friends“ (München), dem „Pandion d`Or“ (Düsseldorf), den „Königskinder“ (Düsseldorf), der „Cloud seven“ (Stuttgart), und dem „Max & Moritz“ (Berlin) werden sofort Bilder erzeugt, die sich über einen gewissen Zeitraum sicherlich nicht nur als geographische Koordinate in den Köpfen der Taxifahrern einschleichen. □

Personalie

Bamberg: **Abdulletif Ciftci** neuer Prokurist als Leiter des Bereichs Technische Gebäudeausrüstung bei der **PM Project Management GmbH & Co. KG**. Die Geschäftsführung hat **Benjamin Waeger** und **Florian Schwarhoff**. Ciftci erhält Prokura im Bereich Haustechnik.

Frankfurt: **Christian Ulbrich** wird neuer President bei **JLL**. Er berichtet an den CEO weltweit **Colin Dyer**. Ulbrich wird die Geschäfte in EMEA, Amerika und Asien-Pazifik verantworten. Er war zuvor u.a. auch Deutschland-CEO. Ulbrich Nachfolger als EMEA-Verantwortlicher wird **Guy Grainger**.

Der Osten im Aufwind

Wohnungspreise in Dresden, Potsdam und Rostock legen bis zu 50% zu

In den ostdeutschen Groß- und Mittelstädten brummt der Wohnungsmarkt. So sind in den großen regionalen Ballungszentren die Kaufpreise für Wohnungen seit 2010 kräftig gestiegen. Vor allem in wachsenden und wirtschaftlich prosperierenden Städten wie Dresden (+49%), Potsdam (+38%) oder Rostock (+41%) haben sich Eigentumswohnungen deutlich verteuert. Das zeigt der Kaufpreis-Check Ostdeutschland des Immobilienportals immo-welt.de. Die Studie ermittelt die Kaufpreise für Eigentumswohnungen von 22 ostdeutschen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Verglichen wurden die Preise von 2010 mit denen aus 2015. Insgesamt stiegen in 15 der 22 untersuchten Städte die Kaufpreise seit 2010 stärker als die Inflation im selben Zeitraum (+6,9%).

Berlin und Dresden: die stärksten Preisanstiege

Den größten Boom am ostdeutschen Wohnungsmarkt hat – kaum überraschend – Berlin erlebt (3.171 Euro, +88%). Die Wohnungspreise in der Hauptstadt sind seit 2010 regelrecht explodiert. Die Anziehungs- und Strahlkraft Berlins ist enorm, die Bevölkerung wächst durch Zuzug – allein zwischen 2011 und 2014 waren es 4,3% Einwohner mehr. Und auch wirtschaftlich geht es in vielerlei Hinsicht aufwärts. Berlin ist gefragt bei Wohnungskäufern aus dem In- und Ausland, und für die Kaufkräftigen unter ihnen werden in den angesagten Lagen jede Menge hochwertige Eigentumswohnungen gebaut. ►

beteiligungsreport®

FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

BeteiligungsReport 4-2015

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



Den zweitstärksten Anstieg mit 49% verbucht Dresden, aktuell kostet hier der Quadratmeter 1.955 Euro. Dass die Preise in den letzten 5 Jahren so kräftig gestiegen sind, dürfte einerseits an ihrem niedrigen Ausgangsniveau liegen. Zum anderen führt der Zuzug in den letzten Jahren (+3,6% von 2011 auf 2014) zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum. Preistreibend wirkt außerdem, dass sich die Nachfrage auf bestimmte Lagen und Wohnungstypen konzentriert, sanierte Altbauten in der Innenstadt etwa oder Wohnungen mit Blick auf die Elbe. Nach vielen Jahren niedriger Bautätigkeit werden zudem wieder vermehrt neue Wohnungen gebaut – und zwar für moderne, gehobene Ansprüche. Auch das wirkt sich auf das Preisniveau der Wohnungsangebote aus.

**Potsdam und Rostock:
Auch teure Städte legen weiter zu**

Bereits vor 5 Jahren gehörten Potsdam und Rostock zu den Top 3 der teuersten ostdeutschen Städte. Trotzdem müssen Wohnungskäufer dort heute noch einmal deutlich tiefer in die Tasche greifen. Potsdam (2.867 Euro, +38%) punktet neben seiner starken Wirtschaftsleistung, dem malerischen Stadtbild und dem hohen Freizeitwert durch seine Nähe zu Berlin.

Die Hansestadt Rostock (2.245 Euro, +41%) ist wichtiges Wirtschafts- und Verkehrszentrum und bietet Arbeit in verschiedenen Branchen. Wohnungskäufer lockt die Universitätsstadt mit einer attraktiven Innenstadt und der Ostsee vor der Haustüre. Auch in Stralsund (1.957 Euro, +33%), dem Tor zur Insel Rügen und wichtiger Standort der Tourismuswirtschaft, hat Wohnen direkt am Wasser seinen Preis.

Große Preissprünge in Cottbus und Neubrandenburg

Überraschender sind schon eher die Zahlen aus Neubrandenburg (1.413 Euro, +38%) und Cottbus (1.458 Euro, +36%). Beides sind keine klassischen Aufsteigerstädte, aber für ihr Umland fungieren sie als wichtige Oberzentren. Das 60.000 Einwohner starke Neubrandenburg etwa schneidet sowohl beim Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner als auch bei der Kaufkraft durchaus hoch ab. Die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte verfügt über ein kompaktes Zentrum mit Entwicklungspotenzial. Der große Preisanstieg auf

dem Cottbuser Wohnungsmarkt lässt sich allerdings auch darauf zurückführen, dass in Brandenburgs zweitgrößter Stadt gerade zwischen 2010 und 2012 eine große Anzahl an Neubauwohnungen auf den Markt kam, die den Quadratmeterpreis nach oben getrieben hat.

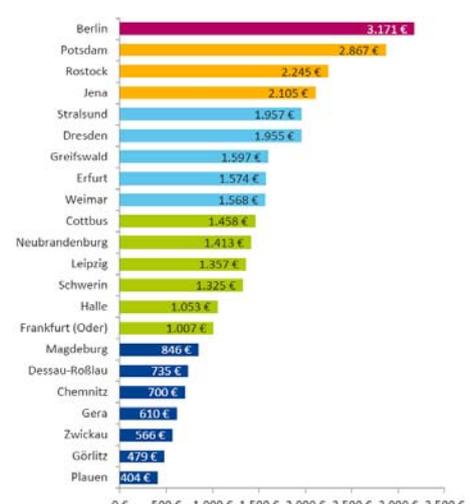
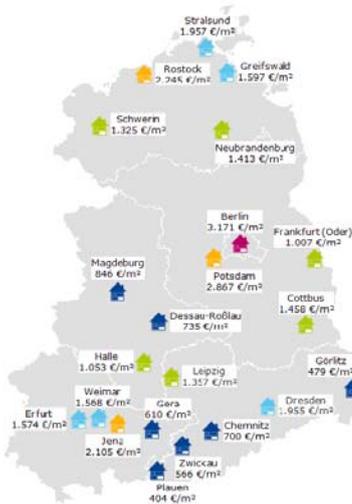
Erfurt und Weimar: Wohnungen rund 30% teurer

Etwas gemäßigter sind die Preissteigerungen in drei wichtigen Zentren der thüringischen Städtekette ausgefallen: in Erfurt (1.574 Euro, +29%), Weimar (1.568 Euro, +30%) und Jena (2.105 Euro, +15%). Letzteres gehört als wirtschaftlich wachsender High-Tech-Standort schon länger zu den teuren Pflastern Ostdeutschlands. In puncto Bevölkerungszahlen verzeichnen alle drei Städte einen leichten Aufwärtstrend. Am stärksten war dieser noch in Erfurt mit 2,1% seit 2010. Die Landeshauptstadt erfreut sich einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Von der für 2017 geplanten Fertigstellung der Anbindung an die ICE-Verbindung Berlin-München werden weitere Impulse erwartet.

Zwickau und Plauen: wo die Preise am niedrigsten sind

Moderate Wohnungspreise finden Käufer nach wie vor in Halle (1.053 Euro, +11%) und in Magdeburg (846 Euro, +20%). In beiden Städten fiel der Bevölkerungsrückgang nach 1990 besonders stark aus. Sinkende Wohnungspreise weist dagegen Chemnitz auf (700 Euro, -15%). Noch stärker als in Chemnitz haben allerdings die Wohnungspreise seit 2010 in Zwickau (566 Euro, -16%) und in Plauen (404 Euro, -23%) nachgegeben. Rechnet man die Inflation von +6,9% im selben Zeitraum hinzu, wird der Wertverlust de facto noch größer. (KK) □

Preise von Eigentumswohnungen in Ostdeutschland 2015



Basis: 124.400 Eigentumswohnungen, die jeweils 2010 und 2015 auf immowelt.de inseriert wurden. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Sie spiegeln den Median, also den mittleren Wert der Angebotspreise, wieder.

Deal-Mix

Frankfurt am Main: Die Erlanger **ZBI** hat ca. 50% des Neubauwohnprojekts in der Mainzer Landstraße im Frankfurter Gallusviertel an die **Generali Real Estate** veräußert. Generali erwirbt 171 hochwertige Wohneinheiten mit ca. 10.800 qm Wohnfläche und 172 Tiefgaragenstellplätzen. Das Gesamtprojekt umfasst sieben Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 21.000 qm sowie eine Quartierstiefgarage. Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant. Die Rechtsberatung übernimmt Buse Herberer Fromm. Auf Seiten der Generali **P+P Pöllath** und Partners. **Ellwanger & Geiger** war vermittelnd tätig.

München: Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank** hat einen Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Millionen Euro begeben. Die Emission hat eine Laufzeit von sechs Jahren und ist mit einem jährlichen Kupon von 0,20% ausgestattet. Die pbb Deutsche Pfandbriefbank zahlt einen Aufschlag von 8 Basispunkten über dem aktuellen Referenzkurs am Swap-Markt. Bei einem Emissionspreis (Reoffer-Preis) von 99,863% entspricht dies einer Rendite des Pfandbriefs von rund 0,223%. Die Emission wurde begleitet von einem Konsortium aus der **Commerzbank**, der **DekaBank**, der **NORD/LB**, der **UBS Investment Bank**, der **UniCredit** und dem **Bankhaus Lampe**. Das Orderbuch war mit ca. 700 Millionen Euro deutlich überzeichnet.

Klimaneutral in Bestandsimmobilien investieren Energieeffizienz mit geringem Kostenaufwand steigern

Frank Schäfer, Managing Director, Geschäftsführer der CSAM Immobilien KAG

Die Bedeutung nachhaltiger Kapitalanlagen wächst rasant. Im Immobiliensektor kann gerade bei Bestandsimmobilien, die im Vergleich zu Neubauten renditestärker sind, die Energieeffizienz auch ohne große Investitionen verbessert werden. Gleichzeitig können Miet- und Wertsteigerungspotenziale gehoben und damit Nachhaltigkeitsaspekte mit Renditevorteilen verbunden werden.



Immobilien sind weltweit für ca. 33% aller CO₂-Emissionen und ca. 40% des Energieverbrauchs verantwortlich und somit eine wichtige Stellschraube, um den Klimawandel zu bremsen. Im Gegensatz zu anderen Anlageklassen ist das Angebot an nachhaltigen Immobilienprodukten bisher noch recht überschaubar. Die Produkte konzentrieren sich vorwiegend auf vergleichsweise teure, zertifizierte Neubauten. Mit geeigneten Konzepten können jedoch auch Bestandsimmobilien nachhaltig ausgerichtet und zusätzlich finanzielle Mehrwerte geschaffen werden.

Das Real Estate Investment Management der **Credit Suisse** verfügt in diesem Bereich in Zusammenarbeit mit **Siemens** bereits über langjährige Erfahrung. Mit einem systematischen Managementansatz wird bei rund 1.000 Schweizer Liegenschaften die Energieeffizienz gemessen, überwacht und verbessert. Die Immobilien wurden an ein Datenerfassungscenter von Siemens angeschlossen, um wesentliche Verbrauchsfaktoren wie Strom, Energie, Wasser sowie den CO₂-Ausstoß transparent und fortlaufend zu erfassen. Durch den Vergleich der Ist-Werte mit den auf langer Erfahrung basierenden Soll-Werten können systematisch Optimierungsmaßnahmen abgeleitet werden. Zusätzlich werden vor Ort durch spezialisierte Energieingenieure Optimierungspotenziale identifiziert. So kann der Energieverbrauch oftmals durch eine verbesserte Einstellung der Heizungs-, Kälte-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen reduziert werden. Auch durch gezielte kleinere Investitionen in die Haustechnik kann die Energieeffizienz mit geringem Kostenaufwand gesteigert werden. Durch die Berücksichtigung von Wetterprognosedaten kann bspw. die Raumtemperatur optimiert werden. Hierdurch werden erhebliche Kosten eingespart und die Mieterzufriedenheit verbessert. Je nach der spezifischen Energieeffizienz der Gebäude konnten bei den Betriebsnebenkosten insgesamt Einsparungen von 5% bis zu 30% realisiert werden.

Da für die Mieter die gesamten Mietkosten entscheidend sind, besteht in Höhe der eingesparten Betriebskosten ein Mietsteigerungs- und in der Folge auch ein Wertsteigerungspotenzial. Verschiedenste Studien zeigen, dass im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien teilweise über 10% höhere Mieten und bis zu 30% höhere Verkaufspreise erzielbar sind. Hiervon losgelöst wird aufgrund der steigenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten damit gerechnet, dass nachhaltige Immobilien künftig stärker nachgefragt und höher bewertet werden. Da Immobilien langlebige Investitionsgüter sind, sollten Investoren dies bereits heute bei ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen.

Das für Schweizer Immobilien bewährte Nachhaltigkeitskonzept wird mit dem Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund konsequent auf Europa übertragen. Der Fonds wird auf Basis einer relativ konservativen Core/Core-Plus-Strategie europaweit in Bestandsimmobilien investieren. Nach einer systematischen Potenzialanalyse im Ankaufprozess werden erste Optimierungsmaßnahmen bereits unmittelbar nach dem Immobilienerwerb umgesetzt.

ZIA Kritik

Berlin: ZIA kritisiert Maßnahmenset der Bundesregierung für Klimaschutzplan 2050. So lehnt der ZIA die Beschränkung der Förderung von Neubau und Sanierung abhängig von den verwendeten Baustoffen, Bauteilen und Baugruppen vorgeschlagen werden, ab. Eine Beschränkung der Förderung auf besonders nachhaltige Baustoffe könnte einen zusätzlichen Sanierungsstau befördern bzw. energieeffizienten Neubau bremsen. Im Punkt „Angleichung der Standards für Neubauten an die Erfordernisse des Klimaschutzes“ schlägt die Bundesregierung vor, die Anforderungen der EnEV für Neubauten bis 2020 mindestens auf das Niveau des heutigen KfW-55 Energieeffizienzhauses oder niedriger zu steigern. Bis 2030 sollen die Standards in Richtung Plusenergiehaus weiterentwickelt werden. Auch diesen Aspekt kritisiert der ZIA. „Die hier vorgeschlagenen erheblichen Verschärfungen des Neubaustandards sind unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, gerade auch aus dem Blickwinkel der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen heraus, abzulehnen. Bezahlbarer Neubau sollte vor dem Hintergrund des aktuellen Zustroms und der angespannten Immobilienmärkte insbesondere in unseren Großstädten das absolute Nonplusultra sein“, sagt Andreas Mattner, ZIA Boss.

Durch ein kontinuierliches Energiecontrolling sollen Energieverbrauch und Betriebskosten fortlaufend weiter reduziert werden. Ziel ist, dass jede Immobilie nach drei Jahren in das höchste Quartil des Energieeffizienzlabels Energy Star gelangt. Der verbleibende CO₂-Ausstoß wird am Ende jedes Jahres mit hochwertigen CO₂-Zertifikaten vollständig kompensiert. Die Kosten hierfür trägt Credit Suisse Real Estate Investment Management und nicht der Fonds. Der erste klimaneutrale Immobilienfonds trägt zukunftsorientiert sowohl ökologischen als auch ökonomischen Aspekten Rechnung. □

Ferienimmobilienmarkt Italien

Das Vertrauen kehrt langsam zurück

2015 hat das Transaktionsvolumen für Ferienimmobilien in Italien um 7% zugenommen. Zudem hat sich die Preisentwicklung letztes Jahr in ersten Märkten wieder ins Positive gedreht und die Nachfrage ist im Vergleich zum Vorjahr um 57% gestiegen.

„Es gibt Signale, dass der Markt für Zweitwohnsitze in Italien wieder an Stärke gewinnt“, kommentiert Rupert Fawcett, der in Italien für das Investment in diesem Segment bei der internationalen Immobilienberatung Knight Frank verantwortlich ist. „Zwar bieten die Verkäufer ihre Objekte oft noch nicht zu vernünftigen Preisen an, besonders wenn man an die Masse des Angebots denkt. Doch Käufer mit Zugang zu günstigen Finanzierungen und Ausländer, die von Währungsschwankungen profitieren können, sind nun zum Vertragsabschluss bereit.“

An den neun wichtigsten Standorten für Ferienimmobilien in Italien, an denen Knight Frank arbeitet, haben sich die Preise 2015 im Vergleich zum Vorjahr zwischen +2,1 in Venedig bis -3% in Sardinien verändert. „Zweistellige Verluste gehören der Vergangenheit an“, sagt Fawcett. „Dennoch gehen wir nicht davon aus, dass sich Ferienimmobilie nun rasch verteuern. Für das aktuelle Jahr rechnen wir mit einem höheren Transaktionsvolumen in der Toskana, in Florenz, in Umbrien, in Ligurien und auf Sardinien. In Rom, Mailand, Venedig und an den oberitalienischen Seen werden die Verkaufszahlen eher stabil bleiben.“

2015 haben Interessenten aus 171 Ländern italienische Ferienimmobilien auf der Website von Knight Frank angeschaut. Im Spitzensegment waren Briten, Italiener, US-Amerikaner und Deutsche die wichtigsten Käufer. Auch wenn die Toskana das größte Interesse auf sich zieht, stehen Ligurien und die oberitalienischen Seen stärker im Fokus. Die durchschnittliche Zahl der Besichtigungen pro Käufer ist von 2,1 in 2014 auf 2,5 in 2015 gestiegen. Das liegt auch am großen Objektangebot.

Während der letzten beiden Jahre konnten Briten und US-Amerikaner aufgrund der Währungsschwankungen günstiger in italienische Zweitwohnsitze investieren. Der Euro hat vom 1. Januar 2014 bis 1. Januar 2016 gegenüber dem britischen Pfund von 0,83 auf 0,73 Euro an Wert verloren, gegenüber dem US-Dollar von 1,38 auf 1,09 Euro. So musste ein Brite, der am 1. Januar 2016 einen Kaufvertrag für eine 1 Million Euro teure Immobilie unterschrieb, 12% bzw. 98.000 Pfund weniger für dieses Objekt berappen als am 1. Januar 2014. In US-Dollar betrug die Ersparnis bei gleichen Parametern 21% oder 288.000 US-Dollar.

„In der Eurozone hält die monetäre Lockerung an“, so Fawcett. „Der US-Dollar wird 2016 vermutlich noch stärker, da die US-Notenbank die Zinsen erhöht hat. Wir erwarten, dass ausländische Käufer weiter von diesen Rahmenbedingungen profitieren werden.“ (KK) □

Ferienimmobilienmarkt Mallorca Die Preise steigen weiter

Bereits zum zweiten Mal untersuchten Wissenschaftler des Steinbeis Instituts Center for Real Estate Studies im Auftrag von Immobilienmakler Porta Mallorquina Real Estate den Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca. Aktuelle Preistreiber, besondere Lagemerkmale, aber auch Wiederverkaufsmöglichkeiten wurden unter die Lupe genommen und insgesamt rund 4.800 Immobilienangebote hinsichtlich Lage, Preis und Ausstattung analysiert.

Mallorca ist ein „Multi-Makler-Markt“, so die Studie, da kann es dazu kommen, dass ein und dasselbe Objekt bei mehreren Maklern auch mit zum Teil unterschiedlichen Informationen geführt wird. Um derartig verzerrende Effekte auszuschließen, wurden einzelne Objektdaten der marktführenden Makler gesammelt und abgeglichen, indem unplausible Werte und Doppelzählungen korrigiert wurden.

So konzentriert sich mehr als die Hälfte des Angebotes auf die drei Top-Regionen „Südwest“, „Palma“ und „Nord“ mit 33%, 13% und 10%. Besonders sticht hierbei der Südwesten hervor, in dem als vergleichsweise kleine Region etwa ein Drittel aller Objekte angeboten werden. Dem gegenüber steht die Region „Südosten“: Auf eine der größten Regionen der Insel entfallen 7% des Angebotes und somit nur knapp mehr als ein Zwanzigstel auf den Südosten, wodurch die Region sich auf dem zweitletzten Listenplatz wiederfindet. Verglichen mit dem Vorjahr, zeichnet sich hier ein deutlicher Trend in Richtung Westküste einschließlich Palma, ab. In beiden Regionen stieg das Marktangebot um 5% bzw. 4%, während in den nördlichen Regionen das Angebot prozentual abnahm. Im Zentrum, im Süden und im Nordwesten stagnierte das Angebot.

Marktangebot nach Ausstattungsmerkmalen – Luxus dominiert

Mallorca ist, auch aufgrund des hohen Tourismusaufkommens, vor allem von Immobilien der gehobenen bzw. luxuriösen Objektklasse geprägt. 12% aller Objekte liegen im Luxussegment und auch der gehobene Objektbereich macht mit 41% mehr als ein Drittel des gesamten Marktangebotes aus. Weniger als ein Zwanzigstel der Objekte zählt zum einfachen Ausstattungsniveau.

Ein besonders hoher Anteil an Luxusimmobilien ist im Südwesten der Insel zu finden. In dieser vergleichsweise kleinen Region der Insel sind rund 15% der Objekte dem Luxussegment zuzuordnen. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Objekten einfacher bis mittlerer Qualität findet sich im Süden und im Zentrum. Hier machen diese beiden Qualitätsniveaus mehr als die Hälfte aus und bieten Investoren möglicherweise preislich günstige Einstiegsmöglichkeiten in den Markt.

2015 war noch fast die Hälfte der Objekte durch einen mittleren Ausstattungsstandard gekennzeichnet. Dieser Anteil ging im Laufe des



Deals Deals Deals

Bad Homburg: Die Leipziger **publity AG** erwirbt ein 5.300 qm großes Büroobjekt in Bad Homburg. Mieter sind u.a. die **Deutsche Bahn Tochter Ameropa**. Das Anfang der 90er Jahre erbaute Objekt wurde zuletzt 2014/15 aufwendig in Stand gesetzt.

Gütersloh: **NAI apollo** hat ein Wohnimmobilienportfolio in Gütersloh an den Spezialfonds **Wertgrund Wohnen D** vermittelt. 10 Mio. Euro investiert das Unternehmen in das 173 umfassende Portfolio mit 11.700 qm Größe. Verkäufer ist eine Erbengemeinschaft, die die Gebäude selbst entwickelt haben.

Sinzheim: **Rockspring Property Investment Managers LLP** hat einen 9.500 qm großen **Obi** Baumarkt erworben. Der Markt kostete 16 Mio. Euro und wurde für einen eigenen Fonds erworben. Der Baumarkt stammt aus dem Jahr 2000.

Jahres um 5% zurück, zusätzlich sank der Anteil an Immobilien der einfachen Ausstattungskategorie inselweit um weitere 2%. Somit nahm das Marktangebot der oberen Objektkategorien um zusammen 7% zu.

Deutliche Veränderungen des Marktangebotes nach Ausstattungsstandards fanden im Westen der Insel statt. Während die Anteile an Objekten der mittleren und einfachen Objektkategorien im Nordwesten um 10% bzw. 6% zurückgingen, erfolgte im Südwesten sogar ein Rückgang von 16% im mittleren Ausstattungssegment. Den größten Rückgang an Immobilien der mittleren und einfachen Objektklassen fand jedoch in der Region Nord statt. Hier ging das Angebot kumuliert um 20% zurück. Dementsprechend erhöhte sich das Angebot der beiden oberen Ausstattungskategorien in den einzelnen Regionen um eben diese Prozentsätze.

Palma und Umgebung am teuersten

Im westlichen Teil der Insel mit den Regionen Palma und Palma Umland sind die Immobilien mit durchschnittlich rund 5.150 Euro/qm mehr als zwei Drittel teurer als im Süden, wo sich durchschnittliche Quadratmeterpreise von 2.960 Euro ergeben. Die zusätzlich an-

Prima Klima

Ø 7,9
Sonnensunden pro Tag

Ø 22,1° C
Tageshöchsttemperatur

Ø 18,4° C
Wassertemperatur

August
ist der bester Monat

8.000.000+
Mandelpflanzungen im Januar und Februar

„Alles findet sich hier ...“
... in schönster Vereinigung, bestmöglicher Schönheit der Umgebung, Fruchtbarkeit des Bodens, großer Wasserreichtum, kaltsichere Luft mit dem sonnigen Himmel und mildes gesundes Klima ...“
© Stiftung des Schlosses, mehr Informationen: www.mallorca.de

Deutsche Prominente auf Mallorca

Die Identen nächstes Mal bei Ihnen im Flieger sitzen: Sonja und Willy Bogner, Dieter Bohlen, Jürgen Drews, Costa Cordalis, Sabine Christiansen, Franz Effenberger, Helmut Fischer, Helmut Kohl, Heinz Hopf, Herbert Grönemeyer, Tim Lincecum, Erwin Müller, Peter Maffay, Daniela Katzenberger, Toni Kroos, Claudia Schiffer, T.I. Schwaiger, Fritzi Schwanitz, Martin Sonneberger, Florian Silbereisen, Jürgen van der Lippe, Dieter Wedel, Guido Wenzel, Sonja Zietlow ...

Mallorca von einfach bis Luxus

Marktangebot nach Ausstattungsstandard pro Region 2015

Region	Luxus	Gehoben	Mittel	Einfach
Nord	9%	43%	43%	7%
Nordost	11%	45%	43%	3%
Nordwest	6%	42%	48%	4%
Palma	7%	46%	43%	4%
Palma Umland	12%	46%	31%	3%
Süd	7%	39%	49%	5%
Südost	11%	45%	39%	3%
Südwest	13%	48%	35%	2%
Zentrum	5%	46%	43%	6%

Aktive Insel

Puig Major
mit 1415 Metern der höchste Berg der Insel.

120.000+
Wandertouristen p.a.

100.000+
Fahrradler p.a.

Finca Boom

Insel mit der höchsten Preiskurve in Europa

1989: 14.000 €
1999: 14.000 €
2012: 22.000 €



*** von Aurelis. Wir entwickeln Potenziale.**

ASSET MANAGEMENT | Wir vermieten Immobilien und Freiflächen an gewerbliche Nutzer und entwickeln im Dialog Optimierungskonzepte.

LAND- UND HOCHBAUENTWICKLUNG | Wir machen aus Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht für Investoren und Bauträger. Bei gesicherter Nachfrage realisieren wir eigene Hochbauvorhaben.

ANKAUF | Wir suchen Gewerbeobjekte oder Flächen mit der Option für eine Baulandentwicklung in den Wachstumsregionen Deutschlands.

www.aurelis-real-estate.de

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Tel. 06196 5232-0

info@aurelis-real-estate.de



gegebene Preisspanne „von“ (einfache Ausstattung) „bis“ (Luxus- Ausstattung) zeigt aber, dass auch in den Top-Regionen die Möglichkeiten für ein „Schnäppchen“ bestehen und ebenso, dass in den eher günstigeren Regionen für besondere Objekte durchaus hohe Werte erzielt werden können. Folglich lassen sich im Nordwesten Immobilien mit einfachem Ausstattungsstandard bereits für einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.810 Euro/qm erwerben.

Wie viel kostet Meerblick?

Wie zu erwarten, wirkt sich der Meerblick stark auf die Preise von Immobilien aus. Nicht selten werden Aufschläge von über 20% erreicht. Weitaus größer sind die prozentualen Aufschläge in der Top-Region Nordwesten. Investoren sind genau wie im Südwesten dazu bereit, bis zu 49% zu zahlen. Damit sind diese beiden Regionen hinsichtlich des Meerblickaufschlags die Spitzenreiter der Erhebung, gefolgt vom Norden mit 37% und dem Südosten mit 34%. Auf den letzten beiden Plätzen finden sich die Regionen Nordosten und Palma Umland wieder. Gerade einmal 17% bzw. 16% werden hier für den Meerblick zusätzlich aufgewandt.

Fazit

Verglichen mit dem Vorjahr weisen besonders die Regionen mit ohnehin schon hohen Preisniveaus einen Anstieg



der durchschnittlichen Quadratmeterpreise aus. So war in der Top-Region Südwesten ein Preisanstieg von über 2% zu verzeichnen. Ebenso erhöhte sich das Angebot in den einzelnen Regionen. So wird zukünftig besonders die Wertstabilität der Objekte als ausschlaggebendes Investitionskriterium im Mittelpunkt der Investitionsüberlegungen stehen. Es ist zu erwarten, dass – bedingt durch die hohe Nachfrage und den Gewinnabsichten der Anbieter – die Preise im kommenden Jahr weiter steigen werden. Immobilien, die dann „in de Jahre“ gekommen sind, haben nur noch geringe Chancen. (KK) □



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.

Fachmärkte

Bayern, Hessen und NRW ganz oben auf dem Zettel

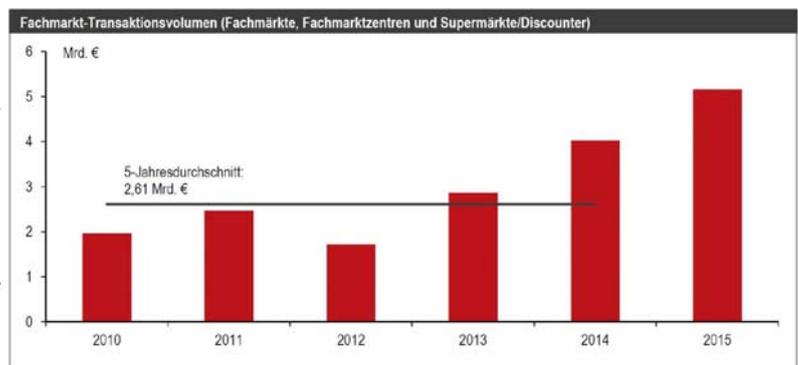
Fachmarktzentren sind seit einiger Zeit beliebtes Investment. Sie sind nicht so teuer wie Shopping Center und bieten auskömmliche Renditeniveaus. Als Folge stieg das Investitionsvolumen lt. JLL im letzten Jahr um 28% auf 5,2 Mrd. Euro. Der höchste Wert seit 2007. Besonders agil war der Markt dabei in Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen. Dort betrug das Volumen jeweils mehr als 500 Mio. Euro in den letzten 24 Monaten.

Seit 2012 sei das Transaktionsvolumen lt. JLL stetig gestiegen. Vor allem auf Grund der hohen Portfolio-Transaktionen. Für das laufende Jahr werden zahlreiche Verkäufe erwartet. Speziell bei hochwertigen Einzelobjekten übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich.

Die zehn größten Transaktionen kommen auf 40% Volumen obwohl ihre Anzahl nur bei knapp

5% lag. Spitzendeal war dabei ein Portfolio aus 107 Immobilien, das für 290 Mio. Euro von Eurocastle an Patrizia ging sowie ein Portfolio mit 61 Objekte, das Marathon für 170 Mio. Euro von Brookfield übernommen wurde.

Aktiv waren dabei vor allem deutsche Anleger. Sie steigerten ihr Ankaufsvolumen um 45%. Sie liegen vor den internationalen Akteuren und waren für 53% des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich. Die hohe Nachfrage drückt dabei die Renditen weiter. Sie liegen aktuell bei 5,25%. Im laufenden Jahr rechnet JLL mit einem weiteren Rückgan. □



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



Personalien

Thomas Zinnöcker hat nach dem Scheitern der Übernahme der **Deutsche Wohnen AG** seine Tätigkeit als stellvertretender Vorstandsvorsitzender der **Vonovia SE** im Einvernehmen beendet. Für das Unternehmen hatte er die Integration von Deutsche Annington und GAGFAH vorangetrieben und vor der geplanten Zeit erfolgreich abgeschlossen.

Bochum

Das Wohnprojekt „Claudius-Höfe“ der **Matthias-Claudius-Stiftung** mit den Architekten Heinle, Wischer und Partner ist einer von zehn Preisträgern des Deutschen Bauherrenpreises 2016. Gelobt wird besonders die Vielfalt der Wohnangebote und die soziale Mischung. Das Leitbild des Preises **"Hohe Qualität zu tragbaren Kosten"**, das die Arbeitsgruppe KOOPERATION des **GdW**, des Bundes Deutscher Architekten **BDA** und des Deutschen Städtetages seit 30 Jahren auslobt, sei aktueller denn je.

HÄUSSER-BAU hat das Büro- und Lagerhaus mit mehr als 4.100 qm Fläche Herner Straße 299 komplett an den Automobilzulieferer **thyssenkrupp Bilstein** vermietet. Vermittelnd war **CUBION Immobilien AG** tätig.

Büromarkt Duisburg 2015

Flächenumsatz mit über 81.000 qm mehr als verdoppelt und Nettoabsorption weit über dem 10-Jahres-Durchschnitt – kann Duisburg mehr als Logistik?

Wie insgesamt auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konnte auch die Hafenstadt Duisburg von einem lebhaften Marktgeschehen profitieren. Um von vorneherein Unstimmigkeiten auszuschalten, präsentierten die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt **GFW** die Zahlen gemeinsam mit den führenden Maklern am Ort **Armin Quester Immobilien GmbH** und **Cubion Immobilien AG**. Gab es noch im Jahr zuvor keinen Abschluss über 3.000 qm und drei Viertel in der Größenordnungen zwischen 250 und 1.000 qm, so machte dieses Segment 2015 nur rund 30% aus. Weitere 30% generierten die zwei größten Abschlüsse mit rd. 5.100 qm, die das Sozialamt der Stadt Duisburg für die Asylantragstelle in der Altstadt anmietete, und rd. 16.500 qm in dem Neubau Mercatorstraße für das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV. Damit kommt die Neuentwicklung am Bahnhof nach Jahren der Vorplanung endlich in Fahrt, flankiert von gleich zwei Hotelneubauten (**B&B** hat vor kurzem eröffnet, **Inter-city** ist im Bau) auf dem **Aurelis**-Gelände. Selbst ohne diesen außergewöhnlichen Großabschluss addierten sich die weiteren 94 registrierten Abschlüsse in der Summe einschließlich Eigennutzern auf 64.400 qm Flächenumsatz nach lediglich 34.000 qm im Jahr davor. Dabei fiel der Eigennutzeranteil mit nur 10.500 qm relativ gering aus, 2014 waren es 25.500 qm, im 5-Jahres-Durchschnitt 14.500 qm. Zu den Eigennutzern zählen die Evangelische Krankenhausesellschaft, die im Duisburger Norden eine neue Verwaltung mit 3.680 qm baut, und der Logistiker **Simon Hegele**, der in Logport I um 2.500 qm erweitert.

Die Bürozone Innenhafen ist mangels Angebot diesmal nur mit 13,5% vertreten, dafür gab es einen weiteren Großabschluss über 4.100 qm durch die **Deutsche Bahn AG** im sog. Landesbehördenhaus, ehemals Klöckner Hauptverwaltung, an der Mülheimer Straße 50, die sich zwischen dem größten Bürohaus der Stadt, dem „Silberpalais“, und der Gewerbeschule als Bürostandort etabliert. Im Silberpalais, wo die Commerzbank-Tochter **Commerz Direktservice GmbH** rd. 2.800 qm anmietete, mietete aktuell die **Vonovia** 6.500 qm für ihr zweites Kundenservice-Center neben Dresden, Bezug Mitte des Jahres. Den Eigentümer, ein angelsächsisches Family Office, beriet **BNPPRE**, den Mieter Cubion. Dieser Deal schlägt jedoch statistisch erst 2016 zu Buche.

Am besten spiegelt sich die Marktdynamik in dem Wert der Nettoabsorption, die mit 24.500 qm (nach -1.000 qm 2014) einen Höchststand erreicht hat. Folglich sank die Leerstandsquote auf aktuell nur noch 3,0%. Das sieht **Marcus Büchte** von Cubion bereits kritisch, denn es fehle ein attraktives Angebot. Von den 64.500 qm Leerstand (davon 6.500 qm zur Untervermietung angeboten) wiesen bis zu 80% keinen modernen oder gar Neubaustandard auf. Deren Anteil sank 2015 auf nur noch 4.000 qm. Bevor nicht wieder neu gebaut werde, auch spekulativ, könne man kaum 2.000 qm zusammenhängende Fläche in guter Qualität anbieten. Nur 11.500 qm entstanden 2015 neu, davon noch verfügbar 500 qm. Im laufenden Jahr werden 9.500 qm zusätzlich erwartet, die jedoch bereits voll belegt seien. Andererseits erweise sich der Markt sehr stabil, wie **Armin Quester** betonte, dank dem soliden Sockel der Kleinvermietungen bei ebenfalls stabilen Mieten im Durchschnitt von knapp 10 Euro/qm und in der Spitze bei 13,50 bis 14,00 Euro. Für ambitionierte Neubauf Flächen könnten auch höhere Mieten erzielt werden, so sein Eindruck. Auf Investorensseite seien zunehmend Family Offices, Stiftungen oder Privatleute zu beobachten und auf der Grundstücksseite kämen inzwischen auch Brachflächen in Randzonen in Betracht. Das Risiko in Duisburg werde von Investoren höher eingeschätzt, als es tatsächlich sei. Sogar über „Dauerbrenner“ der Projektentwicklung wie die Brachfläche an der Steinschen Gasse (ehemals Medical Center) und das „Eurogate“ am Innenhafen gebe es bald Neues zu berichten, versprach **Ralf Meurer**. (GE)



Dortmund

Eine Immobiliengesellschaft aus Dortmund hat ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 752 qm Wohnfläche und zwei Gewerbeeinheiten im Saarlandstraßenviertel von privat erworben. **Engel & Völkers Commercial** war beratend und vermittelnd tätig.

Die **UniCredit Luxembourg S.A.** hat der **WAGNER Facility Management Kirchberg S.A.** den Auftrag für das technische und infrastrukturelle Facility Management für die Büroimmobilie Weicker Building mit 22.000 qm BGF um weitere 5 Jahre verlängert. Die **WAGNER Facility Management Kirchberg S.A.** ist eine 100%-Beteiligung der **WAGNER Facility Management S.A.**, Luxemburg, ein Unternehmen der **RGM Facility Management GmbH** und der Wagner Gruppe.

Mit der Unterzeichnung des Gesellschaftervertrages für das **Baukunstarchiv NRW** ist der dauerhafte Bestand des alten Museumsgebäudes am Ostwall gesichert. Den Betrieb des Baukunstarchivs NRW übernehmen die **Architektenkammer Nordrhein-Westfalen AKNW**, die **Stiftung Deutscher Architekten**, die **Ingenieurkammer-Bau NRW** und ein Förderverein. Aufgabe des Archivs ist die Sammlung und wissenschaftliche Bearbeitung von Architektennachlässen.

Logistik- und Lagerflächenmarkt 2015 im Ruhrgebiet

Weniger Großabschlüsse führten zu einem geringeren Gesamtflächenumsatz, lebhaftere Nachfrage jedoch zu steigenden Mieten.

Die Daten resultierend aus Abschlüssen für Industrie- und Logistikimmobilien im Ruhrgebiet über 5.000 qm, die von den Analysten bei **BNP Paribas Real Estate** erhoben wurden, liegen mit 239.000 qm deutlich unter dem Ergebnis von **JLL** mit 270.000 qm. Beide Ergebnisse aber verdeutlichen die Situation, dass kaum große zusammenhängende Flächen ab 10.000 qm angeboten werden können und dass der Anteil der Eigennutzer bzw. der Projektentwicklungen Build-to-suit mit über 43% relativ hoch war, weil spekulative Neubauten generell fehlen. Dies im Unterschied zur Region Düsseldorf, wo **Arndt Sternberg**, **JLL**, von 34.000 qm im Bau und weiteren 40.000 in Planung berichtet. Anders auch als im Vorjahr spielte der Handel nur eine untergeordnete Rolle gegenüber den Logistikdienstleistern. Für ein hohes Interesse an der Industrieregion Ruhrgebiet spräche dagegen der hohe Anteil von Abschlüssen zwischen 12.000 und 20.000 qm. Sie machten rund ein Drittel des Umsatzes aus, ein anderes Drittel die Großabschlüsse, darunter jeweils 30.000 qm durch die beiden Logistikdienstleister **Simon Hegele** in Duisburg sowie **ID Logistics** in Dortmund. Ebenfalls auf die beiden Stadtgebiete verteilten sich der Mietvertrag über 19.000 qm durch **Hanse Logistik Service** in Duisburg und die Eigennutzerentwicklung über rund 22.000 qm für **Trans Service Team** in Dortmund. Da kaum Bestandsobjekte zu haben sind, betrafen fast drei Viertel aller vermarkteten Flächen Neubauten. Die Spitzenmiete zog angesichts der angespannten Marktlage um rund 9% auf 4,70 Euro/qm an und auch die Durchschnittsmiete legte um etwa 8% auf 3,90 Euro/qm zu (BNPPRE). **JLL** notierte 4,65 Euro/qm/Monat als Spitzenmiete. Parallel dazu geriet die Spitzenrendite weiter unter Druck und sank im Vergleich zum Vorjahr um 90 Basispunkte auf 5,50%.

Kamen: „Quadrat“ statt quadratische Kiste

Für seinen Fonds „Greenman Retail+“ hat die irische Immobilieninvestmentgesellschaft Greenman das „Hybridzentrum“ in Kamen erworben.

Hybridzentren bewegen sich nach einer Verlautbarung des neuen Eigentümers „größtenmäßig zwischen Fachmarktzentren und Einkaufszentren. Sie decken das gesamte Bedarfsspektrum von Food- und Nonfood-Artikeln ab, befinden sich in Klein- und Mittelstädten und bedienen dort die Nachfrage abseits der großen Shopping-Zentren.“

Das Objekt in Kamen (Stadt mit 43.000 Einwohnern, nicht nur ein Autobahnkreuz!) ist ein Neubau und hat 7.730 qm Mietfläche. Davon belegen **REWE** und **netto** alleine 55%, als weitere Mieter werden **Rossmann** und **Deichmann** genannt. Seinen Namen „Kamen Quadrat“ erhielt das Bauwerk wohl wegen der quadra-





Düsseldorf

Nach Presseberichten werde **Douglas** seine Unternehmenszentrale von Hagen nach Düsseldorf verlegen und mit dem Online-Geschäft aus Köln zusammenführen. Möglich sei die Anmietung von 6.000 bis 7.000 qm Bürofläche im Norden der Stadt. In Hagen würden 400 von bisher 800 Mitarbeitern in Backoffice-Funktionen verbleiben, die bisherigen Standorte Köln und Düsseldorf würden geschlossen.

PDI Property Development Investors hat das Büro- und Hotelgebäude "Okzitan" an der Toulouser Allee im "Le Quartier Central" an **LaSalle Investment Management** verkauft. Das **B&B**-Hotel mit 99 Zimmern wurde bereits eröffnet. Die Verkäuferseite wurde von **Rotthege Wassermann** und die Käuferseite von **Hogan Lovells** beraten. Vermittelnd war **Colliers International** tätig.

Duisburg

Fokus Development übernimmt das ehemalige Hertie-Gebäude in Meschede, um es als Geschäftshaus zu revitalisieren. Dabei soll die jetzt integrierte Stadthalle erhalten bleiben. Die Verkäuferseite wurde von der **CR Investment** vertreten, die seit Mitte 2012 das Mandat für das sogenannte Mercatoria-Portfolio hat.

tischen Gesamtform. Es ersetzt den Vorgängerbau, ebenfalls eine zweigeschossige quadratische Kiste mit Parkdeck oben drauf, jetzt allerdings in größerer Dimensionierung, da der frühere ebenerdige Parkplatz mit einbezogen wurde. Das alte „Zentrum“ war ein Warenhaus, gebaut 1969-71 für Karstadt mit nur 3.000 qm Fläche und nach Schließung 2004 drei Jahre später als Hertie wiedereröffnet. Ohne rechte Fortune stand es jedoch seit Herbst 2009 wieder leer.

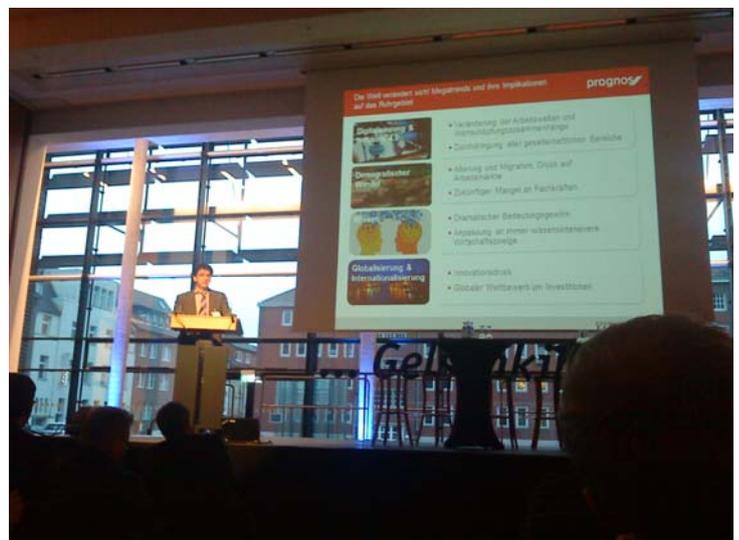
Ob die Stadt Kamen mit dem Neubau an innerstädtisch dominanter Stelle auf Dauer viel gewonnen hat, scheint fraglich, wenn ein alter monofunktionaler Schlichtbau durch einen neuen, aber doppelt so großen monofunktionalen Schlichtbau mit nur einem Eingang an einer Ecke – also ringsum fast nur „Rückseiten“ - ersetzt wird. (Anm.d.Red.)

Zum Fonds **Greenman Retail+** gehören nach Angaben des Unternehmens nunmehr drei Objekte in Stralsund, Datteln und Kamen mit einem Gesamtvolumen von 67,8 Mio. Euro. Beim Kauf wurde Greenman rechtlich von der Berliner Kanzlei **Bottermann Khorrani LLP** beraten und als Makler von **Dahlke Investment AG**.

„Lehren aus dem Strukturwandel“ - Empfehlungen für das Ruhrgebiet

Die Prognos Studie ist ein erster Schritt für eine Neuausrichtung der Regionalpolitik des Bundes.

Gemeinsam präsentierten die Wirtschaftsministerien des Bundes und des Landes NRW und der **Regionalverband Ruhr RVR** mit der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr** die Ergebnisse einer Studie, die das Forschungsinstitut **Prognos**, Berlin, gemeinsam mit **Inwis**, Bochum, über den Stand der Dinge im Strukturwandel im Ruhrgebiet erarbeitet hatten. Statt wie häufig in der Vergangenheit wurden jetzt nicht nur existierende Schwachstellen bzw. Erfolge aufgezeigt, sondern ganz konkrete Empfehlungen für eine künftige regional orientierte Förderkulisse ausgesprochen.



Das Fazit: Statt Problemlagen und Risiken zu betonen gelte es, eine „**Strategie des problemlösenden Wachstums**“ zu etablieren und „**Regionale Governance**“ sei das wesentliche Strategieelement dieser Regionalpolitik. Die Erfahrung lehre, dass Innovationen am besten an sektoralen Schnittstellen gelingen. D.h. für die Zukunft, wirtschaftssektorale Grenzen ebenso ausfindig machen und überwinden wie die Abgrenzung von Wissenschaft und Unternehmen und, eminent wichtig, die Grenzen zwischen den Verwaltungs- und Politikebenen. Ohne eine bessere Koordination z.B. zwischen Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Sozialpolitik keine attraktiven Quartiere, attraktiv für die so gesuchten qualifizierten Fachkräfte, darunter auch die,



Duisburg

Nachdem der Entwickler die geforderten Nachweise für ein FOC Douvil in Hamborn auch nach 5 Jahren Planungszeit nicht erbringen können, will die Stadt von ihrem Recht zur Änderung des Bauleitplanverfahren Gebrauch machen. Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, den Weg frei zu machen für ein neues städtebauliches Konzept, das den Ansprüchen des Standorts und den Bedürfnissen der Bürger und Beteiligten gerecht werde. Projektkoordinator **Robin de Groot** und der Projektpartner **Immeo Wohnen** haben Regressforderungen angekündigt.

HAMBORNER REIT AG hat eine weitere Büroimmobilie in Münster im Gewerbegebiet Loddenheide für rund 6,5 Mio. Euro bei einer Bruttoanfangsrendite von 6,8% erworben. Es handelt sich um den vierten Bauabschnitt des Deilmann-Parks mit einer Mietfläche von rund 3.300 qm, die Bauabschnitte eins bis drei wurden bereits 2009 erworben. Verkäufer ist die **Deilmann Planungsgesellschaft**. Hauptmieter wird die **FOM Hochschule für Oekonomie und Management**.

Für Integrationsprojekte in der Flüchtlingshilfe im Bereich des Kundencenters Duisburg stellt die **Stiftung Vivawest** 20.000 Euro bereit.

die in der reichen Hochschul- und Bildungslandschaft Ruhrgebiet ihre Abschlüsse machen, aber dann aus der Region abwandern. Auch liege der Innovationsgrad in den Unternehmen noch weit unter Bundesdurchschnitt und zu selten würden sie von gezielten Fördermaßnahmen profitieren. Das soll sich ändern. Neu in der sonst wirtschaftspolitisch dominierten Betrachtung ist der Fokus auf Städtebau und Quartiersentwicklung mit der Forderung nach kombinierten Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Umfelds und Unterstützung der Sanierung. Im Strukturwandel auf die Großen zu hoffen wie in der Vergangenheit, habe sich u.a. mit Nokia und Opel als nur kurzzeitige Lösung erwiesen. Stattdessen heißt die Devise Diversifizierung und „viele kleine Schnellboote“, wie Landeswirtschaftsminister **Garrelt Duin** es ausdrückte.

Die Podiumsveranstaltung im Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen war gedacht als Auftakt für einen „**runden Tisch Regionalförderung**“ mit Beteiligung von Bund und Land NRW. Statt Gießkannenprinzip sollen konkrete kooperative Projekte für eine gezielte und auf ihre Ausstrahlung in die Region hin geprüfte Förderung ausgewählt werden. Federführend auf der Projektseite der RVR und die wmr. Sie seien, so ihre Repräsentanten **Karola Geiß-Netthövel** und **Rasmus C. Beck** einstimmig, gut vorbereitet und hätten attraktive Projekte im Gepäck.

Bauen transparent und Nachhaltigkeit rentabel machen – das Zauberwort heißt BIM

*Der Stufenplan des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur **BMVI** zur Einführung von „Building Information Modeling“ **BIM** bei Großprojekten hat der Digitalisierung beim Planen und Bauen neuen Schub verliehen.*

Gegenüber dem englischsprachigen Raum und den Boom-Regionen im mittleren und Fernen Osten steckt die übergreifende Digitalisierung durch alle Phasen vom Planen bis zum Betreiben hierzulande noch in den Kinderschuhen. Was fehlt, sind nicht die Instrumente, sondern die Anpassung von Schnittstellen und vor allem die Praxis. Dem soll die **planen-bauen 4.0 – Gesellschaft zur Digitalisierung des Planens, Bauens und Betriebens mbH**, in der sich führende Verbände, Unternehmen und Institutionen der Planungs- und Bauwirtschaft engagieren, entgegenwirken. Die nach den desaströsen Erfahrungen mit Großprojekten in Stuttgart, Berlin, Hamburg und anderswo gebildete „Kommission Großprojekte“ nahm die Anregung auf und empfahl die Nutzung der Vorteile der Methode BIM. Der Bundesverkehrsminister **Alexander Dobrindt** machte sich die Empfehlung zu Eigen und verfügte nun einen „Stufenplan BIM“ in drei Schritten: Nach einer Vorbereitungsphase bis 2017 und einer Pilotphase bis 2020 soll BIM ab 2020 bei allen neu zu planenden Projekten des BMVI eingesetzt werden. Zuvor würden die dafür erforderlichen rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen geschaffen und Standards festgelegt. „Die Bundesregierung wird prüfen, wie in zunehmendem Umfang bei der Planung und Realisierung von öffentlichen Großprojekten geeignete digitale Methoden, wie z. B. BIM, diskriminierungsfrei angewendet werden können,“ wie offiziell aus dem Ministerium verlautet. Mit der Beschränkung auf neue Infrastruktureinrichtungen ist ein Anfang gemacht, aber entscheidende Fragen sind noch nicht gelöst. Zwar erreichte die Bundesarchitektenkammer die Synchronisierung mit der Honorarordnung für Architekten HOAI, ungeklärt sind bisher jedoch Urheberrechtsfrage, wer darf wann welche Daten einsehen oder gar bearbeiten und wer bleibt für welche Entscheidungen verantwortlich. Architektentagungen zum Thema auf Länder- und Bundesebene häufen sich. Auch bei der EU wird an einer Harmonisierung mit EU-Vergaberecht gearbeitet.

Mit der Planungsmethode BIM verändere sich die Baubranche rasant, davon ist der Fachanwalt **Jan Philipp Wimmer**, Rechtsanwalt bei **CMS Hasche Sigle**, überzeugt. "Neben



Bochum

Das Bilanzvolumen der **GLS Bank** ist 2015 um 14,7% auf 4,17 Mrd. Euro gestiegen, das Kreditvolumen um 11,6% auf 2,13 Mrd. Euro. Die Kundeneinlagen sind um 15,3% auf 3,62 Mrd. Euro gewachsen. Zusätzlich zeichneten die Mitglieder Genossenschaftsanteile in Höhe von 53,8 Mio. Euro. Vorstandssprecher Jorberg fordert eine Bankenwende: Noch in diesem Jahr wird die GLS Bank eine Lösung für Crowdfunding, eine Plattform für sozialwirksames Investment sowie ein soziales Kundennetzwerk vorstellen.

Ein halbes Jahr vor der Fertigstellung hat **formart GmbH & Co. KG** das Neubauprojekt „Graffing 50“ in Weitmar vermarktet. Das Wohnensemble umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit 42 Eigentumswohnungen und 52 Tiefgaragenstellplätzen. Die Kaufpreise begannen bei 2.800 Euro pro qm.

Opel hat mit dem Bau eines 95.000 qm großen Logistikkomplexes auf dem Werksgelände in Langendreer im Umfang von 60 Mio. Euro begonnen. Dies sei nach Konzernangaben die weltweit größte Investition des Opel-Mutterkonzerns **General Motors** in die Ersatzteillistik. Mit den Bauarbeiten ist **Goldbeck** betraut.

den technischen Entwicklungen im Bereich von Building Information Modeling müssen die Anwender die rechtlichen Konsequenzen bedenken. In technischer Hinsicht wird BIM ggf. einen Umbruch bedeuten. Rechtlich lassen sich die Neuerungen durch eine Anpassung der bewährten Vertragsgestaltungen bewältigen. Vorsicht ist jedoch bei einer unreflektierten Verwendung der bisherigen Musterverträge geboten: Im Hinblick auf die Leistungsbeschreibung, die Haftung, mögliche Urheberrechte und die Vergütung wird sich eine neue Praxis entwickeln müssen. Gleiches kann für die stufenweise Ausschreibungspraxis der öffentlichen Hand gelten. Nicht jedes BIM-Projekt verfolge dieselben Ziele, deshalb müssten gleich zu Anfang einheitliche Projektregeln vereinbart werden. Zu absehbaren Problemen werde es im Vergaberecht bei öffentlichen Auftraggebern führen, wenn einerseits für BIM die Kostenseite klar definiert werden müsse, aber die frühe Festlegung auf ein Bauunternehmen bisher nicht möglich sei. BIM sei lediglich ein Werkzeug, mit dem man umzugehen lernen müsse und prinzipiell nicht viel anders als die Arbeitsweise eines Projektsteuerers. Dem schließt sich ein Vertreter der IT-Branche an, die das Handwerkszeug für die Durchführung von BIM liefert.

Wie so oft war die Industrie Vorreiter bei der integrierten Digitalisierung von Prozessen. Die **Hüttenwerke Krupp Mannesmann (HKM)** in Duisburg Huckingen, einer der größten Stahlproduzenten der Welt, ging noch einen Schritt weiter. Ab 2010 entwickelten die internen Abteilungen gemeinsam mit dem Anbieter von Computer Aided Design / Manufacturing (CAD/CAM), Product Data Management (PDM) und Building Information Management (BIM) **Mensch und Maschine Software SE (MuM)** das Projekt „Digitale Fabrik“. Auf dem 2,5 Quadratkilometer großen Werksgelände befinden sich ein Stahlwerk, Hochöfen, Produktionsanlagen, Lager, Büros, Straßen, Schienen, Grünflächen sowie ober- und unterirdische Leitungen aller Art mit einem Datenaufkommen, das dem einer Kleinstadt entspreche. Alle diese sektoral verfügbaren Daten, von Papierplänen bis zu diversen CAD-generierten Dokumenten, wurden nun zusammengeführt und über Intranet vernetzt verfügbar gemacht in einem System, das kontinuierlich nach Bedarf weiter entwickelt werden kann.

Diese strukturelle Offenheit ist eine der Herausforderungen im Projekt BIM, denn bevor man Daten erhebt, muss klar sein, wofür und in welcher Ordnung, damit sie auffindbar und anwendbar werden. „Kein System der Welt beschafft Daten ohne Arbeit der Beteiligten“, mahnt der Schweizer Immobilienberater **Peter Gallmann**, aber fehlende oder lückenhafte Daten verursachen zusätzliche Kosten. Alle am Projekt Beteiligten müssen bereit sein, sich auf die neuen Verfahren einzulassen. „Das Schulen von Führungskräften und Mitarbeitern auf Auftraggeberseite sowie bei externen Projektbeteiligten erfordert zurzeit noch einen höheren Kosten- und Honoraraufwand als die klassische Projektsteuerung,“ berichtet auch **Stefan Heßelschwerdt**, Geschäftsführer Drees & Sommer NRW und Partner der **Drees & Sommer Gruppe**. Für den Projektsteuerer sprechen jedoch die langfristigen Vorteile für BIM: „Der Einsatz von BIM im Rahmen des Stufenplans des Bundesministeriums BMVI ist eine große Chance für verbesserte Kostenwahrheit, Kostentransparenz und Termintreue sowie eine transparente Darstellung der Risiken beim Bau von Großprojekten. Damit sich BIM langfristig in der deutschen Baubranche etablieren kann, müssen wichtige Voraussetzungen geschaffen werden: Ziele sollten klar definiert, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten geklärt sein und eine hochleistungsfähige Infrastruktur zur Verfügung stehen. Darüber hinaus muss die Bereitschaft vorhanden sein, lang bestehende Arbeitsabläufe in Frage zu stellen. Unsere langjährige Erfahrungen mit BIM zeigt, dass der Mehrwert für den Bauherrn am Ende aber um ein Vielfaches größer ist: Kosten können gesenkt und das Arbeits- und Verständigungsklima in Abstimmungen verbessert werden.“ Noch sind die tatsächlich durchgängig mit BIM realisierten Projekte jedoch die absolute Ausnahme. Als Referenzprojekt nennt Drees & Sommer die experimentelle Heilbronn. Deren komplexe Gebäudegeometrie erforderte Planung in allen Dimensionen. Mit Hilfe von BIM habe Drees & Sommer zusammen mit den Planern einen effizienten und stabilen Bauprozess, einen störungsfreien Betrieb auf der Baustelle und die Einhaltung von Terminen garantieren können.



Dinslaken

VIVAWEST wird in den nächsten zweieinhalb Jahren im Stadtteil Lohberg weitere 152 Wohnungen energetisch und optisch aufwerten, Investition rund 10,2 Mio. Euro. Bisher wurden hier rund 344 Wohnungen modernisiert. In Dinslaken bewirtschaftet das Gelsenkirchener Unternehmen insgesamt 2.747 Mieteinheiten, davon 1.524 in Lohberg.

Dorsten

Der Bertelsmann-Dienstleister **Arvato** hat ein 12 ha großes Areal im Interkommunalen Industriepark Dorsten/Marl erworben und wird dort ab Ende März ein Warenverteilzentrum mit 28.200 qm Hallen- und Bürofläche errichten, Investition im ersten Bauabschnitt rd. 30 Mio. Euro. Insgesamt bietet das Grundstück Platz für zwölf Hallenmodule, sodass das Logistikzentrum im Endausbau 100.000 qm groß werden könnte. Der Industriepark ist mit dieser Ansiedlung voll vermarktet.

Düsseldorf

Der **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB)** verlängert seinen bestehenden Mietvertrag Mercedesstraße 6–12 bis 2020 und erweitert die Mietfläche um 8.500 qm. Hauptmieterin bleibt **Commerz Real AG**, die die restlichen Flächen angemietet hat. Die Immobilie ist Bestandteil des CFB-Fonds 145 mit insgesamt 22.000 qm Mietfläche.

Die Überleitung von der Bau- in die Betriebsphase mit BIM ist ein weiteres, noch zu beackerndes Feld einschließlich der interessanten Aspekte, die BIM für Um- und Weiterbauen im Bestand eröffnen könnte, für eine unkomplizierte Due Diligence und letztendlich Wertermittlungen. In dem jüngst veröffentlichten, umfassenden Leitfaden der gif für das Redevlopment kommt BIM jedenfalls noch nicht vor.

MIPIM 2016: vom Markt für Gewerbeimmobilientransfers zum Podium für Stadtentwicklungspolitik

Die bevorstehende Immobilienmesse MIPIM in Cannes (15.-18.03.2016) hat als zentrales Mesethema „**Housing the World**“ aufgerufen. Damit werden auf international besetzten Panels Wohnungsbau und Stadtpolitik aus drei Perspektiven im Mittelpunkt stehen:

- „How to build a livable future whilst maintaining growth targets?“ (Donnerstag, 17. März) widmet sich der Stadtentwicklungspolitik, Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur und dem Miteinander von privatem und öffentlichem Sektor.
- „Residential asset class: how and where to invest?“ (Donnerstag, 17. März) diskutiert die Investmentklasse Wohnimmobilien.
- „Tomorrow's buildings: high clean, smart, mixed?“ (Mittwoch, 16. März) stellt Wohnkonzepte der Zukunft vor, klimagerecht, innovativ, in Mischnutzung

Auch u.a. der traditionelle „Mayor's Think Tank“, das Treffen der Bürgermeister, wird sich mit dem integrativen Wohnen beschäftigen.

Weitere Nachrichten

Infolge von Immobilienkäufen haben sich die Mieterlöse der **HAMBORNER REIT AG** im abgelaufenen Geschäftsjahr um 12,0 % auf 52,4 Mio. Euro erhöht. Die Leerstandsquote ging von 2,3 auf 1,9 % zurück. Der operative Gewinn (FFO) wuchs um 19 % auf 29,2 Mio. Euro. Je Aktie sollen 42 Cent ausgeschüttet werden (Vorjahr 40 Cent. Wegen geringerer Verkaufsgewinne reduzierte sich der Jahresüberschuss auf 13,8 Mio. Euro. Der Verkehrswert des Gesamtportfolios stieg um 182 Mio. auf 900 Mio. Euro.

Nach Angaben aus dem Geschäftsbericht des kanadischen REIT **Dream Global** wurden für das am 3. Februar erworbene Essener Bürohaus "Europa-Center" mit ca. 26.500 qm Bürofläche umgerechnet rd. 27 Mio. Euro gezahlt. Die Durchschnittsrendite über fünf Jahre wird mit 7,2 % beziffert. Verkäufer war die Hamburger **Europa-Center AG**. Aktuell errichtet die Europa-Center AG auf dem Eckgrundstück Kruppstraße/Friedrichstraße bis Ende 2017 ein Hotelgebäude mit 145 Hotelzimmern für den Betreiber **Novum Group** und einen weiteren Bürokomplex mit rund 16.000 qm, Ankermieter dort die **BITMARCK**-Unternehmensgruppe.

Publity konnte im kürzlich erworbenen und zum großen Teil vermieteten „Büropark Bredeney“, einem ehemaligen Erweiterungsbau der Karstadt-Hauptverwaltung, einen Mietvertrag mit dem Kindergarten „Kleine Riesen“ über ca. 650 qm² Mietfläche und ca. 900 qm Außenfläche abschließen. **BNPPRE** war vermittelnd tätig. Dadurch werde der Büropark für alle Mieter aufgewertet.

Als Zeichen ihrer künftig engen Zusammenarbeit haben **RAG Montan Immobilien** und der **NABU**-Gruppen aus dem Ruhrgebiet auf dem Firmengelände auf Zollverein einen Apfelbaum gepflanzt. Ziel ist es, die lokale Zusammenarbeit auf der Projektebene bei Maßnahmen der Flächenentwicklung zu intensivieren.

Kurz berichtet

Düsseldorff: PDI-Gruppe verkauft das „Okzitan“

Der Düsseldorfer Projektentwickler **PDI Property Development Investors GmbH** hat das Büro- und Hotelgebäude „Okzitan“ auf der Toulouser Allee Ende 2015 an die **LaSalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** erfolgreich veräußert. Das „Okzitan“ besteht aus einem Hotel der Marke **B&B** mit 99 Zimmern sowie einem Bürogebäude mit ca. 3.000 m² BGF, welches vollständig an die Düsseldorfer Werbeagentur **Taskom** im Dezember 2015 vermietet wurde.

CFB-Fonds 145: BLB im Objekt „quatron“ in Düsseldorf

Die **Commerz Real** kann für ihren **CFB-Fonds 145** einen Vermietungserfolg in der Fondsimmoblie „quatron“ in der Mercedesstraße 6–12 verkünden: Neben der



Verlängerung der Mietvertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2020 mit der **BLB** beinhaltet der Vertrag eine Flächenerweiterung auf rund 8.500 qm. Der BLB belegt damit etwa 38% der Gesamtfläche; Hauptmieterin bleibt die Commerz Real AG.

PARETO sieht Nachfragedruck in Köln

Die **Pareto GmbH** stellt derzeit in Köln/Wesseling rund 83.500 qm Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung fertig und realisiert den neuen Hauptsitz der **Bank für Sozialwirtschaft** am Konrad-Adenauer-Ufer mit über 8.000 qm Bürofläche. In Bonn entsteht der Gewerbebau „Haus der Höfe“ mit gut 7.300 qm. Zudem entwickelt das Unternehmen derzeit ein Wohnprojekt auf einem 9.300 qm großen Areal im Bonner „Kronprinzenpark“. Allerdings geht **Pareto-Geschäftsführer H.-Jürgen Rodehüser** davon aus, dass die Marktbedingungen in den kommenden Monaten zunehmend schwierig werden: „Der Nachfragedruck insbesondere auf dem Kölner Immobilienmarkt ist enorm, die Preise für entwicklungsfähige Grundstücke werden auch 2016 weiter anziehen.“

Dämpfer für Logistikmarkt Köln

Im Jahr 2015 wurden in der Region Köln auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt Flächen ab 5.000 qm rund 159.000 qm umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis zwar um ein Viertel niedriger als im Vorjahr, markiert aber das zweithöchste Umsatzergebnis der letzten fünf Jahre. Der fünfjährige Durchschnittswert wurde um 18% übertroffen. „Die stärkste Nachfrage kam von Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr, Lagerhaltung. Sie zeichneten für 47% des Umsatzes verantwortlich, die durchschnittlich angemietete Flächengröße liegt hier bei ca. 15.000 qm“, so **Dennis Pelzer**, bei **JLL** Team Leader Industrial Agency Köln.



Der größte Deal des Jahres allerdings entfiel mit rund 36.000 qm auf die Branche Handel: der Onlinehändler **AO Deutschland** wählte für sein neues Logistikzentrum den Standort Bergheim. Umsatzstärkster Teilmarkt war das Kölner Stadtgebiet, fast ein Drittel der Flächen wurden dort angemietet, hier wurde auch der zweitgrößte Deal registriert (**DB Schenker**: 25.000 qm). Die Nachfrage nach Lagerflächen in der Region ist nach wie vor höher als das zur Verfügung stehende Angebot an modernen Flächen. Gerade größere Gesuche können daher oft nur in Projektentwicklungen realisiert werden. Für 2016 erwartet JLL ein stabiles Umsatzergebnis von rund 160.000 qm. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 qm wird im Kölner Stadtgebiet erzielt und stieg binnen Jahresfrist um 1% auf 5,00 Euro/qm. Die meisten Flächen wurden zu Mietpreisen zwischen 4,00 und 4,50 Euro/qm angemietet.

Grundsätzlich problematisch im Kölner Markt ist, dass die Nachfrage deutlich höher als das Angebot ist. Pelzer erklärt: „Gerade größere Gesuche können oft nur durch Projektentwicklungen erfüllt werden.“ Während die Spitzenmiete weiterhin bei 5 Euro/qm liegt, geriet die Spitzenrendite weiter unter Druck und sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,05% auf 5,25%. Insgesamt wurden in der Region Logistikimmobilien im Wert von rund 74 Mio. Euro gekauft.

Düsseldorf: Rekord bei Lager- und Logistikflächen

Der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen hat das Gesamtjahr 2015 mit einem neuen Rekord abgeschlossen. Mit rund 329.000 qm lag der Umsatz 16% über dem Vorjahr und rund 50% über dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre.

„Für das kommende Jahr rechnen wir allerdings mit einem Rückgang auf 225.000 qm“, so **Arnd Sternberg**, bei **JLL** Team Leader Industrial Agency Düsseldorf. „Der Grund ist das aktuell knappe Angebot. Allerdings befinden sich spekulative Objekte mit 34.000 qm im Bau. Weitere 40.000 qm sind geplant.“ Im abgelaufenen Jahr waren 96.000 qm fertiggestellt worden – nach 230.000 qm im Jahr zuvor.

Beim Branchenüberblick hat sich die Lage durch die Großanmietungen binnen eines Jahres grundlegend geändert. Hatte die Branche Transport, Verkehr, Lagerhaltung 2014 noch 72% des Marktes ausgemacht, entfallen 2015 50% auf den Handel und nur noch 28% auf den ehemaligen Spitzenreiter.

Während die Spitzenmiete weiterhin bei 5,40 Euro/qm/Monat liegt und im Teilmarkt Düsseldorf-Flughafen erzielt wird, geriet die Spitzenrendite weiter unter Druck und sank im Vergleich zum Vorjahr um 85 Basispunkte auf 5,25%.

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 Götz, Oli Richter, Werner Rohmert

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

Redakt. Beirat:

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

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer (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.

stellv.: Dr. Karina Junghanns

Brandaktuell

immobilienmanager Award verliehen

Gestern wurde der immobilienmanager Award in Köln verliehen. Wir fassen Ihnen die Preisträger kurz zusammen: (www.immobilienmanager.de/award/preistraeger-2016.html)

Management

GSG Solar Berlin GmbH; Energieversorgungsunternehmen mit eigenem Kraftwerksportfolio

Vermittlung & Beratung

Greenberg Traurig Germany, LLP; EnergieServicePlus - Gründung eines Energie-Joint-Ventures im Konzernverbund der LEG

Nachhaltigkeit

GdW; Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Stadtentwicklung

Stadt Hanau und HBB; Innenstadtentwicklung Hanau

Social Responsibility

Hochtief Aktiengesellschaft; Bridges to Prosperity

Projektentwicklung Bestand

Pandion Real Estate; Pandion Belvedere - Konversion nach Plan B

Projektentwicklung Neubau

OVG Real Estate; HumboldtHafenEins

Kommunikation

GAG Immobilien: Compliance

Finanzierung

Exporo AG; Feldbrunnenstraße

Investment

AM Alpha Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH; Riverside II, Dublin & George Street, Sydney

Studentin des Jahres

Sandra Altmann, EBZ Business School

Surprise Prize

Leverton GmbH

Kopf des Jahres

Dr. Matthias Hubert, Geschäftsführender Gesellschafter Pegasus Capital Partners

Lifetime

Christoph Kahl, Jamestown

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aberdeen (13), Ameropa (22), Anbang Insurance (14), Arbireo Capital (3), aurelis Real Estate (6), Bankhaus Lampe (19), Beos (5), Berwin Leighton Painsner (6), BNPPRE (6), bulwiengesa (3,6), Catella Real Estate (2), Catella Research (9), CMS Hasche Sigle (6), Cofely (10), Commerzbank (19), Condor (1), Coresis Management (6), Credit Suisse (19), Cushman & Wakefield (2), DekaBank (10,19), Deutsche Bahn (22), DLA Piper (2), Ellwanger & Geieger (19), Feri (13), Generali Real Estate (19), Green Retail House (2), Hanseatische Immobilien Treuhand (13), Helaba (13,15), heuer Dialog (2), ista (4), J. Safra Sarasin (2), JLL (1, 4,17), Kapitalfreunde (13), Karstadt (10), Knight Frank (14,20), KSW (8), Melia Hotels (8), NAI apollo (22), Nord/LB (19), P+P Pöllath (19), Patrizia Immobilien AG (8), pbb Deutsche Pfandbriefbank (19), PM Project Management (17), Porta Mallorquina Real Estate (21), Project (12), publi (5,10,22), Rockspring Property Investment Managers (22), Savills (2,10), Siemens (19), Straßen NRW (10), ThyssenKrupp (10), UBS Investment Bank (19), Unibail-Rodamco (3), Vonovia (4,10), Wertgrund Wohnen D (22), ZBI Zentral Boden Immobilien AG (3,19), ZIA (20).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Abdulletif Ciftci (17), Andreas Mattner (20), Andreas Schulten (3), Benjamin Waeger (17), Christian Leu (4), Christian Ulbrich (17), Colin Dyer (17), Florian Schwarhoff (17), Frank Schäfer (19), Guy Grainger (17), Jochen Schein (4), Klaus Franken (3), Klaus Fürstenberg (3), Olivier Nougrou (3), Prof. Dr. Harald Simons (3), Prof. Dr. Lars Feld (2), Ralf Kemper (7), Rolf Buch (10), Rupert Fawcett (20), Thomas Beyerle (9,16), Thomas Zinnöcker (4), Walter Schmidt (4).