

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 342 | 09. KW | 27.02.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Editorial | 1 |
| Es wird eng für ImmoScout - Immowelt und Immonet schließen sich zusammen | 2 |
| Unternehmensimmobilien - Investments wachsen | 6 |
| B-Standorte - Spitzen-Preise bei Büro steigen | 11 |
| Regierung - Mietpreisbremse kommt (AE) | 13 |
| vdp - Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien 2014 (Kunert) | 15 |
| gif - neue Richtlinie soll Datenqualität steigern | 17 |
| Arcadis - Frankfurt, London, Kopenhagen nachhaltigste Städte der Welt | 19 |
| LBI - Mieter sind mit ihren Büros zufrieden | 19 |
| Deutsche Wohnen - Die Hausse nährt die Hausse | 20 |
| Catella - Startschuss für Quartier M in Düsseldorf | 21 |
| Berlin - Mangel an Lager- und Logistikflächen | 22 |
| Colliers - wie zufrieden sind Mieter mit ihren Büros? | 24 |
| FLX - Olympisches Dorf oder Wohnquartier? | 25 |
| Einzelhandelsmieten steigen in Top-Lagen weiter | 26 |
| Ankündigung: Handelsblatt Jahrestagung 2015 | 26 |
| Buchtipps - Just/Uttich | 27 |
| gif - Meinungen | 28 |
| Immobilienbrief Ruhr | 30 |
| Immobilienbrief Köln | 37 |
| Impressum | 38 |

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt ist es geschehen. Die Mietpreisbremse kommt. Die positiven Wirkungen, die „Wohnungsknappheit“ auch in der letzten Diaspora den Mietern vor Augen zu führen, hat sie längst entfaltet. Das Zusammenleben mit den Mietern ist entspannter geworden. Und an den wenigen Standorten, wo immer mehr Leute hinziehen wollen, werden die Mieten weiter steigen – notfalls im rechtlichen Graubereich. Bisher nutzten viele private Vermieter das neue Akzeptanzpotential nur bei Neuvermietungen. Jetzt kann man die Chancen der Mietpreisbremse auch im Bestand in der wohnungstechnisch völlig entspannten Prarie ausschöpfen.

Als ordnungspolitischen Anachronismus hätte natürlich kein Mensch die Mietpreisbremse gebraucht. Sie führt zu Fehlallokation und nützt paradoxerweise aus politischer Sicht genau den Falschen. In sowieso starken Standorten wird die Miete als Standortregulativ gekappt. Auch langfristig ist die Mietpreisbremse als Neubau-Bremse für Millionen Diaspora-Vermieter ein Segen. Zwar wird der Neubau nur da gebremst, wo er eigentlich gebraucht würde, aber das wird weiter die Zeitungen füllen. Münchener Vermieter werden pressewirksam neue „Abzocker“-Methoden erfinden, die in Wuppertal Stimmung machen. **Ehrlich gesagt, ich freue mich auf die nächsten Jahre.**

Und das Bestellerprinzip? Kennen Sie jemanden, der Maklermitleid kennt? Irgendwann muss sich das Branchenimage doch rächen. Nach den ewigen medialen Belehrungs-Schwämmen war die politische Retourkutsche doch klar. So geht Lobby-Arbeit nicht. Das hat die Fondswirtschaft gerade durchgeführt. Viele obsoleete Kleinmakler werden durch die Lücke, die sie hinterlassen, ersetzt werden. Don't mess with policy. Das peinliche Griechenland-Gerangel macht deutlich, wie beharrlich die Politik in Realitätsverweigerung ist.

Es gibt kaum einen immobilienwirtschaftlich Berufenen, der derzeit nicht lautstark analysiert, warum es keine Blase gebe. Das ist immer ein Anzeichen dafür, dass alle gerade kräftig pusten. Bei Wohnen sehe ich auch noch keine Bubble. Bei Core-Gewerbe halte ich das Argumentarium der historisch hohen Risikoprämie, vorsichtig formuliert, für „unvollständig optimistisch“. Bei Non-Core werden dagegen Chancen nicht genutzt. Wer nicht vermieten will, sollte die Finger von Immobilien lassen. 99% Deutschlands – in der Fläche, nicht im Wert – ist Non-Core. Von diesen Immobilien leben wir. Da wird Wertschöpfung geschaffen. Da wird Deutschland gemacht. Da werden Immobilienprofis gebraucht. Jetzt könnte hier auch Bewegung kommen. Das bringt Spaß. **Ehrlich gesagt, ich freue mich auf die nächsten Jahre.**

Die Mipim wirft ihre Schatten voraus. Die Branche startet zu ihrer jährlichen Pilgerreise nach Cannes. **Wir erscheinen, unser Berichtspflicht gehorchend, dann nicht am Freitag, sondern am Montag.** Außerdem, warum sollte ich mir den Cannes-Spaß mit Arbeit verderben? Mit der 21sten Mipim entsteht sowieso zunehmend Angst vor dem „Und täglich grüßt das Murmeltier“-Effekt. Irgendwann hat man alles geschrieben. Manchmal nervt es sogar, wenn Yuppie-Hantel-Träger mit geschickt hochgerutschtem Hemdsärmel und champagnerglänzendem Gesicht unter der Sonne niedrigscheinender Zinsen über die immobilienwirtschaftliche Zukunft und nie da gewesene Risikoprämien risikoloser Immobilien lamentieren. Die Dankgebete der Gnade kurzer Lernkurven über nie endende 10-Jahresverträge in unverwüstlichen Core-Immobilien, testen die Toleranz. **Sollte ich mich freuen?**

Apropos glänzende Zukunft: Der Anlagedruck wächst weiter. Das stützt nicht nur die Immobilie, sondern lässt auch Rolex und Apple lachend mit den Füßen strampeln. Wussten Sie eigentlich, dass 2015 deutsche Papiere im Rekord-Nominalwert von 682 Mrd. Euro zurückbezahlt werden? Die Anlagealternative 1 ist, raten Sie mal: Die „risikolose“ Immobilie! Jetzt wird kräftig in die Blase gepustet. Aber die nächsten Jahre machen richtig Spaß. **Ehrlich gesagt, ich freue mich auf die nächsten Jahre - es sei denn Putin zeigt uns, was passiert, wenn jemand einfach nicht will.**

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber



Catella sichert sich 400 Mio.-Projekt

Düsseldorf: Die von der **Catella Corporate Finance GmbH** geführten Gesellschaften **Living Central 1-11** haben den Kaufvertrag zum Erwerb eines ca. 38.000 qm großen Grundstücksareals am Hauptbahnhof beurkundet. Das bislang als „Quartier M“ bekannte Vorhaben wird als Teil der Catella-Produktionsschiene „Living Vision“ betrieben. Mit dem Projekt „Living Central“ ent-



steht ein neues Stadtquartier mit bis zu 1.000 Wohnungen sowie Hotels, Kindertagesstätten und Einzelhandel. Das Gelände des ehemaligen Postverteilungszentrum zwischen Capitol-Theater und Hauptbahnhof soll komplett abgerissen und mit einer neuen Gesamtkonfiguration als modernes Wohnquartier das Stadtbild bereichern. Wie schon bei dem Pilot-Projekt „Living Circle“, der spektakulären Umwidmung des langjährigen Büroleerstandes im ehemaligen Thyssen Trade Center, legt Catella den Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau im mittleren Mietpreissegment.

Das geplante Projekt umfasst insgesamt ein Investitionsvolumen von fast 400 Mio. Euro. Mit der Fertigstellung wird in 2017/2018 gerechnet. Die Vermittlung erfolgte durch die **Catella Property GmbH**.

Markttransformation macht es eng für ImmobilienScout24 Immowelt und Immonet schließen sich zusammen

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

Wettbewerberfusion, ebay-Kleinanzeigen, Besteller-Prinzip, Preismodell-Wechsel, Mitarbeiter-Exodus und Preispolitik machen für ImmobilienScout24 (IS24) die Luft immer dünner. Das Problem: Die Entwicklung ist logisch und folgt dem skeptischen Plan, den „Der Immobilienbrief“ und „Der Platow Brief“ Ihnen bereits bei der Übernahme der Scout-Gruppe durch Hellman & Friedman im November 2013 skizzierten („Der Immobilienbrief“ Nr. 310, „Der Platow Brief“ Nr.138, 29.11.2013).

Vor einer guten Woche wurde berichtet, dass, wie damals schon von uns prognostiziert, die wichtigsten Wettbewerber **Immowelt** und **Immonet** mit den Plätzen 2 und 3 hinter Immobilienscout fusionieren. **Hier vorab die Facts:** Beide Unternehmen werden unter dem Dach der neuen **Immowelt Holding AG** vereint. An dem Gemeinschaftsunternehmen wird **Axel Springer Digital Classifieds** mit 55% mehrheitlich beteiligt sein. Die bisherigen Gesellschafter, wie auch die beiden Gründer der Immowelt AG, bleiben als strategische Partner beteiligt. Mit der Fusion würden Immowelt und Immonet gemeinsam zur starken Nummer zwei auf dem deutschen Online-Immobilienmarkt, fasste Immowelt-Chef **Cars-ten Schlabritz** (Foto), der das neue Unternehmen leiten soll, zusammen. Daneben sollen **Jürgen Roth** (derzeit CTO Immowelt AG), **Ulrich Gros** (derzeit CFO Immowelt AG) und **Philip Schulze** (derzeit Geschäftsführer der Immonet-Gruppe) ebenfalls Vorstände der neuen Immowelt werden. Den Verhandlungen lag eine Bewertung beider Unternehmen in Höhe von insgesamt 420 Mio. Euro zugrunde. Axel Springer Digital Classifieds leistet im Zusammenhang mit der Herstellung der neuen Struktur Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt ca. 131 Mio. Euro an die bisherigen Immowelt-Gesellschafter.



Das alleine würde der Marktführer ImmoScout24 lediglich mit Schulterzucken abtun können. Schließlich könnte das neue Unternehmen nach gemeinsamer Kundenkonsolidierung zunächst einmal Marktanteile gegenüber der Summe der Einzelauftritte verlieren. Die Fusion der Wettbewerber ist aber nur die Spitze des Eisberges, der auf dem Kurs der Scout-Gruppe mit den Motoren ImmobilienScout und AutoScout schwimmt. Eisiges Klima herrscht nach unseren Backgroundinformationen auch innerhalb der Gruppe. Nach Gruppen-Chef **Martin Enderle** (49) und **ImmobilienScout24-COO Dirk Hoffmann** (45) verließ im September letzten Jahres IS24-CEO **Marc Stilke** (48, Foto) das Unternehmen. Der McKinsey-Fahrplan wird offensichtlich. Inzwischen wird von einem „Freiwilligen“-Programm für 40 Mitarbeiter berichtet.



Das liegt noch gut in der Prognose von 20 bis 30% Stellenkürzungen. Zum Schmunzeln und als Bild der Stimmung geeignet ist wohl eher, dass sich für das Freiwilligen-Programm mit ca. 100 Mitarbeitern mehr als Doppelt soviel wie insgesamt angepeilt für die freiwillige Freisetzung gemeldet haben sollen – und nicht die Schlechtesten. ►

Personalie

Bochum: Nach Übernahme des **Vitus**-Portfolios durch die **Deutsche Annington** verstärkt **Bart Gorynski**, ehemaliger Head of Portfolio Management der Vitus, seit Januar



2015 die Deutsche Annington als Senior-Referent Portfolio-Controlling im Bereich Kaufmännische Steuerung. Herr Gorynski ist zertifizierter Immobilieninvestmentanalyst (CREA®) und Immobilienrisikomanager (CRERM). Er engagiert sich nebenberuflich u.a. als Vorstandsmitglied der **EBZ Business School Alumni e.V.** sowie als Geschäftsführer der global agierenden Denkfabrik **think tank GLocal**.

Der Gegenwind des Marktes bläst kräftig. Nach wie vor sind die restlichen Portale der Scout-Gruppe neben IS24 und AutoScout nicht positioniert. Unserer alten Vermutung, IS24 mache wohl 2/3 der Erträge, wurde bislang nicht widersprochen. Vielleicht wurde auch deshalb der Börsengang verschoben. Das ist aber eher unglücklich, denn das Portalwesen, das Scout wesentlich mit geprägt hatte, könnte zum verderblichen Gut werden. Marktposition und Wert dürften täglich schrumpfen. Schon bei Übernahme fragten wir uns, wo denn die Wachstumsstory herkommen solle. Wir schrieben damals in Platow: „Bei der Suche nach den Wachstumsperspektiven der Cash-Cow ImmobilienScout24 wird man nur noch an Randbereichen oder vielleicht international fündig. Im deutschsprachigen Raum ist die Marktdurchdringung schon jetzt sehr hoch. Die Preispolitik mutet schon fast monopolistisch an. Das öffnet die Verteidigungsbarrieren, die Gegner, die sich aus Wettbewerberzusammenschlüssen wie möglicherweise immonet oder immowelt formieren könnten, überspringen könnten.“

Die Markttransformation geht rapide weiter. Mit dem Bestellerprinzip der neuen Miet-Gesetzgebung könnte der große Markt der Klein- und Küchentisch-Makler, die in Symbiose mit IS24 zu beiderseitigem Nutzen lebten, brutal schrumpfen. ebay-Kleinanzeigen formieren sich mit wachsender Bedeutung. IS24-Mitarbeiter sollen schon dem Zug der Vermieter folgen. Damit professionalisiert sich ebay in der Immobilienwirtschaft weiter. Im privaten Bereich hatten wir das übrigens noch vor der offiziellen Entwicklung bestätigt bekommen. IS24 sei viel zu teuer. Ebay-Kleinanzeigen würden immer mehr gelesen und kosteten nur einen Bruchteil. Im Maklerbereich ist die neue immowelt traditionell stark.

Das neue technologische Umfeld ist geeignet, neue Wettbewerber, die noch gar nicht bekannt sind, nach oben zu spülen. Wie **Volker Wohlfarth**, Vice President Anbietermar-





Werte für Generationen

6% FRÜHZEICHNERBONUS

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

- 8 Jahre Laufzeit (Laufzeitende: 31.12.2022)
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6% wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5% Ausgabeaufschlag

Wichtige Hinweise: Das ist eine unverbindliche Werbemittlung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschhackerstraße 25, 96025 Bamberg angefordert werden. Stand Februar 2014.




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

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

Unternehmens-News

Frankfurt: M7 Real Estate hat seine europäische Asset-Management-Plattform komplett übernommen und hält nun 100% der Anteile. Damit steigen die Assets unter Management auf mehr als 1,2 Mrd. Euro an.

Alyssa Huse (Deutschland), **Remko Dickhaut** und **Femke van Oest** (beide Niederlande), **Chris Pope** (Frankreich) und **Mette Seifert** (Dänemark), die Leiter der europäischen M7-Niederlassungen, wurden Anteilseigner der in London ansässigen Muttergesellschaft.

Marketing und Markenführung bei IS24, letzte Woche im **Haufe**-Interview bestätigte, greifen inzwischen fast 60% der Nutzer auf Konsumentenseite per Smartphone auf die Services zu. Das nimmt Wettbewerbsvorteile der mächtigen Homepage heraus. Eigenes Maklergeschäft und Franchise schließt Wohlfarth aus. Makler bleiben wichtige Zielgruppe. Der Erwerb von Flowfact helfe bei dem Angebot, deren Prozesse effizienter zu machen.

Gerade der Flowfact Erwerb könnte falsche Signale setzen. Flowfact bedient vor allem große Anbieter mit seiner Software. Bei allgemeiner Wechselstimmung kann der Schuss nach hinten losgehen und IS24 anders als gewünscht positionieren. Wie zukunftsorientiert der Erwerb zudem ist, steht aus in den Sternen. Flowfact Gründer und GF **Lars Grosenik** hatte uns vor 2 Jahren in einem langen Gespräch, bei der es auch um etwaige Beteiligungen ging, noch eindeutig von der mittelständischen Philosophie und Unabhängigkeit überzeugt. Inzwischen scheint „Kasse machen“ doch den Mittelstands-Philosophen überzeugt zu haben. Mit mittelständischer Verantwortung und Mitarbeiterführung hat das internationale IS24-Management mit dem Australier **Gregory Ellis** (CEO) und **Christian Gisy** wenig am Hut.

Aus Maklersicht kommt das nächste Unbill. Das neue Preismodell einer eher mengenunabhängigen Mitgliedschaft benachteiligt kleinere Makler. Das „zu teuer“-Image und das Vorhandensein einer emotionalen Hürde bestätigt die Gruppe selber. Allerdings sei IS24 für Makler immer noch billiger als vor 15 Jahren Print-Anzeigen. Dieser Vergleich



RUHRWERT

Immobilien & Beteiligungsgesellschaft

**IHRE EXPERTEN
FÜR WOHN- UND
GEWERBEIMMOBILIEN**

Wir beraten Immobilieneigentümer, Investoren, Projektentwickler, Büromieter, Logistiker und Einzelhändler bei sämtlichen Belangen rund um die Wohn- und Gewerbeimmobilie.

Mit unserem Expertenteam sind wir im Ruhrgebiet zu Hause und verwirklichen Ihre Ziele mithilfe unserer starken Vernetzung und eines umfangreichen Immobilienangebots.

WE LIVE REAL ESTATE.

T 0208 / 388 65 66-0 · INFO@RUHRWERT.COM · WWW.RUHRWERT.COM



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

DIE
STIFTUNG

Magazin für das Stiftungswesen und Philanthropie

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

Jetzt Portrait sichern!

Weitere Details auf Seite 2

**Zum Deutschen
Stiftungstag 2015**

**ATLAS
Immobilienvermögen**

Strategien & Empfehlungen
für Stiftungen und NGOs

Warschau: Die **SEB Asset Management** hat den Mietvertrag mit **Hewlett Packard** im University Business Center (UBC) um weitere zehn Jahre bis 2024 verlängert. Das Unternehmen ist mit rd. 10.830 qm und 326 Stellplätzen größter Mieter im UBC und bereits seit 2001 Mieter im Gebäude. **Knight Frank** war für den Eigentümer und **CBRE** für den Mieter beratend tätig. Der Bürokomplex umfasst rund 18.000 qm Mietfläche, wovon ca. 400 qm auf Lagerfläche entfallen sowie 440 Stellplätzen. Zu den weiteren namhaften Mietern gehören beispielweise **Emerson Projektmanagement**, **Nestlé** und **Fiat**.

wird die Wettbewerber freuen. ImmobilienScout24 hat vor über 15 Jahren den Printmarkt abgeräumt. Die Verlage haben damals zwar den Trend nicht verschlafen, waren jedoch in ihrem Printumfeld gefangen.

Jetzt sind die alten, kapitalstarken Verlagshäuser bei ihrer Digitalisierungsstrategie in die Offensive gegangen. Wir bleiben dabei, dass die Scout-Gruppe den Lebenszyklus-Höhepunkt gerade erlebt und perspektivisch wohl schon hinter sich hat. Damit dürfte der Börsenwert spätestens bei einer Abflachung der aktuellen Wohnungseuphorie wie Schnee an der Sonne schwinden. Das treibt zur Eile beim Börsengang, wenn es noch gelingen soll, internationalen Investoren bei der Verteilung ihrer Investitionszwänge in immobilienaffine Werte zu helfen und einem Privatanleger eine Story von Innovation und Emotion erzählen zu können. □

Investments in Unternehmensimmobilien wachsen um 75% 1,6 Mrd. Euro bei sinkender Rendite

Die hohe Investmentnachfrage erreicht auch die ansonsten in Deutschland in der professionellen Immobilienwirtschaft eher stiefmütterlich behandelten Unternehmensimmobilien. Das Transaktions- und Vermietungsgeschäft mit Unternehmensimmobilien hat sich im 2. Halbjahr 2014 spürbar belebt. Transaktionsvolumen 2014 liegt mit 1,62 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2014 um 75% über dem Vorjahr. Unternehmensimmobilien machen lt. Andreas Schulten, Vorstand der Bulwiengesa AG und Herausgeber des

The 11th Annual
DEUTSCHE GRI 2015 FRANKFURT
6-7 MAI



Ihr wichtigstes Netzwerk im Deutschen Immobilienmarkt

UNTER ANDEREM DABEI:



Michael Abel
Principal
TPG CAPITAL



Anne Braun
MD - Europe
DREAM GLOBAL
ADVISORS GERMANY



Hauke Brede
CRO & Member of the
Executive Committee
ALLIANZ REAL ESTATE



Jenny Hammarlund
Investment Professional
VARDE PARTNERS



Henrie Kötter
CIO & Managing Director
ECE
PROJEKTMANAGEMENT



Christoph Schumacher
Management Board
UNION INVESTMENT

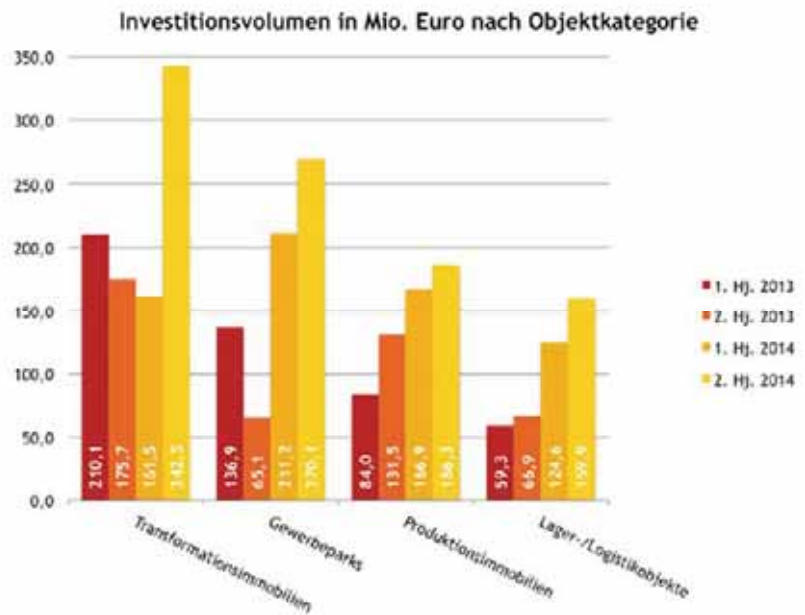
visit website for all attendees

DEUTSCHE GRI DISKUSSIONSTHEMEN:

- **Core+, manage-to-core, value ad:**
Alternative investmentstrategien = höhere rendite
- **Berliner wohnungsmarkt:**
Trendwende dank mietpreisbremse oder weiter interessant?
- **Zukunft handelsimmobilien:**
Welche werden sich in den nächsten 10 jahren besser und welche schlechter entwickeln?
- **Mezzanine für projektentwicklungen:**
Brücke bei finanzierungsgespässen oder zu teuer?
- **Senior debt:**
Welche ausweichstrategien gegen den margendruck der banken?
- **Alternative financing:**
Add-on or key to functioning debt markets?
- **Deutscher immobilienmarkt:**
Investoren zwischen substanz, fassade und übertreibung?
- **Schnittstelle asset- und property manager**
Was müssen property manager leisten?
- **Shopping centres, hybrid malls, on-demand**
Merging together or specialising further?

Marktberichtes für die Initiative Unternehmensimmobilien damit rund 4% des gesamten gewerblichen Immobilieninvestitionsvermögens aus. Im Vorjahr lag der Anteil bei rund 3,5%. Neben den Gründungsmitgliedern ATOS, aurelis, BEOS, Hans-teen, GSG Berlin, SEGRO, Sirius und Valad haben sich neu Corpus Sireo, Garbe Logistic und Investa angeschlossen. (Werner Rohmert)

Unter den 1,62 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2014 gehandelten Unternehmensimmobilien entfiel mit über 500 Mio. Euro (+30%) der größte Umsatz auf die Kategorie Transformationsimmobilien. Gewerbeparks lagen mit 480 Mio. Euro Investmentumsatz (+140%) annähernd gleichauf. Für Produktionsimmobilien wurden ca. 353 Mio. Euro ausgegeben (+64%). Lager-/Logistikimmobilien legten um über 125% auf knapp 286 Mio. Euro zu. Die großen Unterschiede zum Logistikzahlenwerk der Makler erklären sich lt. Bulwiengesa-Vorstand Schulten



daraus, dass im Rahmen der Initiative Unternehmensimmobilien keine großvolumigen Hallen für Kontraktlogistik berücksichtigt werden, sondern meist kleinteilige, integriert liegende Objekte. ►



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.



CMde
PRÄZISE IM DETAIL
KOMPETENT IM GANZEN

WIR PRÄGEN SHOPPINGCENTER!

Die CMde ist auf das Management von Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Wir bieten individuellen und excellenten Fullservice. Dabei betrachten und gestalten wir die uns anvertrauten Immobilien gleichermaßen aus dem wert- und renditeorientierten Blickwinkel der Eigentümer sowie aus den Bedarfs- und Anforderungsperspektiven der Kunden und Mieter. Diese konsequente Herangehensweise, verbunden mit Erfahrung, Kreativität und Engagement, macht uns zum starken Dienstleistungspartner. Spezialkompetenz haben wir auf dem Gebiet der Optimierung, Restrukturierung und Erweiterung von Bestandsobjekten entwickelt.



Aareal kauft Westimmo

Frankfurt: Die **Westdeutsche ImmobilienBank AG** verkauft ihre sämtlichen Anteile an die **Aareal Bank Gruppe**. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit der bisherigen Eigentümerin, der **Ersten Abwicklungsanstalt AöR** unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt 350 Mio. Euro. Die Transaktion soll nach derzeitiger Planung noch im ersten Halbjahr 2015 vollzogen werden. Die WestImmo ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der EAA. Diese übernahm die Anteile der WestImmo im August 2012 von der **Portigon AG** (bis Juli 2012 **WestLB AG**).

Der Nachfragedruck lässt auch die mit Unternehmensimmobilien noch vergleichsweise hohen Renditen absinken. Im Durchschnitt aller analysierten Unternehmensimmobilien liegen die Bruttoanfangsrenditen bei 9,6%. Lager-/Logistikimmobilien erzielen mit durchschnittlich 8,9% die geringste Rendite bzw. die höchsten Preise. Gewerbeparks werden mit 10,6%, also der knapp 9,5-fachen Jahresmiete noch vergleichsweise günstig gehandelt. Allerdings sank im 2. Hj. bei Gewerbeparks als eine der am aktivsten gehandelten Kategorien die Spitzenrendite bis auf 5,7%. Auch Transformationsimmobilien wurden mit 5,9% bei teuersten Objekten deutlich verteuert. Produktions- sowie Lager-/Logistikimmobilien lagen mit 6,5% bzw. 6,7% Spitzenrendite recht nahe beieinander. Diese Spitzenrenditen werden im Bereich der Unternehmensimmobilien aber nur von Objekten mit außergewöhnlichen Wertpotenzialen erzielt, schränkt Schulten ein.

Der Vermietungsmarkt zog im 2. Halbjahr 2014 deutlich an, blieb aber hinter 2013 zurück. Insgesamt haben die teilnehmenden Unternehmen 2014 gut 920.000 qm vermietet. Die Spitzenmieten steigen nahezu an allen Standorten und in allen Kategorien stark an. In einigen Segmenten und Regionen werden Flächen bereits knapp. Produktionsflächen erreichen Spitzenmieten bis zu 7,10 Euro. Für kleinteilige Logistikflächen werden bis zu 12,50 Euro. □

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

www.rohmert-partner.de

Ver-
trauen ist
das Fundament
jeder Partnerschaft.
Darum planen wir zielorien-
tiert und bis zur Fertigstellung des
gesamten Projektes. Was wir beginnen,
bringen wir zu Ende. Seit mehr als 30 Jahren
steht die sontowski & partner group verlässlich für
die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie.
Als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor
bieten wir unseren Kunden überzeugende Kon-
zepte und komplette Leistungspakete auf
nationaler und internationaler
Ebene an. Was wir tun, tun wir
mit Umsicht und Weit-
blick und sichern
somit Er-
folg.

ImmoTions by
sontowski
& partner
GROUP

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



Fokussierung auf Real Assets

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

www.bouwfondsim.com



Immobilienmanager Award 2015

Albert Speer bekommt Lifetime Award

Am gestrigen Donnerstag wurde bereits zum siebten Mal der immobilienmanager Award verliehen. In insgesamt 14 Kategorien verleiht die 14-köpfige Jury den renommierten Branchenpreis.



Die Gewinner des Gala-Abends:

Management – Art-Invest Real Estate Management für den KölnTurm

Investment – SEB Asset Management für die Transaktion eines pan-europäischen Logistikportfolios

Kommunikation – Gemeindeverwaltung Plankstedt für das Projekt Alreal Plankstadt

Social Responsibility – Berlin Hyp für die Weihnachts-Wunschkartenaktion „Weihnachtsmänner für das Kinderhaus“

Finanzierung – pbb Deutsche Pfandbriefbank für die Finanzierung der Landmark-Transaktion Schwabinger Tor

Nachhaltigkeit – Arbeitsgruppe Nachhaltige Gebäudeentwicklung (Cushman & Wakefield, DIFNI, DLA Piper, WISAG) für die Regelungs- und Handlungsempfehlungen für Grüne Facility-Management-Verträge

Projektentwicklung Bestand – CENTRUM für das neue Kröpcke Center in Hannover

Projektentwicklung Neubau – Redevco für das Alea 101 am Berliner Alexanderplatz

Stadtentwicklung – ROS Retail Outlet Shopping für das City Outlet Bad Münstereifel

Vermittlung und Beratung – Lazard & Co. für den Verkauf von Corpus Sireo

Studentin des Jahres – Ines Sophia Warnking von der EBS

Suprize Prize – Jane Gavan, CEO Dream Global REIT

Kopf des Jahres – Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz, Vorstände der BEOS AG

Lifetime – Professor Albert Speer

Spitzen-Preise an B-Standorten steigen bei Büro bis zu 10% 2015 Wendepunkt in Investorenmentalität

Die Nachfrage nach Büroimmobilien werde im laufenden Jahr zu einer Änderung der traditionellen Investorenmentalität am deutschen Markt führen. Anders als in vergangenen Zyklen werde aber diesmal der Nachlauffeffekt der B-Standorte nicht mit einer Stagnation der Preise an den A-Standorten verbunden sein, sondern Investoren würden weiter steigende Preise in sog. Trophy Buildings in A-Standorten akzeptieren und gleichzeitig ihr Augenmerk auf B-Standorte richten. Dies werde in der Folge zu einem neuen Rekordwert am deutschen Investmentmarkt 2015 führen. Das fasste Thomas Beyerle, Group Head of Research bei Catella, bei der Vorlage der Büromarkt- und Investmentkarte Deutschland 2015, die für 76 Standorte die Spitzenmiete, die Spitzenrendite und den 6-Monatsrendwert darstellt, zusammen. Die Karte ist aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eine gute Erstorientierung.

Neben einer deutlichen Dynamisierung der Investmentnachfrage im Segment Neubau-Erstbezug in Core-Lagen würden die kommenden Monate sich vor allem durch einen weiteren Renditerückgang in A- und B-Standorten charakterisieren, erwartet **Thomas Beyerle**, Group Head of Research bei **Catella**. Erstmals seit der Finanzkrise würde der Investment-Druck sich zusätzlich auf B-Standorte und value add Objekte niederschlagen. Aktuell bestehe eine Renditedifferenz von rund 150 Basispunkten zwischen der weiter sinkenden Durchschnittsrendite Rendite in den 7 A-Standorten von aktuell 4,65% zu den 13 untersuchten B-Standorten mit einer durchschnittliche Spitzenrendite von 6,03%.

Bei B-Standorten erwartet Catella Research die höchsten Renditerückgänge von 50 Basispunkten bis Ende des Jahres. An den A-Standorten wird ein durchschnittlicher Renditerückgang von 30 Basispunkten prognostiziert. Für die 31 untersuchten C-Standorte wird die durchschnittliche Spitzenrendite mit aktuellen 6,67 % angegeben, die 25 D-Standorte verzinsen sich aktuell mit 7,16 %. Für die B-

Standorte bedeutet dies bei der Annahme konstanter Mieten eine durchschnittliche Steigerung der Spitzenpreise von über 8%. Die besten Objekte in diesem Cluster sollten so ohne Berücksichtigung von Mietentwicklungen ein Potential von über 10% haben.

Die wichtigsten Gründe für die sinkenden Renditen seien die weiter starke Liquiditätsansammlung bei Kapital-sammelstellen, der Druck auf die Immobilienanlage durch Mindestrenditeanforderungen und das Auftreten neuer ausländischer Investoren vor allem auch aus dem asiatischen Raum. Das heiße, dass man sich dieses Jahr durchaus auf „exotische Investorenstories“ und neue Markteintritte von internationalen Adressen einstellen sollte. So seien in der Vergangenheit immer neue Preisgrenzen zunächst rational erläutert und dann überschritten worden.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Für „Der Immobilienbrief“ sind das alles Zeichen für das Annähern an



Wir entwickeln Potenziale.

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

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

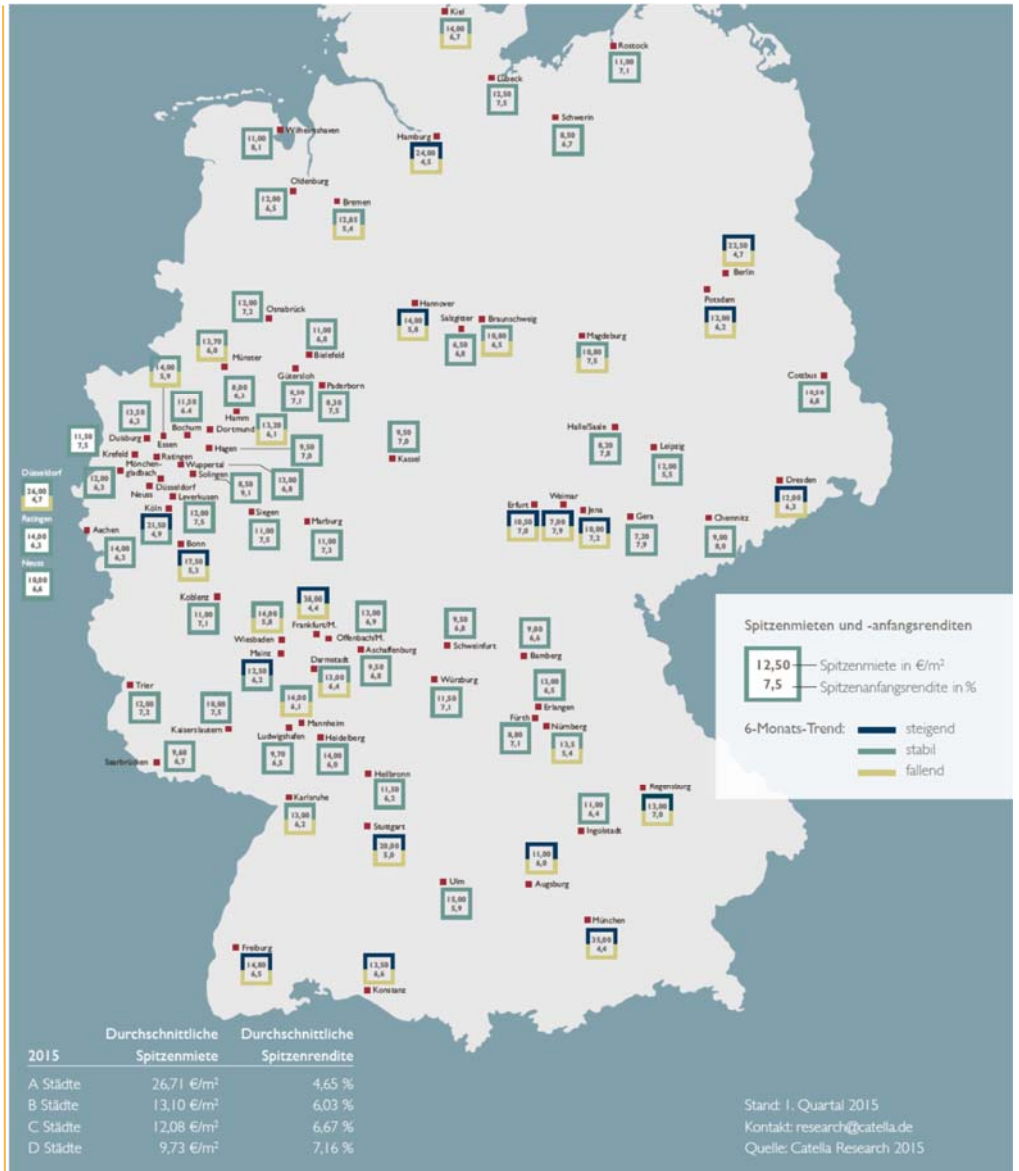


**publity erwirbt
„Artecom“**

Ismaning: Die publity Finanzgruppe hat die 28.000 qm große Multitenant-Immobilie „Artecom“ von der **Deka Immobilien GmbH** erworben. Das 2000 errichtete Bürogebäude ist vollständig vermietet. Ankermieter ist der Großkonzern **SCA** mit ca. 10.000 qm Mietfläche. Zum Objekt gehört eine eigene



Tiefgarage mit 402 Stellplätzen sowie weitere 158 PKW-Außenstellplätze. Das moderne, viergeschossige Gebäude besticht durch seine hochwertige Ausstattung, einen repräsentativen Empfangsbereich sowie seine ansprechende Glasfassade. Die zeitgemäßen Büroflächen wurden in hoher Flexibilität und einem Rastermaß von 1,37m ausgeführt, das den Ausbau annähernd aller Bürotypen zulässt. Die Münchner Innenstadt ist durch die sehr gute Infrastruktur und die S-Bahn-Nähe bequem erreichbar. Am Standort Ismaning befinden sich unweit des „Artecom“ weltweit agierende Unternehmen z.B. aus der Computerbranche und der Hochtechnologie. Die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion, darunter die Projektsteuerung und die Legal Due Diligence, hat erneut die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** übernommen.



einen zyklischen Höhepunkt. Obwohl das zyklische Timing durch die anhaltend niedrigen Zinsen determiniert sein sollte, ist ein Augenmerk auf die psychologischen (Lemminge-) Effekte einer möglichen Zinswende zu werfen, auch wenn das Niveau der Zinsen danach noch anhaltend niedrig bleibt. Einfach aus 30 Jahren Erfahrung weisen wir zudem darauf hin, dass bislang alle theoretisch fundierten Soft-Landing-Annahmen durch durchaus irrationale Realitäten rasant überholt wurden.

Externe Meinung zum Markt: Die Entwicklung auf den Investmentmärkten gibt allerdings nach Ansicht von **Günter Vornholz**, Prof. für Immobilienökonomie an der **EBZ Business School** in Bochum, nur auf Teilmärkten Anlass zur Sorge. Während die Preise für Einzelhandels- und Logistikimmobilien noch weit hinter ihren historischen Höchstständen sich befinden, sieht das auf den Büromärkten der A-Städte differenziert aus. Während auf dem Frankfurter und Berliner Büroinvestmentmarkt die Preise noch deutlich unter den Peaks der Boomjahre 2001 bzw. 2007 liegen, sieht es in anderen Top-Märkten schon risikoreicher aus. In München und Hamburg liegen die Kapitalwerte schon über den Höchstständen, steigen aber noch weiter. In Düsseldorf sind hingegen seit Jahresanfang 2014 die Preise auf dem Rückzug. □

München: Bereits kurz nach dem Baustart des ehemaligen Flughafen-Tower „Tower Riem“ veräußert der Münchner Projektentwickler **WÖHR + BAUER** den künftigen Firmensitz des Medizintechnik-Unternehmens **Brainlab AG** an einen Fonds der **WealthCap**.

Der Mietvertrag mit mehr als 21.000 qm Gewerbefläche war einer der größten Anmietungen des Jahres 2014 in München.

Vermittelt wurde die Transaktion von **Colliers International** München.

WÖHR + BAUER hatte sich das Grundstück im Jahr 2013 gesichert und Ende 2014 erworben.

Mietpreisbremse, Bestellerprinzip und Gebäudedämmung Schlechte Zeiten für Eigentümer

In dieser Woche sind gleich drei wichtige Themen der Branche bei der Bundesregierung zur Sprache gekommen. Dabei wurde sowohl die Mietpreisbremse als auch das Bestellerprinzip bei Maklern endgültig verabschiedet als auch die Absetzbarkeit von Gebäudedämmung kurzfristig gekippt.

Im Sommer soll es soweit sein. Dann soll die Mietpreisbremse in Kraft treten. Der Gesetzentwurf werde nicht mehr geändert. Die Mieten dürfen nach in Kraft treten bei Neuvermietungen im Bestand nur noch maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies gelte allerdings nur in angespannten Wohnlagen. Welche das sind, entscheiden die Bundesländer. Zudem gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten und Komplettanierungen. Auch dürfen Eigentümer bei Neuvermietungen mindestens den Preis des Vormieters verlangen, auch wenn dieser schon oberhalb der örtlichen Miete liegt. Verbände und Branchenteilnehmer kritisierten schon seit einiger Zeit das Vorhaben.

„Bauen ist besser als regulieren, denn über ein größeres Angebot können Mieten nachhaltig bezahlbar werden“, so **Dr. Andreas Mattner**, Präsident des **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA, Foto)**. „Die Mietpreisbremse bekämpft die wirklichen Ursachen für hohe Mieten daher nicht, die liegen nämlich an den sprunghaft gestiegenen Betriebskosten sowie in



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


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

„Deka
Immobilien



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

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe

DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

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



Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150% prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-vertrieb.de



AZ-Produkt (PFF 300270 M-0111-13 - publity Vertriebs GmbH, Lantassenstraße 6, 04103 Leipzig)





den durch den Staat verursachten hohen Kosten für den Neubau“, so Mattner weiter. "Der momentane Gesetzesentwurf geht nicht mit dem Vorhaben der Bundesregierung, mehr Mietwohnungen zu schaffen, konform und ist

üerdies verfassungsrechtlich bedenklich", sagte **Andreas Ibel**, (Foto) Präsident **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.** "Investitionen in den Mietwohnungsmarkt werden damit verhindert."

Zudem wird das Bestellerprinzip bei Maklern eingeführt. Damit will die Bundesregierung den Kostendruck bei Umzügen vom Mieter abwälzen. Wer den Makler bestellt wird künftig zur Kasse gebeten. Das könnte einen ganzen Berufsstand treffen, der dann als Steuerzahler nicht mehr zur Verfügung steht.

Laut Schätzungen der Bundesregierung werden Mieter durch die Änderungen der Mietpreisbremse und Bestellerprinzip jährlich ca. 850 Mio. Euro sparen. Vermieter bleiben auf Mindereinnahmen von ca. 502 Mio. Euro sitzen. Die so schon geschröpften Vermieter, die eine lange Durststrecke der seit Anfang der 90er Jahre kaum erhöhten Mieten durchstehen mussten, werden so noch mehr zur Kasse gebeten. Brancheninsider sprechen darüber hinaus von einer Klagewelle, die auf die Justiz zurollen wird, da viele Fragen, wie die der ortsüblichen Vergleichsmiete, noch ungeklärt seien.

Auch der angedachte Steuerbonus für Gebäudedämmung wird kurzfristig gekippt. Eigentlich sollte von Januar an 5 Jahre lang ein CO2 Energieeinsparprogramm laufen, bei dem die Kosten der Gebäudesanierung teilweise absetzbar sein sollten. 10 bis 25% ihrer Sanierungskosten sollten von der Steuerlast abziehbar sein. Daraus wird nun nichts. Im letzten Moment sperrte sich lt. Medienberichten CSU Boss Seehofer gegen den Entwurf, da im Gegenzug der Handwerkerbonus abgeschmolzen werden soll. (AE) □

publity-News

Leipzig: Die **publity AG** hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 die Betreuung institutioneller Anleger intensiviert. Im vergangenen Jahr konnte gemeinsam mit einem internationalen Finanzinvestor ein Volumen von ca. 300 Mio. Euro in ein Joint Venture eingebracht und bereits investiert werden. Der Vorstandsvorsitzende **Thomas Olek** hierzu: „Die Akzeptanz unseres Geschäftsmodells opportunistischer Immobilien-Investitionen aus Finanzierungssondersituationen in deutsche Gewerbeimmobilien vorrangig in den Metropolregionen ist bei professionellen, institutionellen Investoren sehr hoch.“

CMS Hasche Sigle hatte publity bei Akquisition und Abschluss der Verträge mit dem Investor beraten. So konnten über die gemeinsame Tochtergesellschaft im zweiten Halbjahr 2014 bereits 8 Büroimmobilien an den Standorten München, Köln, Frankfurt und Offenbach erworben werden, für die die publity AG das Investment- und Assetmanagement übernommen hat. Die Fortsetzung der erfolgreichen Zusammenarbeit ist gesichert. 2015 werden weitere zwei bis drei Investoren angebunden werden.

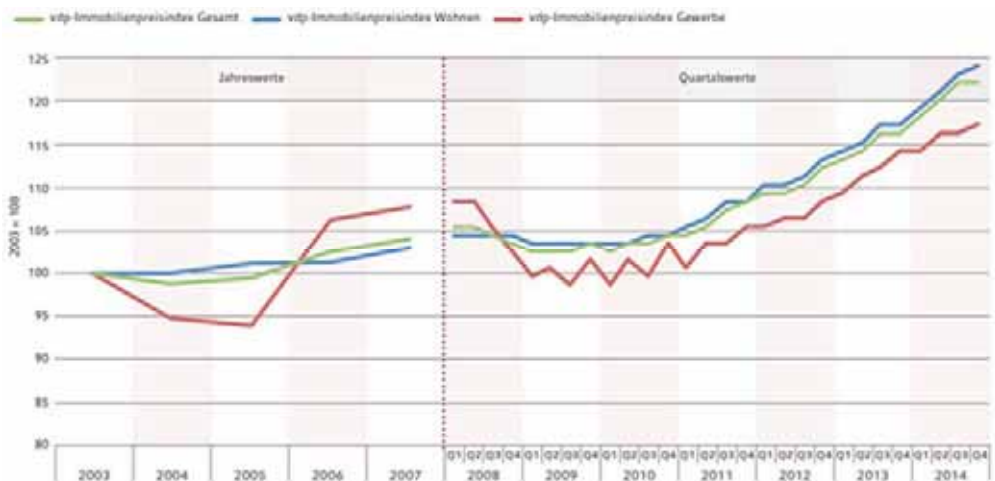
Aktuell befindet sich der Ankauf von 15 Objekten von 14 verschiedenen Verkäufern mit einem Gesamtvolumen von 350 Mio. Euro in Vorbereitung.

Preisentwicklung von deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien 2014

Höchste Steigerungsrate des vdp Index seit 2003

Andreas Kunert / vdpResearch

Die stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die nach wie vor niedrigen Zinsen gekoppelt mit einer hohen internationalen Kapitalmobilität führen dazu, dass Deutschland sowohl von Seiten inländischer als auch ausländischer Anleger als äußerst interessanter Investitionsstandort gesehen wird. Dieser, seit einigen Jahren stetig wachsenden Immobiliennachfrage steht ein begrenztes Angebot gegenüber, sodass die Preise sowohl für wohnwirtschaftliche als auch gewerblich genutzte Immobilien spürbar gestiegen sind. Gestützt werden diese Aussagen durch die vom **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** veröffentlichten Preisindizes, die die Tochtergesellschaft **vdpResearch** vierteljährlich unter Verwendung von tatsächlichen Transaktionsdaten aus dem Finanzierungsgeschäft der Kreditinstitute berechnet.



Folgerichtig weist der vdp Immobilienpreisindex im vergangenen Jahr mit einem Plus von 4,7% die höchste Steigerungsrate seit Beginn der Indexberechnungen im Jahr 2003 auf. Ausschlaggebend für den Preisanstieg war in erster Linie der Wohnungsmarkt. Der Immobilienpreisindex Wohnen stieg im Gesamtjahr 2014 um 5,0% und verzeichnete damit ebenfalls das höchste Wachstum innerhalb des Betrachtungszeitraumes. In der Summe haben sich die Preise für Wohnimmobilien seit 2003 um 22,0% verteuert.

Mit Abstand am stärksten gestiegen sind im vergangenen Jahr die Preise für Mehrfamilienhäuser. In diesem Segment war ein Plus von 6,9% auszumachen. Der Immobilienpreisindex für Mehrfamilienhäuser liegt somit heute bei 123,1 Punkten. Damit sind die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser inzwischen stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten, deren Index mittlerweile bei 122,4 Punkten liegt. Dennoch verzeichneten die Mieten mit einem Plus von 4,8% im vergangenen Jahr die stärkste Steigerungsrate seit 2003. Diese Entwicklung ist ein Spiegelbild der anhaltend angespannten Situation auf den Mietwohnungsmärkten in allen wirtschaftsstarken Groß- und Universitätsstädten. Parallel zu den steigenden Mieten sinkt der Liegenschaftszinssatzindex das vierte Jahr in Folge. Mit 99,5 Punkten liegt der Index 2014 erstmals unter dem Basiswert von 2003. Ursächlich hierfür sind verschiedene Gründe. Zum einen sind in den letzten Jahren die Zinsen für risikolose Kapitalanlagen deutlich gesunken. Zum anderen wird das Anlagerisiko von Seiten der Investoren in Wohnimmobilien als immer geringer eingeschätzt. In der Summe führt das Zusammenspiel von steigenden Mieten und sinkenden Liegenschaftszinsen das vierte Jahr in Folge dazu, dass die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser seit 2011 überdurchschnittlich stark steigen. ►

| Jahr | Gesamt | | Wohnen | | Gewerbe | |
|------|--------|-----------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr |
| 2004 | 98,7 | -1,3 | 100,0 | 0,0 | 94,6 | -5,4 |
| 2005 | 99,4 | 0,7 | 101,2 | 1,2 | 93,8 | -0,8 |
| 2006 | 102,5 | 3,1 | 101,3 | 0,1 | 106,3 | 13,3 |
| 2007 | 104,1 | 1,6 | 102,9 | 1,6 | 107,9 | 1,5 |
| 2008 | 105,2 | 1,1 | 104,8 | 1,8 | 106,6 | -1,2 |
| 2009 | 103,2 | -1,9 | 104,0 | -0,8 | 100,8 | -5,4 |
| 2010 | 103,8 | 0,6 | 104,6 | 0,6 | 101,2 | 0,4 |
| 2011 | 106,6 | 2,7 | 107,5 | 2,8 | 103,7 | 2,5 |
| 2012 | 110,6 | 3,8 | 111,7 | 3,9 | 107,1 | 3,3 |
| 2013 | 115,2 | 4,2 | 116,2 | 4,0 | 112,1 | -4,7 |
| 2014 | 120,6 | 4,7 | 122,0 | 5,0 | 116,4 | 3,8 |

INDEX: 2003 = 100

Aber auch die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum ist vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und mangels Anlagealternativen ungebrochen hoch, mit der Folge, dass die Preise – wie im Vorjahr – um 3,2% gestiegen sind. Der entsprechende Immobilienpreisindex erreicht heute 120,9 Punkte. Der Preisanstieg für Eigentumswohnungen fiel dabei mit 3,0% etwas geringer aus als in den Jahren 2011 bis 2013. In der Langfristbetrachtung weisen die Preise für Eigentumswohnungen jedoch die höchste Steigerungsrate im wohnwirtschaftlichen Segment

auf. Seit 2003 haben die Preise um 24% zugelegt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum zwar nur um 19,7% gestiegen, verzeichneten jedoch im vergangenen Jahr mit einem Plus von 3,1% die höchste Steigerungsrate seit dem Jahr 2009.

Der gewerbliche Immobilienmarkt hat 2014 leicht an

Schwung verloren. Während der Immobilienpreisindex Gewerbe 2013 um 4,7% gestiegen ist, verzeichnete er im vergangenen Jahr ein Plus von 3,8%. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Büroimmobilienmarkt. Zwar weist der Kapitalwertindex noch einen Anstieg um 3,9% auf, in den beiden Vorjahren wurde mit +6,1% bzw. +5,9% jedoch noch ein deutlich höheres Preiswachstum erzielt. Die jüngste Entwicklung basiert nahezu ausschließlich auf einem schwächeren Anstieg der Neuvertragsmieten für Büroflächen. Kletterten die Mieten 2012 und 2013 um 3,3 bzw.



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

2,7%, waren es im abgelaufenen Jahr 1,4%. Gründe hierfür sind zum einen in der uneinheitlichen Entwicklung der Flächenumsätze in den einzelnen Städten zu sehen. Zum anderen haben sich die Baufertigstellungszahlen sowohl an A- als auch B-Standorten spürbar erhöht, was dazu geführt hat, dass sich der Nachfragedruck in den bevorzugten Lagen etwas abgeschwächt hat. Der Liegenschaftszinssatzindex für Büroimmobilien ist das vierte Jahr in Folge weiter gesunken. Mit einem Minus von 2,4% erreichte der Index im Jahresdurchschnitt 82,5 Punkte. Nach wie vor stehen Büroimmobilien im Fokus in- und ausländischer Anlegergruppen. Dabei hat sich das Transaktionsvolumen 2014 gegenüber dem Vorjahr um etwa 20% erhöht. Da das Angebot an Top-Investitionsobjekten in den bevorzugten Städten immer knapper wird, ist ein Ausweichen in B-Standorte zunehmend zu beobachten.

Die zweite Säule des Immobilienpreisindex Gewerbe wird durch den Einzelhandelsimmobilienmarkt abgebildet. Der Kapitalwertindex ist hier 2014 um 3,8% gestiegen, liegt mit 97,7 Punkten im Jahresdurchschnitt 2014 aber noch unter dem Basiswert von 2003. Angesichts der ungebrochen hohen Flächennachfrage von Seiten internationaler Filialisten sind die Einzelhandelsmieten im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Mit einem Plus von 1% wurde die zweithöchste Steigerungsrate seit dem Jahr 2003 ermittelt. Der Liegenschaftszinssatzindex für Einzelhandelsimmobilien ist 2014 um 2,7% auf 109,1 Punkte gesunken. Für Anleger sind Einzelhandelsimmobilien das zweitwichtigste Segment, wobei derzeit bevorzugt Fachmarktzentren, Discounter und einzelne Fachmärkte gekauft werden. Das Angebot an geeigneten Objekten ist jedoch gering. Dementsprechend hat sich das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr nur leicht erhöht. □

gif-Richtlinie zum Datenaustausch

Nachhaltiges Instrument zur Steigerung der Datenqualität

Die Professionalisierung und Internationalisierung der Immobilienwirtschaft stellt in Verbindung mit neuen Risikomanagement-Hürden der Regulierung und den geforderten Standards beim Berichtswesen der professionellen, internationalen Investoren zunehmende Anforderungen an IT und Datenmigration. Klassische Insellösungen haben ausgedient. Kommunikation über gemeinsame Schnittstellen wird zur Zukunftsaufgabe. Bei Bewertung, Asset Management, Berichtswesen, Facility Management, in Vertrieb und Verwertung ist die Kommunikation oder die Erstellung transparenter Datenräume ohne gemeinsame Datenschnittstelle kaum möglich.

Die zweisprachige gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA) macht den Datentransfer unkomplizierter und kostengünstiger. Die Arbeit der gif, der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, hat den Vorteil, die Richtlinie auf neutraler Basis erstellen zu können. Stephan Seilheimer, Thomas Krings haben die wichtigsten Fakten zusammengefasst (Anm.: Werner Rohmert)

Nach drei Jahren intensiver Arbeit und erfolgreicher Greenpaper-Phase veröffentlichte die gif im Oktober 2014 die zweisprachige Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA). Ziel dieser Richtlinie ist es, den bisher meist individuell abgestimmten Daten-Austausch zwischen den einzelnen Marktteilnehmern der Immobilienwirtschaft zu standardisieren, die Transparenz zu erhöhen und die Datenqualität somit nachhaltig zu steigern. Dadurch soll die Immobilienwirtschaft anderen Branchen wie z.B. der Automobilindustrie folgen. Hier werden einheitliche Standards zum Daten-Austausch schon seit 20 Jahren erfolgreich eingesetzt.

Vom Ankauf bis zum Verkauf

Bei der Erstellung der Richtlinie wurde ein prozessorientierter

Dr. Stephan Seilheimer (links), Thomas Krings (rechts)

ter Ansatz gewählt, durch den eine bestimmte Menge an Datenfeldern einem Prozess zugeordnet wird.

Die erste Version der Richtlinie konzentriert sich

auf folgende sieben Prozesse, in denen die meisten Daten zwischen den unterschiedlichen Beteiligten in sogenannten „Subsets“ (Datenkränzen) ausgetauscht werden: **Due Diligence, Operatives Berichtswesen, Buchhalterisches Berichtswesen, Finanzwirtschaftliches Berichtswesen, Portfolio-Benchmarking, Bauprojekt-Berichtswesen und Immobilienvermarktung.**



Offener internationaler Standard

Deal

Hamburg: Art-Invest Real Estate hat das „Sofitel Hamburg Alter Wall“ für den **Hotel-Managed Core-Fonds** von einem englischen Family Office erworben.

Das im Jahr 2000 fertig gestellte 5-Sterne-Hotel mit einer Nutzfläche von rund 20.000 qm wird unter der Luxusmarke Sofitel von der **Accor Hospitality Germany GmbH** betrieben. Das Hotel verfügt über 241 Zimmer sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Zudem befinden sich im Untergeschoss ein großzügiger Fitness- und Wellnessbereich mit Pool sowie die Tiefgarage mit 112 Stellplätzen.

Neben der Richtlinie stellt die gif auch Musteraustauschdateien für die sieben Prozesse im XML-Format zur Verfügung. Die derzeit 289 Datenfelder aller sieben Prozesse stehen auf der Website der gif in Form eines Wiki dem breiten Fachpublikum zur Einsicht bereit (<http://zgif.gif-wiki.de/latest>). Damit sollen bewusst Struktur und Inhalt des gesamten Standards offengelegt werden. Die gif-Wiki erlaubt dabei eine Überleitung (Mapping) zu bestehenden Datenstandards in Amerika (OSCRE) und Frankreich (FIDJI).

Eigentümer, Dienstleister Softwareunternehmen und Verbände ziehen an einem Strang

Von Anfang an wurde großer Wert darauf gelegt, möglichst viele Beteiligte der Immobilienwirtschaft in den Entstehungsprozess der Richtlinie einzubinden. **Zu den bisherigen Unterstützern zählen: Investoren und Eigentümer (alintra, Bank Austria, Dream Global, LBBW), Dienstleister (CBRE, Catella, Corpus Sireo), Beratungshäuser (blumenauer Consulting, bulwiengesa, BBT, CREIS, Reality Consult), Softwareanbieter (Argus, control.IT, FLOWFACT, immopac, ImmobilienScout24, iMS, IRM, NEMETSCHKE Crem Solutions, mse, onOffice Software), Bauunternehmen (HOCHTIEF), Darüber hinaus wird die gif-Richtlinie von der GEFMA unterstützt. Gespräche mit der ZIA und FIDJI über eine Zusammenarbeit laufen.**

Start der ersten Pilotprojekte und Ausblick

Derzeit starten die ersten Pilotprojekte, in denen Daten nach dem Format gem. gif-IDA ausgetauscht werden. Die gif unterstützt die Pilotprojekte gemäß ihrem Vereinszweck bei der

1 bis 4-Zimmer-Mietwohnungen
ca. 26 m² - 118 m²
PROVISIONSFREI

MAINTOR
PATIO
THE SMART LIVING

**MAINTOR PATIO –
THE SMART LIVING.**

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

INFORMIEREN SIE SICH:

+49 (69) 970 505-350

PATIO@NAI-APOLLO.DE



VERTRIEB

NAI apollo living

NAI apollo group

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

A PROJECT OF

DIC

Implementierung des Datenaustauschs gem. gif-Standard. Die gif erhält aus den Pilotprojekten wertvolle Hinweise zur Fortschreibung der Richtlinie.

Die gif plant eine jährliche Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Richtlinie. Dabei sollen die Erkenntnisse aus den Pilotprojekten und weitere Subsets wie z.B. Bewertung, Betriebskostenbenchmarking oder Immobilienbenchmarking in die Richtlinie aufgenommen werden. Die Folgeversion soll darüber hinaus eine vollständige Überleitung („Mapping“) zu anderen internationalen Standards zum Datenaustausch (FIDJI, OSCRE) ermöglichen. Ferner beabsichtigt die gif die Vergabe eines Zertifikats „gif-konformer Datenaustausch“ an Softwareunternehmen, deren Produkte den Datenaustausch für bestimmte Subsets gem. der gif-Richtlinie unterstützen.

Die Richtlinie kann bei der gif (www.gif-ev.de) bezogen werden. Interessenten für Pilotprojekte können sich an die Geschäftsstelle wenden (info@gif-ev.de). **Dr. Stephan Seilheimer** MRICS, Associate Director Asset Management bei Dream Global Advisors Germany, Dozent an der Frankfurt University of Applied Sciences und stellv. Leiter des Arbeitskreises Immobilien-Daten-Austauschs bei der gif e.V.. **Thomas Krings**, Geschäftsführer, IRM Management Network, Berlin und Leiter des Arbeitskreises Immobilien-Daten-Austausch bei der gif e.V. (Wir haben einmal bei der Branche recherchieren lassen, was die Betroffenen davon halten. [Seite 28](#)) □

Frankfurt, London und Kopenhagen sind nachhaltigste Städte der Welt

Keine nordamerikanische Stadt unter den Nachhaltigkeits-Top Ten

Der Fokus der meisten Städte liege auf der Wirtschaft und nicht auf den Lebensbedingungen oder der Umwelt. Die untersuchten deutschen Städte landen beide unter den Top Ten. Frankfurt/M. sei die nachhaltigste Stadt der Welt. Berlin kommt auf Platz 6., Platz 2 und 3 belegen London und Kopenhagen. Insgesamt führen die etablierten Städte Europas durch eine gute Balance von sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten die Liste an. Keine nordamerikanische Stadt findet sich unter den Top Ten. (WR)

Dies ist ein Ergebnis des Sustainable Cities Index, den **ARCADIS**, eine führende globale Planungs- und Beratungsgesellschaft erstmals vorgestellt hat. Im Rahmen des Rankings wurden 50 Städte aus allen Kontinenten hinsichtlich

der Nachhaltigkeitskriterien „Menschen“, „Umwelt“ und „Wirtschaft“ untersucht. Die Studie führte ARCADIS in Zusammenarbeit mit dem Londoner **Centre for Economics and Business Research** durch. Nach den Spitzenreitern Frankfurt, London und Kopenhagen liegen auf den weiteren Spitzenplätzen 4 bis 10 Amsterdam, Rotterdam, Berlin, Seoul, Hongkong, Madrid und Singapur. Die Schlusslichter ab Platz 41 sind eher erwartungsgemäß die Metropolen in Staaten mit hohen Wachstumszielen Rio de Janeiro, Doha, Moskau, Dschidda, Riad, Jakarta, Mumbai, Wuhan, Neu Delhi und Nairobi.

Sowohl im Bereich „Umwelt“ als auch „Wirtschaft“ liegt Frankfurt auf Platz 1. Im Subindex „Menschen“ schafft es die Mainmetropole noch auf Platz 9. Hier punktet besonders Rotterdam. Im Bereich Umwelt kommt Berlin direkt nach Frankfurt auf Platz zwei. Ausschlaggebend für die ersten Plätze der beiden deutschen Metropolen sind ein gutes Abfallmanagement sowie geringe Luftverschmutzung. Insgesamt führen die etablierten Städte Europas durch eine gute Balance von sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten die Liste an. Keine nordamerikanische Stadt findet sich unter den Top Ten. Toronto erreicht Platz 12, Boston Platz 15 und Chicago Platz 19.

Asiens Städte zeigen in punkto Nachhaltigkeit ein uneinheitliches Bild. Die Städte Mittel- und Südamerikas kommen besonders in den Bereichen „Menschen“ und „Wirtschaft“ zu keinem guten Ergebnis, bei der „Umwelt“ zeigt sich ein gemischtes Bild. Die am besten bewerteten südamerikanischen Städte sind Santiago und São Paulo auf den Plätzen 30 und 31. Bei der Einkommensgerechtigkeit liege alle untersuchten Städte Südamerikas auf den letzten zehn Rängen. □

Hohe Zufriedenheit von Mietern mit ihren Büros

Umwelt uninteressant für Mieter

Eine große Mehrheit der Büromieter in Deutschland ist mit der Immobilie, in der sich die angemieteten Büroflächen befinden, zufrieden (41%) oder sogar sehr zufrieden (ebenfalls 41%). Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie des Lehrstuhls für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung (LBI) an der TU München und von Colliers International.

Mit 88% beurteilten die Befragten die Lage ihrer Büros am positivsten. Der Bereich Raumgestaltung und Freiräume

„Vier Metropolen“ geschlossen

Bamberg: Der schwerpunktmäßig auf Wohnimmobilienentwicklungen in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München fokussierte Spezial-AIF »Vier Metropolen« der **PROJECT Investment Gruppe** ist mit einem geplanten Projektentwicklungsvolumen von 200 Mio. Euro geschlossen worden. Eine kommunale Altersversorgungseinrichtung und eine Versicherung hatten zuvor weitere 15 Mio. Euro in den rein eigenkapital-basierten Immobilienfonds investiert. Vier Immobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin und Hamburg werden gegenwärtig realisiert: Die Objekte Curtiusstraße 20-26 in Berlin-West, Heinrich-Heine Straße 74-76 in Berlin Mitte, Umlandstraße 103 in Berlin Charlottenburg und Aspelohe 27 in Norderstedt umfassen insgesamt über 260 Wohneinheiten. Das Projektvolumen liegt aktuell bei rund 115 Mio. Euro.

»Für unsere institutionellen Investoren haben wir bereits rund 50% der zugesagten Mittel in die genannten Objekte allokiert«, so **Jürgen Uwira**, Geschäftsführer der auf institutionelle Immobilieninvestments spezialisierten **PROJECT Real Estate Trust GmbH**. Aufgrund des speziellen Investmentkonzeptes mit der festgelegten Risikostreuung wird der Spezial-AIF das Investorenkapital auf mindestens sechs Objekte an drei Standorten in den vier Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München diversifizieren.

erzielte 80% Zufriedenheit. Das geringste Zufriedenheitsniveau erreichten die Faktoren Komfort und Wirtschaftlichkeit. Für die Studie wurden die Umfrageteilnehmer zudem befragt, welche Kategorien für Büromieter wichtig sind. Am wichtigsten sind demnach der Komfort und Wirtschaftlichkeit. Umweltverträglichkeit und Standortfaktoren haben eine eher geringe Bedeutung. Die individuelle Regulierbarkeit von Heizung, Kühlung, Lüftung sowie des Sonnenschutzes sind für den Großteil der Befragten unverzichtbar. Erwartungsgemäß kommt auch den Kosten für Mietflächen, Nebenkosten und Stellplätze eine große Bedeutung zu, wobei Stellplatzkosten in dieser Kategorie deutlich hinter den beiden anderen Kriterien liegen.

Bei Mietern, die expandieren, sind Erhöhung der Ausstattungs- und Lagequalität sowie die Steigerung der Repräsentativität der Lage die wichtigsten Entscheidungsgründe. Unzufriedenheit mit dem Vermieter am Altstandort ist ein weiterer wichtiger Beweggrund. Dies sei insofern bemerkenswert, da die Verringerung der Nettokaltmiete, die Flächenreduktion sowie die Verringerung der Betriebskosten nur auf den Plätzen 8 bis 10 landeten, meinen die Verfasser. Gerade das seien aber die Gründe, die für gewöhnlich bei Umzügen als wichtigste vermutet würden. Das Verhältnis zum Vermieter ist wichtiger als erwartet und liegt weit vor der Steigerung der Nachhaltigkeit bei den Umzugsmotiven. □

Deutsche Wohnimmo-AG's

Die Hausse nährt die Hausse

Hans Christoph Ries

Keine Branche an der deutschen Börse profitierte mehr von der durch die Finanzkrise bestimmten Notenbankpolitik wie die der großen Bestandhalter von Wohnimmobilien. Nachdem es zu Anfang der Entwicklung (2008/9) für viele Unternehmen noch ums Überleben ging, bewirkten die massiven Zinssenkungen eine Renaissance des Sektors. Kapitalerhöhungen, Anleihen, Wandelanleihen... die ganze Klaviatur zur Gewinnung von Eigen- und/ Fremdkapital wurde gespielt. Die Aktienkurse explodierten regelrecht in den vergangenen Jahren und zuletzt mündete diese Entwicklung in großen Übernahmen. Jüngstes Beispiel im Konzentrationsprozess auf dem Markt deutscher Wohnimmobilien ist der angestrebte Kauf der österreichischen **conwert Immobilien Invest SE** durch die **Deutsche Wohnen AG**.

Das Jahr 2015 bescherte den börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften bislang eine Fortsetzung ihrer seit Jahren andauernden Aufwärtsbewegung und das weit überproportional zum Gesamtmarkt. Anstiege der Notierungen zwischen rd.15% und gut 20% zeugen von einem regelrechten Run in diese Papiere. So war die Aktie des Branchenprimus **Deutsche Annington** im Januar der umsatzstärkste MDAX-Titel im Xetra-Handel.

Von den derzeit noch 6 Immobilienwerten im MDAX ist die Deutsche Annington mit ihren rund 350.000 Wohnungen nicht nur bei diesem Kriterium das Schwergewicht der Branche sondern auch bei der Marktkapitalisierung hat sie mit gut 9 Mrd. Euro die Nase vorne.



Diese ist seit Jahresbeginn um rund 20% gestiegen. Vor einem Monat gab das Kartellamt grünes Licht für die Übernahme des Konkurrenten **GAGFAH**, an denen die Düsseldorfer rund 94% der Anteile halten. Damit ist klar, dass die GAGFAH demnächst das Feld im MDAX wird räumen müssen.

Auch bei der Deutschen Wohnen stehen die Zeichen auf Wachstum. Nach der **GSW Immobilien AG** hat die Mannschaft um Vorstandschef **Michael Zahn** mit der conwert Immobilien Invest ihr nächstes Übernahmeziel ins Auge gefasst. Sollte der Deal gelingen, sind rund 1,2 Mrd. Euro zu berappen. Die Zahl der Wohnungen würde dann auf rund 175.000 Einheiten steigen, womit der 2. Platz hinter der Deutschen Annington gefestigt würde. Der Deal wird weit überwiegend über eine Brückenfinanzierung (900 Mio. Euro) gestemmt, die im weiteren Jahresverlauf über eine Kapitalerhöhung abgelöst wird. Die Ankündigung dieser Kapitalmaßnahme hat die Aktie gut weggesteckt. Sie ist sogar auf ein neues Jahreshoch gestiegen, womit das Papier in diesem Jahr bereits mehr als 20% zugelegt hat.

Zu der Top-Performance der MDAX-Wohnimmotitel aufgeschlossen hat mit der jüngsten Anhebung der Gewinnprognosen für 2015 und 2016 die **LEG Immobilien AG**. Auch diese Aktie hat im laufenden Jahr ein Kursplus von über 20% erzielt. Tat sich der Kurs der 2013 an die Börse gegangenen Gesellschaft im ersten Jahr noch recht schwer, in dem er sogar zwischenzeitlich unter den Ausgabepreis von 44 Euro fiel, wurde 2014 richtig Fahrt aufgenommen. Der Anstieg betrug etwas über 40%.

War das Jahr 2014 bis in den November hinein für die **TAG Immobilien**-Aktie quasi ein Nullsummenspiel, kam es seither zu einem fulminanten Zwischenspur von annähernd 30%. Auch für den kleinsten Vertreter der Wohnimmobilien-AG's im MDAX hat sich damit die Aufwärtsdynamik nach dem Jahreswechsel deutlich erhöht.

Die Branche genießt weiterhin die Sonnenseite des Lebens. Von der Zinsseite sind allerdings kaum noch Impulse zu erwarten. Ebenso ist der Vermietungsgrad mit Ausnahme der TAG auf hohem Niveau. Das bedeutet, dass neue Kursphantasie lediglich durch Übernahmen und Wertsteigerungen der Immobilien möglich sind. Nach den neuerlichen Kursavancen scheint damit die Luft für weitere Zugewinne dünner zu werden. □

Angst vor Kontrollverlust durch Social Media?

www.rohmert-partner.de

Startschuss für „Quartier M“ in Düsseldorf 400 Mio. Euro werden hinterm Hauptbahnhof investiert

Aus dem Gelände des ehemaligen Postverteilzentrums zwischen Capital-Theater und Hauptbahnhof wird bis zur Fertigstellung 2018 das neue „Quartier M“. Auf 38.000 qm Grundstück werden bis zu 1.000 Wohnungen sowie Hotels, Kindertagesstätten und Einzelhandelsflächen entstehen.

Insgesamt 400 Mio. Euro soll in das Gebiet in der Kölner Straße, Erkrather Straße und Moskauer Straße investiert werden. Bis 2018 sollen dann auf 38.000 qm Grundstück insgesamt 114.000 qm BGF entstehen. Diese sollen vornehmlich für bis zu 1.000 Wohnungen sowie 2 Hotels, 2 Kindertagesstätten und Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen. Vorhabenträger ist die **Living Central 1 bis 11 GmbH**, die durch die Düsseldorfer **Catella Corporate Finance** vertreten wird.

Erst am Mittwoch fiel der Startschuss für das Pilot-Projekt „Living Circle“, bei dem der langjährige Büroerstand des ehemaligen Thyssen Trade Center in der Grafenberger Allee in Geschosswohnungen im mittleren Preissegment umgewidmet werden sollen. Insgesamt 340 Wohnungen sollen entstehen. Wir konnten uns am Mittwoch selbst von den Räumlichkeiten überzeugen. Das Projekt ist eines der ersten, das unter das „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Düsseldorf fällt. Das sieht bei Neubauten vor, dass 20% der Wohnungen gefördert sein sollen, weitere 20% sollen preisgedämpft sein, also eine Miete unter 8,50 Euro haben. Dies Konzept gemeinsam mit der Stadt umzusetzen sein ein harter aber konstruktiver Weg gewesen, so **Klaus Franken** Geschäftsführer von Catella Corporate Finance. Am Ende sei für alle Seiten ein gewinnbringendes Konzept herausgekommen.

Beim Quartier M, hinterm Bahnhof sollen 400 Mio. Euro investiert werden. Diese sollen jedoch nicht schrittweise in einzelne Bauabschnitte abgerufen werden, sondern vielmehr soll das gesamte Projekt aus einem Guss realisiert werden.

Düsseldorfs-OB **Thomas Geisel** begrüßt vor allem die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. So könne eine Gentrifizierung von vornherein entgegengewirkt werden. „Der Mittelstand ist für uns die wichtigste Zielgruppe, um langfristig stabile Mieterträge generieren zu können“, erläutert **Franken**. In diesem Segment sei die Nachfrage derart extrem, dass die Investition gesichert seien, egal wie sich die Märkte in Zukunft entwickeln würden. □

Deal

Frankfurt: Der Kreditfonds „Deka Realkredit Klassik“ hat eine Erstrangtranche eines gewerblichen Immobilienkredites mit einem Volumen von rund 30 Mio. Euro von der DekaBank erworben. Die Tranche ist Bestandteil einer Gesamtfinanzierung in Höhe von rund 100 Mio. Euro, die von der DekaBank als alleinigem Arrangeur für den Ankauf von vier Bürogebäuden in Deutschland ausgereicht wurde.

Die Objekte wurden im Jahr 2008 fertig gestellt und liegen in München, Münster, Darmstadt sowie Bonn und verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 123.000 qm.

Berlin gehen die Lager- und Logistikflächen aus Umland als Alternative, Neubau zieht an

Wirtschaftswachstum, steigende Einwohnerzahlen, internationaler Imagegewinn – Berlin ist im Aufwärtstrend, allerdings gehen der wachsenden Stadt die Industrie- und Logistikflächen aus, konstatiert Engel & Völkers. „Aufgrund des geringen Angebots kann die hohe Nachfrage nach modernen Flächen oftmals nicht bedient werden, sodass im Jahr 2014 bis zu 15% mehr Fläche hätte umgesetzt werden können“, urteilt Sebastian König, Bereichsleiter Industrieflächen bei Engel & Völkers Commercial Berlin.

Relativ kurzfristig könnte der Überschuss an nicht mehr zeitgemäßen, ungenutzten Flächen insbesondere in den einfachen Lagen dem Markt zur Verfügung gestellt werden. „Allerdings mangelt es zahlreichen Eigentümern an der Bereitschaft, hier in eine Modernisierung oder in einen Umbau zu investieren“, erläutert König. Engel & Völkers Commercial sieht dort großes Potenzial für die Vermarktung nach Modernisierung dieser gegenwärtig leer stehenden Flächen im Berliner Stadtgebiet. Bei den Eigentümern handle es sich zum größten Teil um private Unternehmen verschiedenster Branchen, die im Laufe ihrer Geschäftstätigkeit Eigentum erworben haben. Weitestgehend handelt es sich dabei um ehemalige selbst genutzte Produktions- und Lagerflächen, die bedingt durch Betriebsverlagerungen oder Änderungen des Flächenbedarfes freigezogen wurden. ►



Themenfonds Deutschland: Etablierte Standorte für Core/Core+ Investoren

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

Bedingt durch das Alter der Gebäude (60er/ 70er Jahre) sind diese Flächen teilweise nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand, d. h. eine Modernisierung wäre für eine erfolgreiche Vermarktung dienlich, meint König. Maßnahmen könnten in diesem Zuge z. B. die Verbindung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit Aspekten der Energieeffizienz sein (Neuanstrich mit Fassadendämmung, Tausch von Lüfterheizern, Hallen-Schnellverschlussstore, etc.). Allerdings gilt in diesem Zusammenhang auch zu erwähnen, dass Modernisierungsmaßnahmen oftmals mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sind und dieser teilweise für Eigentümer und Nutzer schwer zu finanzieren ist.

Nachfrage aus dem Kreativbereich

In den guten Lagen, insbesondere in Kreuzberg und Friedrichshain, ist eine starke Flächennachfrage nach zuvor als Industrie- und Gewerbeflächen genutzten Immobilien aus dem Kreativ- und Medienbereich bis 1.000 qm zu beobachten. „Hier sind im Maximum Mieten von bis zu 7,50 Euro/qm möglich“, weiß der Immobilienexperte. Die Mehrzahl der Verträge in Berlin wird jedoch mit einer Mietspanne zwischen 3,50 und 5,00 Euro/qm abgeschlossen.

Spandau die umsatzstärkste Lage

Der Bezirk Spandau war mit einem Anteil von 17% am Gesamtflächenumsatz im Jahr 2014 von ca. 320.000 qm die umsatzstärkste Lage im Berliner Stadtgebiet. Hier war die Anmietung von **Rhenus Logistics** in der Gartenfelder Straße die größte Transaktion im Jahr 2014. Aufgrund der guten Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie der attraktiven Mietpreise von bis zu 4,00 Euro/qm (Bestandsobjekt) wird die Nachfrage in Spandau konstant bleiben. Demzufolge plant gegenwärtig der Business-Park Betreiber **Sirius Facilities**, mit einem Neubau seine bestehenden Flächen in Spandau um bis zu 8.000 qm zu erweitern. „Diese Flächen werden modular aufgebaut und können auch in kleineren Einheiten angemietet werden“, wirbt König.

Angebotsmangel senkt Eigennutzeranteil

Der Gesamtflächenumsatz setzt sich zu 91% aus Mietabschlüssen und zu 9% aus eigengenutzten Neubauten und Bestandsobjekten zusammen. Aufgrund der weiterhin attraktiven Finanzierungszinsen prüfen Unternehmen, insbesondere aus dem Mittelstand, zunehmend die Möglichkeiten einer eigenen Immobilienfinanzierung. Dieses gilt ver-



Ihr Partner für erstklassige Immobilien: fairvesta

Die fairvesta Unternehmensgruppe zählt seit über 12 Jahren zu den führenden Real Estate Professionals in Deutschland. Unser Spezialgebiet sind geschlossene AIF Immobilienhandelsfonds, Spezial AIF Fonds und Verbriefungen für Institutionelle Investoren sowie Privatanleger. Mit über 1.000.000.000,- Euro Assets under Management, ausnahmslos schulden- und lastenfreien Immobilien in Deutschland, zählen wir zu den Marktführern unserer Branche. Unser durchschnittlicher Trackrecord der letzten 12 Jahre liegt deutlich über Marktniveau.

Wir handeln erfolgreich mit Immobilien: U. a. Bürogebäude, Wohn- und Geschäftshäuser und Einzelhandelsmärkte sind unser Metier. Da wir weiter expandieren, suchen wir zur Besetzung folgender Stellen noch Immobilien-Profis (m/w):

- Immobilienankauf
- Vermietungsmanagement
- Hausverwaltung
- Immobilienverkauf
- Bauleitung / Ausschreibung
- Mietverwaltung

Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Erfolgsnachweisen senden Sie bitte an bewerbung@fairvesta.de.
Wir freuen uns auf Sie!



Deals Deals Deals

Berlin: Die Elektrofachhandelskette **MEDIMAX** hat seinen Mietvertrag im „Rathaus Center Pankow“ um weitere fünf Jahre bis Herbst 2020 verlängert. Das teilte jetzt der Dürener Shopping Center-Spezialist **DVI Retail** als Betreiber des Einkaufszentrums mit.

Das Düsseldorfer Unternehmen ist mit seiner knapp 2.000 qm großen Filiale bereits seit 2009 im „Rathaus Center Pankow“ vertreten.

Bochum: Die **balandis real estate ag** hat in dem ehemaligen **Dresdner Bank/Commerzbank** Gebäude am Husemannplatz 7, das zum deutschen Kernportfolio gehört, drei Mietverträge mit Ärzten über insgesamt ca. 720 qm Fläche abschließen können.

München: Die **SEB Asset Management** hat den „Am Gleisdreieck“ gelegenen **OBI** Baumarkt an die schottische Versicherungsgesellschaft **Standard Life Investments** veräußert. Der Verkaufserlös liegt bei über 19,8 Mio. Euro. Der Baumarkt mit einer Fläche von rund 10.700 qm ist bis 2029 an den Marktführer **OBI** vermietet.

Das im Münchner Westen gelegene Objekt gehörte seit 2010 zum Portfolio des **SEB Immo Portfolio Target Return Funds**. **SEB** hatte die Immobilie nach ihrer Fertigstellung mit Praktiker als Mieter für 19,2 Mio. Euro erworben.

stärkt für Neubauprojekte, da gegenwärtig nur wenige Bestandsobjekte verfügbar sind. „Auf diesen Angebotsmangel an Bestandsgebäuden ist auch der im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Anteil an Eigennutzern um neun Prozentpunkte zurückzuführen“, erklärt König.

Das Umland als Alternative

Wie in den Vorjahren wurden große Flächen vorwiegend im Berliner Umland umgesetzt, da sich dort aufgrund der Flächenverfügbarkeit schwerpunktmäßig Logistik- und Verteilerzentren angesiedelt haben. 2014 entfielen allein 30% (rund 62.000 qm) der vermarkteten Gesamtfläche auf die Lage „Umland Süd“, in der auch die drei größten Abschlüsse stattfanden. Eine Auswahl an verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken mit Nähe zur Autobahn gibt es beispielsweise noch im nördlichen Umland in Ahrensfelde oder in Bernau bei Berlin. Dort sind verschieden große Grundstücke zu Kaufpreisen von 50 bis zu 70 Euro/qm verfügbar.

Steigende Neubautätigkeit in 2015

Der Berliner Markt für Logistik- und Industrieflächen wird sich im laufenden Jahr positiv entwickeln, da weiterhin eine hohe Flächennachfrage vorhanden ist, so König. Aufgrund der hohen Nachfrage durch Eigennutzer und der geringen Anzahl an geeigneten Bestandsimmobilien wird die Neubautätigkeit zukünftig weiter ansteigen. Engel & Völkers Commercial geht aufgrund der anziehenden Neubautätigkeit wie z. B. in der Gartenfelder Straße und somit einer leicht gestiegenen Verfügbarkeit an modernen Logistikflächen von einem Flächenumsatz von bis zu 340.000 qm im Gesamtjahr 2015 aus. Auch das Potenzial des Clean Tech Business Park in Berlin-Marzahn oder im Industriegebiet Wolfener Straße sei noch längst nicht ausgeschöpft. (KK) □

Studie Colliers International: Wie zufrieden sind Nutzer mit ihren Büros? Welches sind die Gründe für einen Umzug?

Sabine Richter

„Wie zufrieden sind Büromieter mit ihren neu angemieteten Flächen? Welche Motive gab es für den Umzug und gibt es Abweichungen zwischen den ursprünglichen Erwartungen und der Ist-Situation?“

Diese Fragen geht eine Studie von **Colliers International** und dem Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung der **Technischen Universität München** nach. Befragt wurden bundesweit rund 1.200 Büronutzer aller Branchen, die ihre neuen Büros in allen Größenklassen zwischen Mitte 2010 bis Anfang 2014 bezogen haben. Die Rücklaufquote lag bei 12%.

Der am häufigsten genannte Umzugsgrund war die Erweiterung von Büroflächen. Auf den Plätzen zwei bis vier liegen die Motive einer Erhöhung der Ausstattungsqualität, der Lagequalität der Flächen sowie der Steigerung der Repräsentativität der Lage. Als fünfthäufigster Grund wurden Probleme bzw. die Unzufriedenheit mit dem Vermieter am Altstandort genannt. Die Steigerung der Nachhaltigkeit spielte bei den Umzugsmotiven mit rund vier Prozent der Nennungen dagegen eine untergeordnete Rolle.

Allgemein betrachtet ist die große Mehrheit der Büromieter mit der Immobilie, in der sich die angemieteten Büroflächen befinden, zufrieden oder sogar sehr zufrieden (zusammen 82%). Am positivsten beurteilten die Befragten die Lage ihrer Büros, wobei in dieser Kategorie die beiden Bereiche Standortfaktoren und Infrastruktureinrichtungen zu-

sammengefasst sind. 88% waren zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit dem Standort. Ähnlich hohe Zustimmungsraten wie die Lage konnte der Bereich Raumgestaltung und Freiräume erzielen (80%).

Das geringste allgemeine Zufriedenheitsniveau erreichten die Faktoren Komfort und Wirtschaftlichkeit. Obwohl zwei Drittel der Befragten angeben, mit dem Komfort in den Büroflächen (sehr) zufrieden zu sein, sind es 11% (überhaupt) nicht. Umweltverträglichkeit und Standortfaktoren nehmen eine eher geringe Bedeutung ein.

Die individuelle Regulierbarkeit von Heizung, Kühlung, Lüftung sowie des Sonnenschutzes sind für den Großteil der Befragten unverzichtbar. Erwartungsgemäß kommen auch den Kosten für Mietflächen, Nebenkosten und Stellplätze eine große Bedeutung zu, wobei Stellplatzkosten deutlich hinter den beiden anderen Kriterien liegen. Das Image des Standorts wird sehr hoch bewertet, Kriterien wie die Entfernung zu Wettbewerbern und Forschungseinrichtungen werden dagegen als weit weniger wichtig erachtet.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Infrastruktureinrichtungen bei denen die Verkehrsanbindung als sehr wichtig eingeordnet wird, wohingegen Konferenzzentren, Kindergärten und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in der Einschätzung der Befragten eine geringere Rolle spielen. Erwartungsgemäß werden auch Parkplätze, Aufzüge und die sanitären Anlagen als sehr wichtig erachtet, während der Konkurrenzschutz, Duschen und eine Kantine am unteren Ende der Bewertungen liegen. Mit der Umweltverträglichkeit schneidet ein viel diskutierter und öffentlichkeitswirksamer Punkt unterdurchschnittlich ab.

Themen wie Konkurrenzschutz, besetzter Empfang oder Außenwerbung sind nur für bestimmte Branchen und Unternehmen bzw. Flächengrößen relevant, wie die Befragung zeigte.

Gründe für den Unternehmensumzug
(Mehrfachnennungen möglich)



Flughafen Berlin Tegel Olympisches Dorf oder Wohnquartier oder beides?

Berlin rüstet sich für die Olympischen Spiele 2024 – oder auch nicht. Jedenfalls sollen auf 39,5 ha am Rande des Flughafens Tegel möglichst bis 2024 insgesamt 5.000 neue Wohnungen entstehen. „Das Kurt-Schumacher-Quartier (KSQ) ist der ideale Standort für das Olympische und Paralympische Dorf. Auf einer landeseigenen Fläche hat Berlin die Möglichkeit, ein zeitgemäßes olympic village zu bauen, das nach den Spielen als ein völlig neues Wohngebiet den Berlinerinnen und Berlinern zur Verfügung stehen wird“, schwärmt Stadtentwicklungssenator **Andreas Geisel**. Olympia hin oder her, auf jeden Fall werde gebaut, heißt es.

Das temporäre Olympische Dorf wird zum dauerhaften Wohngebiet

Die Planung des KSQ zielt auf eine sinnvolle Nachnutzung weit über die Olympischen Spiele hinaus. Die soziale Wohnungsmarktpolitik des Landes greift auch in Tegel: 25 bis 50% der Wohnungen werden – je nach Bauträger – gefördert und als Sozial- bzw. Student# enwohnungen gebaut. Für einen kleinen Teil der Wohnungen ist ein Baukastensystem denkbar, mit dem die relativ kleinen Wohnungen für die Athletinnen und Athleten nach den Spielen zu größeren Einheiten zusammengefasst werden können.

Rund ein Viertel der Wohnungen wird so ausgestattet, dass sie den Anforderungen des Internationalen Paralympischen Komitees (IPC) entsprechen. Diese Wohnungen können später für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen genutzt werden. Die temporären Infrastrukturen sollen von Anfang an so geplant werden, dass sie nachher auch dauerhaft genutzt werden können, etwa für Schulen und Kindergärten.

Zeitplan und Kosten

Das Land Berlin wird im ersten Halbjahr 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen und das Ergebnis bis Ende 2017 in Planungsrecht umsetzen. Mit den Erschließungsarbeiten kann dann im Jahr 2018 begonnen werden. Der Bau der Wohnhäuser und sozialen Infrastruktur soll 2019/2020 beginnen. Die Kosten für die Errichtung des Wohngebietes mit den ca. 5.000 Wohnungen schätzt das Land Berlin auf ca. 1 Mrd. Euro, die Kosten werden von den Wohnungsbaugesellschaften und den weiteren Investoren übernommen. ►

Die nachnutzbaren Einrichtungen, Funktionsgebäude und Erschließungsanlagen kosten ca. 245 Mio. Euro. Die Kosten für die Errichtung und den Rückbau temporärer Gebäude betragen schätzungsweise 145 Mio. Euro; diese Kosten werden vom IOC getragen.

In Tegel entsteht das smart olympic village

Nach der Schließung des Flughafens Tegel soll auf dem 480 ha großen Gelände im Terminal, den Hangars und deren Umfeld (ca. 220 ha) ein Industriepark mit Forschung und Lehre, Entwicklung und Produktion entstehen – die „UrbanTechRepublic“. Insgesamt sollen dort über 15.000 Arbeitsplätze entstehen. Hinzu kommen noch über 200 ha des ehemaligen Flugfeldes, die als Freifläche zur Erholungsnutzung erhalten bleiben.

Die Nähe zur „Urban Tech Republic“ erzeugt Synergien, die in die Entwicklung des Olympischen und Paralympischen Dorfes einfließen werden: Durch den Einsatz urbaner Technologien (Wasser, Energie, Werkstoffe, Recycling, Mobilität sowie Informations- und Kommunikationstechnologien, IKT) sollen alle Gebäude ressourcenschonend ausgestattet und energetisch optimiert werden. Über eine Vernetzung durch übergreifende Mess- und Steuerungstechnologien im Sinne einer „Smart City“ wird das Ziel einer vollständigen CO₂-Neutralität umgesetzt. Die Kriterien des nachhaltigen Bauens während der Planung und Realisierung eines „Smart Olympic Village“ sollen durch ein renommiertes, unabhängiges Institut begleitet und zertifiziert werden. Voraussetzung für die ambitionierten Pläne: Der Flughafen BER geht 2017 an den Start und TXL kann schließen. (KK) □

Einzelhandelsmieten in Toplagen steigen weiter Spitzenrenditen gefallen

Anders als bei Büro geht die Schere zwischen Mieten und Preisen bei Einzelhandelsimmobilien nicht weiter auseinander. Hier steigen auch die Mieten spürbar. Nach Analysen von DIP – Deutsche Immobilien-Partner sorgten 2014 positive Einkommensentwicklung, niedrigste Sparquote seit 2000 und das sehr hohe Beschäftigungsniveau für insgesamt stabil-positive Rahmenbedingungen am deutschen Einzelhandelsmarkt.

Der bundesweite Einzelhandelsumsatz stieg nach Analysen von **DIP – Deutsche Immobilien-Partner** 2014 um 1,8%. Die Spitzenmiete in den größten deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt/Main, Köln,

Düsseldorf und Stuttgart erhöhte sich um 6,9% auf durchschnittlich 311 Euro pro qm Verkaufsfläche. Teuerster deutscher Einzelhandelsstandort ist weiterhin München mit einem Plus von 3% auf 380 Euro. 320 Euro werden in Frankfurt (+3%) und Stuttgart (+7%) erzielt. Berlin (+11%) und Köln (+20%) kommen auf 300 Euro. Düsseldorf legte in der Spitze markant um 8% auf 280 Euro zu. Hamburg bleibt bei 280 Euro.

Auch in den übrigen untersuchten DIP-Standorten Bremen, Dresden, Hannover, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Rostock sind die Einzelhandelsspitzenmieten gestiegen. Hier fällt die Steigerungsrate allerdings moderater aus. Die hier im Mittel erzielte Spitzenmiete liegt bei 124 Euro. Nur in Nürnberg (140 Euro; +7%) und Hannover (200 Euro; +5%) erhöhten sich die Spitzenmieten. In Bremen (150 Euro), Dresden (110 Euro), Leipzig (140 Euro), Magdeburg (55 Euro) und Rostock (70 Euro) blieben sie stabil.

Die Spanne der Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Lagen der „Big Seven“ liegt lt. DIP zwischen 3,3% in München und 4,5% in Stuttgart. Dazwischen liegen Frankfurt mit 3,8%, Berlin mit 4,3% sowie Düsseldorf, Hamburg und Köln mit je 4,2%. Für 2015 erwartet DIP eine Seitwärtsbewegung. □

Vorankündigung: Handelsblatt Jahrestagung Immobilienwirtschaft 2015

„Noch nie war der Besuch wichtiger“

Am 27. und 28. April findet wieder einer der Tagungshöhepunkte statt. Die Handelsblatt Jahrestagung 2015 in Hamburg. Zum 22. mal treffen sich Entscheider diesmal zu den Themenschwerpunkten Niedrigzinsen, Kapitalschwemme und politische Restriktionen.

"Es ist nicht nur ein ideales Marktumfeld, sondern auch ein perfekter Zeitpunkt um die diesjährige Handelsblattkonferenz zu besuchen. Marktaustausch, Marktkontakte und Marktprognosen - diese 3 Elemente bilden die Grundlage und den Informationsvorsprung um eine erfolgreiche 2. Jahreshälfte 2015 vorzubereiten", so **Dr. Thomas Beyerle**, Vorsitzender der Konferenz und Managing Director **Catella Property Valuation GmbH**.

Neben den Themenschwerpunkten steht auch die künftige Strategie von Handelsimmobilien bei wachsender Konkurrenz durch Onlinehandel und über den in Ballungsregionen notwendigen Wohnungsneubau. **Dr. Barbara Hendricks**, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz Bau und Reaktorsicherheit wird eine Keynote an die Besucher

der Konferenz richten. **Dr. Michael Meister**, MdB und Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesfinanzministerium, gibt aus erster Hand einen Überblick über die aktuellen Wirtschaftsentwicklungen, die finanzpolitische Ausrichtung der Bundespolitik sowie die Rahmenbedingungen, die sich daraus für die Immobilienwirtschaft ergeben.

Auch die Themen B-Standorte und Investments in Spezialimmobilien werden ein weiteres Thema sein. Sind Mittelstädte nur ein „Notnagel“ oder eine echte Investmentalternative? Darüber referieren Roy Brümmer (**Corpus Sireo**), **Dr. Joachim Wieland** (**aurelis**) sowie **Klaus Niewöhner-Pape** (**Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft**). **Dr. Reinhard Kutscher** (**Union Investment**) wird die optimale Liquiditäts- und Risikomanagement im Fondsgeschäft erläutern. **Lutz Basse** (**SAGA GWG**) wird auf die Herausforderungen zum Ankurbeln von Wohnungsbauprojekten in nachfragestarken Metropolen eingehen. Wie gelingt es trotz steigender Baukosten in Ballungsräumen Wohnraum im mittleren Preissegment zu schaffen?

"Noch nie war der Besuch der Handelsblatt Konferenz wichtiger als im aktuellen Marktumfeld - schließlich ist das rare Gut die Immobilie und die Bereitschaft diese auch am Markt zu platzieren, vermieten oder zu entwickeln. Und: die größten Fehler werden gemeinhin in der Boomphase gemacht - Zeit also sich nicht nur mit den anderen Marktteilnehmern auszutauschen und Informationen zu sammeln. Wichtiger denn je erscheint es diese in Strategien umzusetzen - diese Plattform bietet die HB Konferenz in HH", so Beyerle abschließend. (AE) □

Ein ausführliches Interview mit Dr. Beyerle können Sie hier abrufen:

<http://www.immobilienglossar.com/ein-blick-in-die-glaskugel-die-entwicklung-der-immobilienwirtschaft-in-2015/>

Buchbesprechung – Know how mit Spaß

Es sind nicht nur Gebäude - Was Anleger über Immobilienmärkte wissen müssen

(Tobias Just, Steffen Uttich, Frankfurter Allgemeine Buch, Frankfurt/M. 2015, 19,90 €, 231 Seiten, Hardcover mit Schutzumschlag, ISBN: 978-3-95601-061-3).

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

Eigentlich wollte ich vor dem Hintergrund manch wissenschaftlicher Immobilienhandbücher mit 3.000 Seiten immer

einmal ein „Lehrbuch der Immobilienwirtschaft in deutscher Sprache“ schreiben. Schließlich war ich als junger Wissenschaftler vor vielen Jahren auch immer versucht, bei eher einfachen betriebswirtschaftlichen Ausarbeitungen das Latein-Wörterbuch zur sprachlichen Aufwertung heranzuziehen und natürlich möglichst viel Komplexität in das Thema hereinzubringen, damit nur niemand merkt, dass gesunder Menschenverstand auch weitergeholfen hätte.

Jetzt ist das „Lehrbuch für den Nachttisch“ von Tobias Just und Steffen Uttich geschrieben worden. Schade für mich, gut für den interessierten Leser. Ich habe leider das Buch bis jetzt nur zur Hälfte geschafft, werde es aber auf jeden Fall zu Ende lesen. Das ist mehr, als die meisten Rezensenten von sich sagen können. Aber Rainer Zitelmann hat es ganz gelesen und ist in seiner Rezension in den kontrollierbaren Teilen meiner Meinung. Das Buch macht Spaß. Das Buch bringt leicht lesbares Know how. Das Buch ist nicht nur für Anfänger, sondern gerade auch für Profis zu empfehlen, die sonst mit Begeisterung aus ihren 3 Jahren Erfahrungen gegenüber Journalisten von ihren Ideen und ihrem Know how schwelgen.










Den wissenschaftlichen Background, ohne seinerseits die Bodenhaftung zu verlieren, gibt Professor Tobias Just, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft an der Uni Regensburg und Leiter der IREBS Immobilienakademie. Steffen Uttich ist Leiter des Fondsmanagements der BEOS AG. Bekannt ist Steffen aber eher noch als langjähriger Ressortleiter für den Immobilienmarkt der FAZ.










Ansonsten schließe ich mich gerne Rainer Zitelmann an: „Dieses Buch füllt eine Lücke, und ich werde es neuen Mitarbeitern in meiner Firma empfehlen, die sich damit rasch einen Überblick über die wichtigsten Themen und Begriffe der Immobilienwirtschaft verschaffen können. ... So kommen in dem Buch wissenschaftliche Fundierung, ein gut lesbarer Stil und praktische Immobilienerfahrung zusammen. Die Autoren beschränken sich nicht auf die reine Wissensvermittlung, sondern stellen immer wieder scheinbar allgemeingültige „Immobilienweisheiten“ und Vorurteile infrage.“

Fazit: Auch ich habe kaum einen Gedanken gefunden, der in seinem Pragmatismus und seiner Bodenhaftung nicht auch von mir hätte sein können. So sieht nun einmal das höchste, allerdings auch höchst subjektive Lob unseres Hauses aus. Aber viel wichtiger ist es, dass das Buch Spaß macht, ohne aber die Ebene seriöser Wissensvermittlung zu verlassen. Die 19,90 Euro lohnen sich. □

Was hält die Branche von der gif-Richtlinie?

Zitate-Sammlung

| | | |
|---|---|--|
| <p>„Wir von Catella unterstützen die gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch aus einem einfachen, aber doch entscheidenden Grund: im tägliche Umgang mit einer Vielzahl zumeist singulärer inhouse Insellösungen inkl. Babylonischer Sprachverwirrung ist die Richtlinie exakt das, was die Branche dringend benötigt: ein Standard welcher die Arbeit letztlich nicht nur einfacher, sondern eindeutig professioneller macht.“</p> |  | <p>Dr. Thomas Beyerle Managing Director Catella Property Valuation GmbH</p> |
| <p>„In einer vernetzten Welt sind Standards für eine Kommunikation zwischen unterschiedlichen Partnern extrem wichtig. Die gif-Richtlinie ist für uns als wohnungswirtschaftlicher Softwarehersteller eine sinnvolle und wichtige Normierung, die allen Beteiligten Vorteile bringt.“</p> |  | <p>Thorsten Beyerstedt Geschäftsführer mse Immobiliensoftware GmbH, Norderstedt</p> |
| <p>„Aus der Vergangenheit sollten wir gelernt haben, dass die Standardisierung von Schnittstellen jedem Teilnehmer am Datenverkehr nützt. Gerade in der Immobilienwirtschaft, mit ihren vielfältigen Aufgabenstellungen, sollte ein hohes Maß an Kompatibilität und Transparenz das gemeinsame Ziel sein. Insofern unterstütze ich aktiv die Arbeit der gif (AK Datenaustausch) in dieser Zielsetzung.“</p> |  | <p>Harald Blumenauer Geschäftsführer blumenauer consulting</p> |
| <p>„Als geschäftsführender Gesellschafter und Gründer der alintra GmbH liegt mir die gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch am Herzen, da sie die Voraussetzungen schafft für einen Performance-Vergleich über Unternehmens- und System-Grenzen hinweg. Wir unterstützen diese Standardisierung, weil große und anspruchsvolle Bestände nach unserer Erfahrung nur auf Basis vergleichbarer Daten optimiert werden können.“</p> |  | <p>Wolfgang Brötz geschäftsführender Gesellschafter alintra GmbH, Frankfurt</p> |
| <p>„Die gif Richtlinie ist uns wichtig, weil eine Vereinheitlichung der Datenströme unseren Mandanten ermöglicht, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Nicht umsonst ist ‚connecting the market‘ einer unserer Leitslogans.“</p> |  | <p>Dominik Brunner Argus Software Europe</p> |
| <p>„Wir unterstützen die gif-Richtlinie, weil eine gemeinsame Datenbasis die Vernetzung mit unseren Partnern erleichtert, was zu einem direkten Mehrwert für unsere Kunden führt.“</p> |  | <p>Dr. Klaus Grüning Geschäftsführer iMS Immobilien- Management- Systeme GmbH, Mainz</p> |
| <p>„Real Estate und Facilities Management benötigen eine eindeutige Systematik zur Erfassung und Verwendung von Daten im Immobilienlebenszyklus. Die Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch ist eine hervorragende Initiative. gif-IDA wird in der Immobilienwirtschaft zu einem verbesserten Datenaustausch beitragen und in der Lehre und Forschung, national und international Beachtung finden.“</p> |  | <p>Prof. Dr.-Ing. Antje Junghans, Norwegian University of Science and Technology, NTNU Trondheim</p> |
| <p>„Zu unserer Asset Services Tätigkeit gehört der tägliche Austausch von Daten unterschiedlichster Bandbreite und Detailtiefe mit unseren Kunden. Wir unterstützen die Richtlinie des gif Arbeitskreises Immobilien-Daten-Austausch, weil sie einen wertvollen Schritt zu notwendigen Branchenstandards hinsichtlich Datenqualität darstellt.“</p> |  | <p>Christina Hoffmann, Managing Director CBRE GmbH, Berlin</p> |
| <p>„Wir unterstützen die gif-Richtlinie, weil wir als Hersteller von Lösungen für das Management direkter und indirekter Immobilienanlagen und für die Immobilienbewertung sehr an Methoden zur Vereinfachung des Datenaustausches zwischen allen Prozessbeteiligten interessiert sind.“</p> |  | <p>Dr. Thomas Höhener, Geschäftsführer immopac international GmbH, Zürich</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>„Der Digitalisierung als Innovationsmotor kann sich auch der Dienstleistungssektor und damit die Immobilienwirtschaft nicht entziehen. In absehbarer Zeit ist ein schneller und effektiver Daten- und Informationsaustausch maßgeblich für die Kundenzufriedenheit, den Unternehmenserfolg und neue Wertschöpfungsketten. Der gif-Standard ist dafür ein wichtiger Schritt.“</p> |  | <p>Matthias Kath-Burdack, Director Controlling & Fund IT, CORPUS SIREO Investment Management S.à r.l., Luxembourg</p> |
| <p>„Wer nicht die selbe Sprache spricht kann sich nicht verständigen – die Entwicklung von gemeinsamen Datenaustauschstandards ist eine entscheidende Entwicklung um die interdisziplinäre Zusammenarbeit in der Immobilienbranche weiter voran zu treiben. Nur so werden wir in Zukunft mehr Transparenz in unserem Immobilienmarkt schaffen können.“</p> |  | <p>Michael Kiefer FRICS Chefanalyst Immobilien Scout GmbH, Berlin</p> |
| <p>„Die Vernetzung aller Parteien und Faktoren der immobilienwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Wertschöpfungskette bestimmt das Handeln des IRM Management Network. Voraussetzung ist ein reibungsloser, standardisierter Informationsaustausch der beteiligten Geschäftspartner. Mit der Standardisierungsinitiative des gif e.V. wird ein wichtiger Beitrag für eine erhöhte Wertschöpfungstiefe in unserer Branche geleistet.“</p> |  | <p>Thomas Krings Geschäftsführer IRM Management Network, Berlin</p> |
| <p>„Valide Übermittlung von Daten rund um die Kernprozesse der Immobilienwirtschaft wird immer wichtiger. Nur mit einer Standardisierung, die den größten Teil der Fälle abdeckt, ist ein ganzheitliches Steuern von Immobilienportfolios überhaupt wirtschaftlich möglich. Insofern unterstütze ich die Arbeit der gif aktiv.“</p> |  | <p>Henri Lüdeke Geschäftsführer BBT Transaction & Valuation GmbH, Berlin</p> |
| <p>„Wir unterstützen die gif-Richtlinie, weil das Management eines diversifizierten Portfolios ohne standardisierte Definitionen bei Sender und Empfänger nicht möglich ist.“</p> |  | <p>Christoph Lukaschek Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, Wien</p> |
| <p>„Die Entwicklung von Standards bildet für uns als Hersteller und Betreiber einer Performance-Measurement-Plattform die Voraussetzung für den Austausch von Informationen und Daten zwischen den Akteuren zur Generierung belastbarer Kennzahlen. Deshalb unterstützen wir die gif-Datenaustausch-Richtlinie.“</p> |  | <p>Günter Neumann Geschäftsführer Neumann & Partner - CREIS Real Estate Solutions, Berlin</p> |
| <p>„Wer BIM sagt, muss auch IDA sagen: Das Building Information Modeling beginnt erst im Datenaustausch zwischen den Akteuren der Immobilienwirtschaft zu leben. Nicht ‚wir arbeiten alle mit der gleichen Software‘ ist die Lösung, sondern ‚wir arbeiten alle mit dem gleichen ‚Datenaustausch-Standard‘. Und IDA wird dieser Standard sein.“</p> |  | <p>Peter Prischl Managing Director Reality Consult GmbH, Frankfurt/ Wien</p> |
| <p>„In einer Immobilienwelt, in der alles teuer wird, ist die gif-IDA - die gif-Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch - ein Lichtblick und ein lobenswerter Trend in die andere Richtung. Denn Standardisierung spart Zeit. Und Zeit ist Geld. Mein Kompliment an alle, die die verschiedenen Perspektiven des Datentransfers klug und verständlich gebündelt haben!“</p> |  | <p>Andreas Schulten bulwiengesa AG</p> |
| <p>„Valide Daten sind die Grundlage für erfolgreiches Investment und Asset Management nationaler und internationaler Investoren. Die vorliegende Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA) ist dabei ein lang erwarteter Branchenstandard, der zur Standardisierung der Systeme und zur Steigerung der Datenqualität in der Immobilienwirtschaft erheblich beitragen wird.“</p> |  | <p>Dr. Stephan Seilheimer MRICS Associate Director Asset Management Dream Global Advisors Germany GmbH, Frankfurt</p> |



Personalie

Steven Siebert, Diplom-Betriebswirt und MRICS, wechselt zu **JLL Düsseldorf** als Team Leader Industrial Investment. Die Position wurde wegen des wachsenden Geschäftsaufkommens in dem Bereich neu eingerichtet.

Bochum

Die **Pearl Group** hat nach Modernisierung das Studentenwohnheim „Papageienhaus“ mit 483 Apartments in Campusnähe an einen israelischen Investor verkauft. Vermittelnd war **Beier Immobilien**, Essen, tätig. Zum Kaufpreis wurden keine Angaben gemacht.

Dortmund

CUBION vermittelte einen Mietvertrag über rund 410 qm Bürofläche an der Borussiastraße 112 im „INDUPARK“ an **Eiffel Deutschland Stahltechnologie GmbH**, ein Tochterunternehmen des französischen **Eiffage-Konzerns**. Die ehemalige Unternehmenszentrale der **Hellweg Baumarktkette** gehört **Johannes Beese Immobilien GmbH & Co. KG** aus Unna.

HAMBORNER REIT AG bleibt auf kontrolliertem Wachstumskurs

Am 19. Februar beschloss der Vorstand der **HAMBORNER REIT AG** eine Kapitalerhöhung um 10% des Grundkapitals auf jetzt 50.042.665 Euro. Zeichner ist die **Deka Investment GmbH** für Rechnung der **RAGS-FundMaster**, einem Spezialsondervermögen der **RAG-Stiftung**, Essen, die damit zum größten Einzelaktionär der HAMBORNER REIT AG wird.

Dazu und zur Präsenz auf der MIPIM ein Interview mit den Vorständen **Dr. Rüdiger Mrotzek** und Hans **Richard Schmitz**.

War die Kapitalerhöhung nötig?

Dr. Rüdiger Mrotzek: Grundsätzlich befindet sich HAMBORNER auf Wachstumskurs, unterliegt aber als REIT-Gesellschaft der Beschränkung einer mind. 45% igen REIT-Eigenkapitalquote. D.h. von Zeit zu Zeit sind für weiteres Wachstum Kapitalerhöhungen notwendig. Wir waren nun an einem Punkt, an dem HAMBORNER seit der letzten Kapitalerhöhung nahezu alle Mittel (unter Berücksichtigung einer eignen Ziel-Eigenkapitalquote von 50%) investiert hatte, so dass wir grundsätzlich für weitere größere Zukäufe und die Wahrung der entsprechenden Flexibilität bei spannenden Opportunitäten schnell handeln zu können, frisches Eigenkapital benötigen. Darüber hinaus befinden wir uns derzeit in konkreten Ankaufsprüfungen und sind zuversichtlich, dass wir die nun neu hinzugewonnenen Mittel auch in attraktiven Projekten zeitnah investieren können. Von daher war der Zeitpunkt für die Kapitalerhöhung auch im Rahmen eines sehr guten Kapitalmarktumfeldes für uns zwar nicht zwingend, aber insgesamt sehr günstig und sinnvoll für die Gesellschaft.



Dr. Rüdiger Mrotzek,
Freigabe: Hamborner Reit AG

Warum die Bindung an die RAG-Stiftung?

Hans Richard Schmitz: Als Stiftung und als eine der größten in Deutschland gehört die RAG-Stiftung grundsätzlich zu einem interessanten Investorenkreis für HAMBORNER, der zudem auch einen entsprechenden Anlagebedarf mitbringt und auch schon in weiteren Immobilienwerten investiert ist. Wir freuen uns daher als Vorstand über die Beteiligung der RAG-Stiftung und damit über einen langfristig orientierten und stabilen Aktionär, der auch den weiteren Wachstumsweg der HAMBORNER REIT AG mit begleiten möchte.



Hans Richard Schmitz,
Freigabe: Hamborner Reit AG

Warum ist Hamborner auf der MIPIM präsent und welche Erwartungen stellen Sie an die Messe?

Schmitz: Die MIPIM ist eine gute Möglichkeit eine große Anzahl Geschäftspartner aus der Immobilienwirtschaft in kurzer Zeit zu treffen. Die Gespräche sind im Vorfeld sehr effizient koordiniert und so ist es möglich, sich über wichtige Themen oder Impulse für neue Projekte, in kurzer Zeit zielgerichtet und persönlich auszutauschen. Oft ergeben sich darüber hinaus auf den Veranstaltungen Zufallskontakte, die dann wiederum zu interessanten Projekten oder Themen führen können. Kurzum: Networking ist wichtig und die MIPIM bietet einen ausgezeichneten Rahmen dazu.

Wirbt Hamborner um Anlegerkapital?



Dortmund

Ein Privatinvestor hat ein Wohn- und Geschäftshaus in der Nordstadt erworben. Die Immobilie in der Münsterstraße hat eine Gesamtnutzfläche von 1.286 qm und verfügt über 15 Wohnungen sowie drei – vermietete - Gewerbeeinheiten. Verkäufer ist eine ausländische Gesellschaft. **Engel & Völkers** war vermittelnd tätig.

Düsseldorf

Die von der **Catella Corporate Finance GmbH** geführten Gesellschaften **Living Central 1-11** haben das ca. 38.000 qm große „Quartier M“ am Hauptbahnhof erworben, um dort das Projekt „Living Central“ mit bis zu 1.000 Wohnungen sowie Hotels, Kindertagesstätten und Einzelhandel zu realisieren.

Nach Pressberichten übernimmt die **Aareal Bank** von der **Ersten Abwicklungsanstalt** für 350 Mio. Euro die ehemalige **WestLB**-Tochter **Westimmo**. Derzeit umfasst das Kreditportfolio der Westimmo, die seit 2012 kein Neugeschäft mehr machte, 4,3 Mrd. Euro.

Schmitz: Wir führen regelmäßig Roadshows zu den wichtigsten Finanzplätzen in Europa durch und besuchen bekannte und natürlich auch gerne neue Investoren, um diese über den aktuellen HAMBORNER-Geschäftsverlauf zu informieren. Vor zwei Wochen haben wir zudem bereits das zweite Mal den Schritt in die USA gewagt und auch dort interessante Gespräche geführt. Es ist für uns von großer Bedeutung jederzeit einen guten und aktiven Dialog mit unseren Anlegern zu führen. So gesehen „werben“ wir mit unserer Arbeit jeden Tag um Anlegerkapital.

Welche Einkaufspolitik ist für 2015 vorgesehen?

Mrotzek: Wir werden weiter in den Assetklassen Büro, großflächiger Einzelhandel und Highstreet wachsen. Dies nicht nur in den Big7-Standorten Deutschlands, sondern auch in attraktiven B-Städten, häufig Universitätsstädten. Das Finanzmarktumfeld ist zudem derzeit so günstig, dass wir sehr gute Finanzierungen für Ankäufe zugesagt bekommen. Im Jahr 2014 haben wir drei Immobilien in einem Volumen von rd. 32 Mio. € erworben, uns aber auch von sieben kleineren, nicht mehr strategiekonformen Objekten im Wert von rd. 26 Mio. € getrennt. Wachstum um jeden Preis ist und war nie Strategie der HAMBORNER – wir wollen die richtigen Objekte und diese zu vernünftigen Preisen für unser Portfolio finden.

Erwarten Sie eine Angebotsverknappung?

Mrotzek: Bereits in den letzten beiden Jahren konnten wir beobachten, dass die Preise für Immobilien wieder deutlich angezogen haben. Auch in den B-Städten, in denen HAMBORNER schwerpunktmäßig schon immer aktiv war, ist die Nachfrage für gute Immobilien gestiegen. Immobilien sind zwar auch derzeit grundsätzlich verfügbar, aber nicht immer zu für uns vertretbaren Preisen. Wir schauen aber den nächsten Monaten nicht zuletzt auch wegen unseres Netzwerkes zum Erwerb passender Objekte optimistisch entgegen. Mit unserer Strategie des Zukaufs einzelner, qualitativ hochwertiger Objekte sind wir in der Vergangenheit gut gefahren.

Wodurch wurde die in Ihrem vorläufigen Geschäftsbericht aufgeführte Änderung der Verkehrswerte verursacht?

Mrotzek: Der Anstieg des Verkehrswerts des HAMBORNER Portfolios um insgesamt 25,8 Mio. € auf 717,5 Mio. € ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 38,6 Mio. € sowie einer Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung („like for like“-Veränderung) von im Saldo rd. 12,4 Mio. €. Den Verkehrswertzugängen stehen Verkehrswertabgänge durch Immobilienverkäufe in Höhe von 25,4 Mio. € gegenüber. Die „like for like“-Erhöhung unseres Portfoliowerts ist insbesondere auf die bereits angesprochene aktuell hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien und das derzeitige Niedrigzinsniveau zurückzuführen.

Wie bewerten Sie die aktuelle Kursentwicklung?

Schmitz: Nach erfreulicher Kursentwicklung 2014 hat der Kurs unserer Aktie zu Beginn dieses Jahres nochmal einen großen Sprung gemacht und sie notiert derzeit über NAV. Dies liegt zum einen sicherlich am derzeit allgemein guten Kapitalmarktumfeld und speziell sehr guten Marktumfeld für Immobilienwerte. Die großen institutionellen, aber auch kleinere private Anleger suchen Alternativen zu niedrig- bis kaum mehr verzinslichen Anleihen und Festgeldanlagen und kaufen stattdessen Aktien, die eine attraktive Dividendenrendite versprechen. HAM-



Düsseldorf

Die Joint-Venture-Partner **Bauwert** und **Catella** entwickeln das leer stehende ehemalige "Thyssen Trade Center" an der Grafenberger Allee zum Wohnkomplex "Living Circle" mit 340 Mietwohnungen auf 30.383 qm Wohnfläche, einer Kita und Läden. Investitionsvolumen 100 Mio. Euro. 20% der Wohnfläche sollen zu einem gedeckelten Preis von 8,50 Euro/qm angeboten werden.

Colliers International Düsseldorf ist von der Steinstraße in die KÖ-Galerie, Königsallee 60 C, umgezogen. Die KÖ-Galerie bietet 24.000 qm Retail-sowie 30.500 qm Bürofläche. Sie wurde 2014 durch **Allianz Real Estate** von **Blackstone** für ca. 300 Mio. Euro erworben. Das Center-Management liegt bei **ECE**.

Blue Colibri hat das Medienzentrum, Kaistraße 7-9, Baujahr 1995, im Medienhafen von einer Fondsgesellschaft erworben. Die rund 14.000 qm Nutzfläche sind zu 80% vermietet.

Colliers International Düsseldorf war beratend für den Verkäufer tätig.

BORNER bietet dies (4,9 % Dividendenrendite zum 31.12.2014) und aufgrund der konservativen Unternehmens- und Finanzierungsstruktur auch bei relativ überschaubaren Risiken. Von daher führen wir die gute Entwicklung des Kurses neben dem Marktumfeld auch auf unsere Managementleistung sowie die stabilen und attraktiven Ausschüttungen zurück, die wir in der Vergangenheit zeigen konnten.

Wie steht es um den geplanten Erweiterungsbau an Ihrem Standort Hamborn?

Mrotzek: Nachdem bereits vor Weihnachten notwendige Abbrucharbeiten eines durchaus hartnäckigen Garagentrakts auf unserem Hof durchgeführt wurden, können wir uns derzeit täglich vom rasanten Fortschritt der Arbeiten für den Anbau überzeugen. Seit der symbolischen Grundsteinlegung können sich die Mitarbeiter schon mal auf die neuen Räumlichkeiten einstimmen, die sie – wie wir planen – Ende 2015 beziehen werden.

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher

MIPIM 2015 fast ohne das Ruhrgebiet

Als einzige der Ruhrgebietsstädte zeigt Bochum Flagge am Stand von **NRW.INVEST GmbH**, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes NRW (Stand R8.D13) auf der Immobilienmesse MIPIM im März in Cannes. Mit zwei Großprojekten tritt die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bochum** an, für die sie nationale und internationale Player gewinnen will. Für das **Opel Areal** wirbt **Bochum.Perspektiven.2022** und für den Gesundheitscampus die gleichnamige Agentur. Als Unternehmenspartner stehen die Projektentwickler **Harpen Immobilien GmbH** aus Dortmund sowie **Kölbl Kruse GmbH** aus Essen für das Ruhrgebiet. Gelsenkirchen spendiert das Stadtlogo ohne eigene Präsenz, Dortmund, Essen und Duisburg verzichten in diesem Jahr. Die Standorganisation wurde in bewährter Weise der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **wmr** übertragen, die jedoch ebenfalls nicht selbst dort auftritt. Die **wmr** und die Kommunen sparen wohl ihre Kräfte für die nächste Expo Real, für die ein neues Konzept erarbeitet wird. In Cannes bekennen sich die Städte Aachen, Bonn, Köln und auch Düsseldorf erstmalig gemeinsam als NRW-Städte unter dem Slogan „NRW at it's best“, dazu aus Mönchengladbach die Protagonisten des Masterplans MG3.0. Zum NRW Empfang lädt Wirtschaftsminister NRW **Garrelt Duin** am Mittwoch 11.3. um 17 Uhr. (GE)

InnovationCity Bottrop kein Einzelfall

Weitere Quartiere in der Ruhrregion sollen im Schulterschluss mit den Immobilieneigentümern energetisch aufgerüstet werden.

Einer der essentiellen Bausteine bei der „Innovation“ in der InnovationCity Ruhr Modellstadt Bottrop in Richtung Energiewende ist die Kommunikation der Ziele in die Bevölkerung und die Teilhabe der häufig privaten Eigentümer der Häuser in dem ausgewählten Quartier. Erfahrungen aus Bottrop sind aber nur ein Teil dessen, was an Kompetenz in das Regionale Innovationsnetzwerk - Energieeffizienz Ruhr einfließen soll. Teil dieses Netzwerks ist das Fortschrittskolleg „Energieeffizienz im Quartier – clever umbauen.versorgen.aktivieren“. Initiiert durch die **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr** hat sich dieses Fortschrittskolleg in einem vom Innovationsministerium NRW ausgelobten Wettbewerb durchsetzen können und wird mit 2,6 Mio. Euro in den nächsten viereinhalb Jahren unterstützt. Nun forschen Promovierende der **Ruhr-Universität Bochum**, der **TU Dortmund**, der **Hochschule Bochum**, der **Universität Duisburg-Essen** und des **Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie** seit Sommer



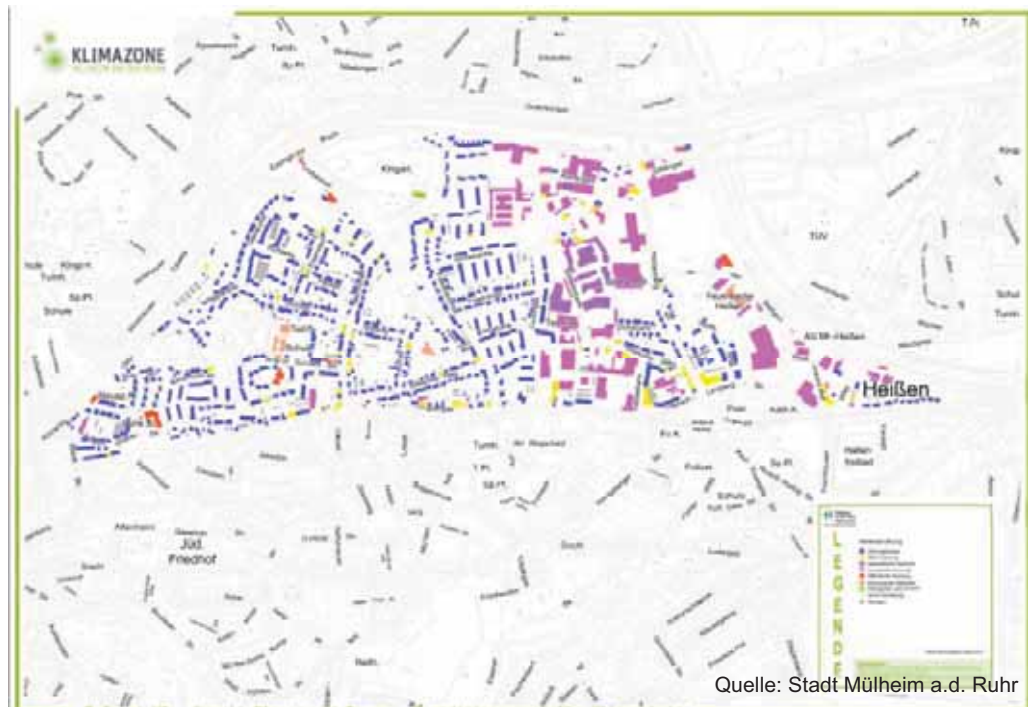
Duisburg

HAVI, Logistiker zur Versorgung von Restaurants mit Lebensmitteln hat **Goodmann** mit der Erstellung eines Kühl-lagers von 12.000 qm in Rheinberg beauftragt. Der Mietvertrag läuft zunächst über 10 Jahre, Übergabe im Sommer 2015.

Essen

In dem neuen Büro- und Geschäftshaus „Park-View business“ wurden 630 qm Bürofläche an die **Environ Germany GmbH** vermietet, die ihre Essener Niederlassung in die „Grüne Mitte Essen“ verlegt hat, und **HERE Germany GmbH & Co. KG**, den Karten- und Navigationsdienst von **Nokia**. Das ohne Vorvermietung von **Arsatec GmbH** errichtete Objekt mit 4.000 qm Büro- und Ladenfläche ist damit zu 70% vermietet.

Die **ROESER Medical Group** wird ihren Hauptsitz von Bochum nach Essen auf das Areal des **Medion Technologie**-Campus verlagern. Dafür wird auf rund 34.900 qm Grundstück ein Verwaltungs- und ein Logistikgebäude errichtet. Investor, Bauherr und Projektentwickler ist die **Opheis GmbH & Co. KG** aus Gelder, Generalunternehmer ist **Goldbeck**. Die Essener **Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** beriet bei der Grundstückssuche.



2014 interdisziplinär über Lösungen für ganze Quartiere. Das Netzwerk untersucht die energetische Ausgangslage der Gebäude und parallel dazu die soziokulturellen Aspekte der Stadtviertel, entwickelt Kommunikationsstrategien und Modelle zur Finanzierung und Durchführung von Maßnahmen. Die wmr fungiert als kooperatives Mitglied des Netzwerks und wird insbesondere den Austausch mit der Wirtschaft unterstützen. Ein weiterer Partner für den Transfer von Forschungsergebnissen in die konkrete Beratung ist die **InWIS Forschung & Beratung GmbH**, ein Schwesterunternehmen der **ebz Business School** der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Aus 2040 „Quartieren“, die im Bereich des RVR zusammenhängende Siedlungsbereiche darstellen, wurden ca. 50 mit gutem Potential als Modellvorhaben ausgewählt. Ein solches Pilotquartier für den Praxistest liegt im Mülheimer Stadtteil Heißen nahe der Stadtgrenze zu Essen. Die Evaluierung und Einschätzung der konkreten Potentiale vor Ort betreut das Ökozentrum NRW in Hamm. Dessen Geschäftsführer **Manfred Rauschen** sieht hier in Heißen über bauliche Maßnahmen hinaus gute Möglichkeiten für Nahwärmekonzepte, Kraft-Wärme-Koppelung oder BHKWs. Ziel müsse es sein, die Sanierungsquote bei Wohngebäuden von derzeit unter einem Prozent auf 2% anzuheben. Bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist die Quote sehr viel höher, umso wichtiger sei es, die privaten Eigentümer anzusprechen. Bei ersten Informationsveranstaltungen im Stadtteil, für die die ev. Gemeinde ihr – ebenfalls sanierungsbedürftiges – Gemeindezentrum zur Verfügung stellte, war das Interesse bereits erfreulich hoch, dagegen aber steht die Aussicht auf durchschnittlich 50.000 bis 70.000 Euro, die für die energetische Aufrüstung eines Einfamilienhauses aufzubringen wären. Die Stadt Mülheim an der Ruhr, die zu den fünf Finalisten im Wettbewerb um die Qualifikation als InnovationCity gehörte, habe, so betonte bei einem Ortstermin die Oberbürgermeisterin **Dagmar Mühlenfeld**, seither ihre Daten fortgeschrieben und stehe in intensivem Austausch mit den anderen Kommunen der Endrunde. Deshalb unterstütze sie auch das Modellvorhaben in Heißen nach Kräften. (GE)



Mülheim a.d. Ruhr

Die **Tengelmann-Gruppe** hat zehn Lagerstandorte mit rd. 400.000 qm Fläche im Wert von ca. 200 Mio. Euro an **Blackstone** veräußert, u.a. die Plus-Lager in Kerpen, Hamm, Bottrop und Viersen. Den Verkäufer haben **NAI apollo** und **Hengeler Mueller** beraten, die Beratung von Logisor übernahmen **CBRE**, **Gleiss Lutz** und **Deloitte**.

Wuppertal

Die irische **Signature Capital** erhielt die Bauerlaubnis für ein Geschäftszentrum mit ca. 10.000 qm Mietfläche auf dem Döppersberg, Investitionssumme 55 Mio. Euro. Euro. Zunächst war ein kleineres Zentrum für nur 30 Mio. Euro geplant. Das Grundstück erwirbt der Investor von der Stadt für 2,31 Mio.

Mitmachen!

Der **Rat für Nachhaltige Entwicklung** und die **Deutsche Bundesstiftung Umwelt** rufen gemeinsam im Internationalen Jahr des Bodens 2015 den mit 100.000 Euro dotierten Wettbewerb „**BodenWertschätzen**“ auf. Bewerbungsfrist bis 31. Juli 2015 www.bodenwertschaetzen.de

Deutsche Annington – ein Kommentar von Gudrun Escher

Seit einigen Monaten macht die **Deutsche Annington** vermehrt von sich reden. Erst kursierten Gerüchte und dann Nachrichten über eine Übernahme der **Gagfah**. Dem sind inzwischen nicht nur die Aktionäre gefolgt, sondern auch das Kartellamt hat grünes Licht gegeben für den Zusammenschluss zu dem dann größten deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen. Der Kurs der Aktie klettert seit Anfang Februar mit nur geringen Schwankungen, die Anleger honorieren den eingeschlagenen Weg. Anders viele Mieter und Mietervereine, die nicht aufhören auf Missstände in und um die Wohnanlagen hinzuweisen, was von der Tagespresse und gelegentlich dem Fernsehen nur allzu gerne aufgegriffen wird.

Jetzt steuert das Unternehmen offenbar mit einer Doppelstrategie sozusagen indoor und outdoor dagegen. Zum 1. Februar haben die Deutsche Annington Immobilien SE und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (**EBZ**), beide in Bochum ansässig, die „**Annington-Akademie**“ gegründet. Mit speziellen Fort- und Weiterbildungsangeboten sollen die bundesweit derzeit rund 3.400 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen noch besser qualifiziert werden. Dafür ist man bereit, Geld in die Hand zu nehmen, wie verlautet sollen die Investitionen in die Personalentwicklung in den kommenden Jahren um rund 25% pro Jahr steigen. Das wäre der Part indoor. Outdoor geht es auch um Geld und zwar die Beträge, die in die Modernisierung von Wohnungsbeständen im Investitionsplan für das laufende Jahr stehen. Statt einmal pauschale Daten zu kommunizieren, flattern seit Anfang Februar immer wieder Standardmeldungen ins Postfach: Die Deutsche Annington investiert in... weil CO2-Einsparungen wichtig sind etc. Ob das hilft, das Image einer „Heuschrecke“ abzuschütteln? Bisher summieren sich die Beträge auf rund 92 Mio. Euro, wobei teilweise Beträge für 2014 und 15 genannt wurden. Betroffen sind (addiert aus den eingegangenen Meldungen) 2.325 Wohneinheiten mit 148.300 qm Wohnfläche an 11 Standorten, darunter in Gauting (bei München) und Inden (Kreis Düren), aber natürlich auch in Essen, Bochum, Herne und Dortmund, dort mit 700 Einheiten der größte Umfang. Lokalkolorit erhalten die Meldungen durch Flächenvergleiche: Häufig mit Fußballrasen in bekannten Arenen, z.B. „2 mal Schalke-Arena“ (heißt offiziell Veltins-Arena!) für Herne oder „6 mal Signal-Iduna-Arena“ für Dortmund. Da kennen sich die Fußballfans aus. Anderswo wird eher das Bildungsbürgertum angesprochen, z.B. 2 mal die Fläche des Bergbaumuseums für Bochum oder 6 mal die documenta-Halle für Kassel. Auch das Brandenburger Tor kommt vor und zwar für Berlin (logisch), aber auch für Gauting (?). Nur für Erfurt fehlte die Fantasie. Wie wär's mal mit hinfahren und nachschauen, was sich eignen könnte? Von Bochum aus sind die rund 350 km bis in die thüringische Hauptstadt gut in drei Stunden zu schaffen, mit der Bahn über Frankfurt dauert es etwas länger (selbst wenn sie fährt). Ob auch die Vermittlung von Ortskenntnis zum Kursprogramm der neuen Akademie gehört?

Renaissance der Nachtspeicherheizung?

Kraft-Wärme-Koppelung eine Option auch für die Wohnungswirtschaft

Um die Ziele der Energieeinsparung zu erreichen, müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, so das Fazit der Messe E-world energy & water und des 19. Fachkongresses Zukunftsenergien in Essen. Ein Blick in die Ausstellungshallen ließ keinen Zweifel aufkommen: Hier geht es um viel Geld in einem harten Verteilungskampf um Marktanteile in einem Spiel mit noch ungewissen Rahmenbedingungen und Regeln. Hier warben Branchen für sich, die das sprichwörtliche Gras wachsen hören, ob als Netzbetreiber, Grundlastversorger, IT-Berater oder Systemtechniker in unterschiedlichsten Konstellationen. Mehl mahlen und Brot backen zählt allerdings noch nicht zum Kerngeschäft, das war nur der Werbegag eines norddeutschen An-



Weitere Nachrichten

NRW will mit 270 Mio. Euro Städtebaufördermittel bis 2019 die Entwicklung funktionsfähiger Quartiere unterstützen und stellt weitere 175 Mio. Euro bis 2020 für benachteiligte Stadtviertel bereit. In den Programmen sollen fondsübergreifend auch EU-Fördermittel gebündelt werden.

Ein bundesweites Forum zur Schadstoffreduktion in verkehrsbelasteten Innenstädten findet am 12. März im Bottroper Lokschuppen an der Gabelsbergerstraße 19 statt. Im Rahmen von „InnovationCity“ Bottrop sollen modellhaft auch technische und planerische Innovationen für eine nachhaltige Schadstoffreduktion umgesetzt werden. Näheres unter www.schadstoffforum.de

Nach Recherchen des Münchner Maklers **Logivest** gemeinsam mit dem **Fraunhofer SCS** wurden 2014 in der Region Duisburg/Niederrhein mit insgesamt mehr als 300.000 qm erneut die meisten Logistikflächen entwickelt. An zweiter und dritter Stelle rangieren die Regionen Rhein/Main und Rhein-Neckar mit jeweils mehr als 240.000 qm. Münster/Osnabrück rückte mit 150.000 qm auf Platz 4 vor. Deutschlandweit stieg das Neubauvolumen um etwa 3% auf knapp 3,5 Mio. qm.

bieters. Von der Energieversorgung hängt letztendlich nicht nur der Lebensstandard in Deutschland ab, sondern vor allem der Industriestandort. Versorgungssicherheit ist deshalb eines der Schlüsselwörter, die die Diskussionen seit Jahren beherrschen, so auch das Eingangsreferat von **Johannes Remmel**, Minister u.a. für Klimaschutz und Umwelt in NRW auf dem begleitenden Fachkongress. Die Zeit der Großanlagen und Energiemonopole läuft ab, wenn sich schon heute 40% des Kapitals, das in Erneuerbare Energien (kurz EE) geflossen ist,

in Bürgerhand befindet, d.h. breit gestreut ist. Und dieser Trend verstärkt sich, darauf verwies **Claudia Kemfert** vom **Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung DIW**. Parallel zur „Energiewende“ plädiert sie für die „Verkehrswende“ und die „Wärmewende“. Um das Ziel von 80% Anteil der EE bis 2050 zu erreichen, müssten alle Optionen ausgelotet und ausgeschöpft werden. Dazu zählten dringende Reformen beim Emissionshandel und die Optimierung der bestehenden Stromnetze, die durchaus noch Kapazitäten böten, vorausgesetzt auf den Atomausstieg folge als logischer nächster Schritt auch der „Kohleausstieg“. KWK als Koppelung von Strom (-kraft) und Wärme aus einem System ist in dem Strauß der Möglichkeiten vielversprechend, wie in mehreren Beiträgen dargestellt wurde. Wenn, was niemand bestreitet, die Zukunft in vernetzten Systemen mit unterschiedlichsten Systempartnern liegt, dann sind solche Komponenten unverzichtbar, die einerseits die Primärenergie – z.B. Gas – mehrfach und wechselnd nutzen können und andererseits flexibel ein- und abschaltbar sind, um die Lücken, die Sonnen- und Windenergie naturgemäß hinterlassen, abzudecken.

NRW hat deshalb ein „KWK-Impulsprogramm“ aufgelegt zur Erkundung der Potentiale und Förderung von Demonstrationsvorhaben. So werden in der Modellstadt „InnovationCity-Ruhr“ Bottrop 100 KWK-Systeme in unterschiedlichen Technologien und Leistungsklassen in unterschiedlichen Wohnhaustypen und Baualtern installiert und ausgewertet, vom Reihenhaus bis zum Mehrfamilienhaus. Ziel ist es, den Umfang der CO₂-Einsparungen nachzuweisen, die Übertragbarkeit der Ergebnisse darzustellen und Handlungsempfehlungen zu geben. Solche Ergebnisse würde die Wohnungswirtschaft – die teils mit Beständen in Bottrop bereits involviert ist wie z.B. **Vivawest** – sehr begrüßen. Der Impuls für KWK fällt hier nach Aussage von **Alexander Rychter** vom **Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen VdW** auf fruchtbaren Boden angesichts der Erfahrung, dass in vielen Wohnungsbeständen bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung sich nicht mehr über die Miethöhe refinanzieren lassen. Einzige Stellschraube sei der Einfluss auf die direkten Energiekosten über innovative Energietechnologien im Verbund etwa über KWK. Dabei könnte der ohnehin anstehende enorme Modernisierungsbedarf bei Heizanlagen effizient genutzt werden. Allerdings bestehe hier ein großes Hemmnis in der geltenden steuerlichen Praxis, denn damit würde der Vermieter zugleich als Energielieferant auftreten. Da aber das Vermieten und Verwalten von Wohnungen gewerbesteuerfrei ist, bestehe die Gefahr, dass die Gewerbesteuerpflicht für den Energiesektor auf den ganzen Betrieb ausgedehnt werden könnte. Ein anderes Hemmnis für Investitionen in innovative Systeme sind die derzeitigen Bedingungen des Strommarktes, wie eine Studie von **prognos** ergab. Diese Zusammenhänge sind nur zwei Beispiele dafür, dass ohne eine Flexibilisierung in Markt- und Steuersystemen die notwendige Flexibilisierung im Energiesystem kaum eine Chance haben wird.

Die dritte Komponente im Funktionsdreieck aus Energieträger und Netz sind die Speichersysteme. Auch hier scheint sich eine Tendenz zu dezentralen, multifunktional vernetzten



Messe E-World; Foto: G. Escher

Lösungen unterschiedlichster Art abzuzeichnen, z.B. unter Einbeziehung von Wärmespeichern in Form riesiger Wassertanks – ein solcher mit 46.000 m³ Volumen sei in Duisburg geplant -, von Batterien mit und ohne Auto oder eben der guten alten – und noch bis vor Kurzem verteuerten – Nachtspeicherheizung, denn sie tut genau das, was der Netzstabilität dienlich ist: Sie speichert Nachts Energie, wenn zu viel davon unterwegs ist, und gibt sie Tags - vom Netz unabhängig - wieder ab. „Virtuelle Kraftwerke“ (neudeutsch: smart grid) in die über intelligente Steuerung alle möglichen Komponenten eingebunden werden können, sind eine vielversprechende Lösung und werden in dieser oder jeder Form bereits vielerorts erprobt. In der alten Bergbauregion Ruhrgebiet gilt dabei besonderes Augenmerk der Geothermie – das Internationale Zentrum für Geothermie ist in Bochum angesiedelt - , hier insbesondere mit Nutzung des warmen Grubenwassers. Was auf Zollverein oder Mont Cenis punktuell funktioniert, soll auf ganze Wohnquartiere übertragbar werden. Pilotprojekte mit **RAG Montan Immobilien** sind auf der stillgelegten Zeche Auguste Viktoria in Marl angelaufen, wo 36 Wohneinheiten von Vivawest über Wärmetauscher im Tiefenschacht versorgt werden sollen, oder in Bochum mit einem hydrothermischen Wärmenetz ausgehend von der alten Zeche Robert Müser, in das perspektivisch ein künftiges Industriegebiet einbezogen werden kann. Um Schlüsselkompetenzen zu bündeln wurde in Bochum-Gerthe als Projekt der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum das Energieeffizienz-Zentrum EEZ etabliert, angeschlossen an einen Gewerbepark mit 115 ha Fläche zur Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen aus dem Bereich Effizienztechnologie, die hier von der Nähe zu Wissenschaft und Forschung an der Ruhruniversität und dem Geothermiezentrum profitieren sollen. (GE)

Flächen mobilisieren für Beschäftigungsaufbau

In der dritten Phase des Projektes „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ hat die **wmr** gemeinsam mit ihren Partnern erstmals Daten zu Beschäftigten mit Flächeninformationen in Verbindung gebracht und analysiert. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass 43% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in der Metropole Ruhr in Gewerbe- und Industriegebieten tätig sind. In den Jahren 2005 bis 2013 wurden in diesen Gebieten mehr als 116.000 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte geschaffen.

47 Prozent der Flächen sind nicht nutzbar

Gleichzeitig können die Kommunen Unternehmen in der Region und von außerhalb immer weniger Areale anbieten. 47% der planerisch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr sind mit Restriktionen wie Altlasten, fehlender Infrastruktur oder überhöhten Preisen belegt. Das zeigt: Es ist wichtig für die Region, gewerbliche Flächen gemeinsam zu mobilisieren und Nutzungsrestriktionen abzubauen, um zukünftig Beschäftigungsaufbau weiter zu ermöglichen.

Die deutschlandweit einmalige Analyse stellen wir vor am: Montag, 23. Februar 2015 | 10:00 bis 12:30 Uhr | Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH | Kronprinzenstraße 6/ Ecke Gutenbergstraße (ehemaliges Gebäude der BKK) | 45128 Essen. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Weitere Informationen zur Veranstaltung erhalten Sie per E-Mail von **Jan Tiemann** oder telefonisch unter 0201-63 24 88-72.

Mehr über das „Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr“ erfahren Sie hier.

Sind haben eine Online-Präsenz? Schön. Und nun?

www.rohmert-partner.de

Kurz berichtet**KSK-Immobilien mit positivem Ergebnis**

Die **KSK-Immobilien**, der Immobilienmakler der **Kreissparkasse Köln**, blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurück. Vor allem mit Blick auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ab 2015 war die Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2014 weiterhin sehr hoch. In den Regionen Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Sieg-Kreis, den Rheinisch-Bergischen Kreis und den Oberbergischen Kreis vermittelte die KSK-Immobilien im vergangenen Jahr 1.812 Objekte (2013: 1.532 Objekte) mit einem Gesamtobjektwert von 408,1 Mio. Euro (2013: 300,1 Mio. Euro). Die Courtage stieg dabei auf 16,5 Mio. Euro (2013: 13,3 Mio. Euro). Den erfolgreichsten Geschäftsbereich stellten mit 1.222 vermittelten Objekten (2013: 1.113 Objekte) die Bestandsimmobilien dar. Bei der Vermittlung privater Häuser und Wohnungen erhöhte sich der Courtageumsatz auf 11,4 Mio. Euro (2013: 9,6 Mio. Euro). Das Objektvolumen lag bei 232,5 Mio. Euro (2013: 208,6 Mio. Euro). Auch der Geschäftsbereich der Neubaumobilien konnte bei der Zahl der vermittelten Objekte, beim Objektwert und beim Courtageumsatz einen starken Zuwachs verzeichnen. So stiegen die vermittelten Objekte 2014 auf 534 (2013: 353 Objekte), der Objektwert auf 132,2 Mio. Euro (2013: 68,4 Mio. Euro) und die Courtage auf 3,6 Mio. Euro (2013: 2,7 Mio. Euro).

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wurden im Vergleich zum Vorjahr mit 56 zwar weniger Objekte vermittelt (2013: 66 Objekte), das Objektvolumen stieg jedoch mit einem Wert von 43,4 Mio. Euro (2013: 23,0 Mio. Euro) stark an. Genauso vervielfachte sich mit 1,4 Mio. Euro auch die Courtage im Jahr 2014 (2013: 0,9 Mio. Euro). Im Bereich der Vermietung wurde mit 117 vermittelten Objekten (2013: 66 Objekte) ein Plus von knapp 80% erreicht.

JLL berät bei Vermietung an IT-Unternehmen

Die **andagon GmbH**, ein IT-Beratungsunternehmen für Qualitätssicherung, hat in K-Braunsfeld, Scheidtweiler Straße 4, ca. 580 qm angemietet. Das Unternehmen war bereits an diesem Standort ansässig und hat mit dieser Anmietung seine Flächen verdoppelt. Die zusätzlichen Räumlichkeiten wurden Anfang Januar 2015 bereits bezogen. Vermieter ist die **ERGO Versicherungsgruppe/DKV**. **JLL** war beratend und vermittelnd tätig.

Wohnen: Preise für Neubauten steigen

Trotz der Stabilisierung im 1. Halbjahr 2014 sind die Angebotsmieten in Köln auf Jahressicht (+2,2% auf 9,65 Euro/qm/Monat) gestiegen. Zuwächse gibt es in allen Bezirken, dabei besonders in den preiswerteren Marktsegmenten der Domstadt. Deutlich überdurchschnittliche Zuwächse wurden demnach auf Jahressicht in Ehrenfeld (+ 4,8% auf 10,50 Euro/qm/Monat) und Nippes (+5,8% auf 9,50 Euro/qm/Euro) registriert, auch in Chorweiler und Porz mit überwiegend einfachen und mittleren Wohnlagen stiegen die Mieten jeweils mit + 4,3% auf 7,00 Euro und 7,35 Euro spürbar.

Im Eigentumswohnungsmarkt hat sich der Aufwärtstrend hingegen etwas abgeschwächt. Auf Jahressicht steht mit 10% allerdings noch ein kräftiges Wachstum. Der Angebotskaufpreis stieg im Mittel auf 2.720 Euro/qm. Neben einem deutlichen Preisanstieg im Neubausegment wird diese Entwicklung auch durch hohe Wachstumsraten von rund 15% im mittleren Preissegment bei Bestandswohnungen verursacht. Im Bestandssegment verteuerten sich besonders die Bezirke Lindenthal und Ehrenfeld, die beiden gefragte Lagen für Kapitalanleger und Selbstnutzer in unterschiedlichen

Preisklassen. Auch in den rechtsrheinischen Bezirken (Porz + 11,5%, Kalk + 20,5%, Mülheim + 15,9%) stiegen die Angebotspreise kräftig, wenngleich in Kalk auch das Neubausegment die Entwicklung zu höheren Preisen beschleunigt hat. „Nach den sehr hohen Zuwächsen im Eigentumswohnungsmarkt um rund 50% seit 2011 ist nun mit schwächeren Wachstumsraten zu rechnen. Dennoch sind in Köln in Anbetracht der zu geringen Neubautätigkeit weitere Preissteigerungen wahrscheinlich. Auch die Mietpreise dürften 2015 weiter steigen“, so **Sebastian Grimm**, bei **JLL** Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt.



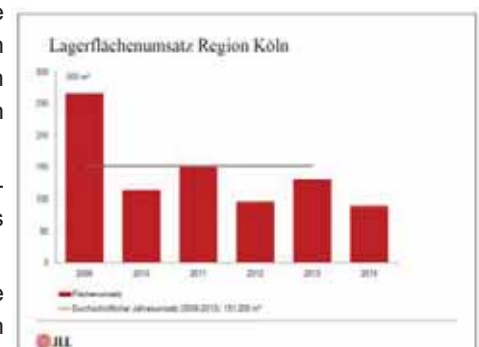
Lagerflächen: Geringes Angebot

Der Lager- und Logistikflächenumsatz in der Region Köln* ist 2014 auf rd. 90.000 qm zurückgegangen, gleichbedeutend einem Minus von knapp einem Drittel. "Hauptsächlich verantwortlich für diese Entwicklung ist nicht die fehlende Nachfrage, sondern das mangelnde Angebot an modernen, kurzfristig verfügbaren Flächen. Eine Verbesserung der Situation durch spekulative Neubauten ist nicht in Sicht. Nach wie vor sind keine größeren freien Flächen im Bau", so **Dennis Pelzer**, bei **JLL** Team Leader Industrial Agency Köln. Insbesondere Gesuche ab 10.000 qm könnten nicht bedient werden. Nutzerspezifische Projektentwicklungen seien für flächensuchende Unternehmen oft die einzige Möglichkeit. Manche Unternehmen würden sich auch für einen Standort im weiteren Umland, an dem großflächige Projekte realisiert werden können, entscheiden.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit dürfte es schwer werden, 2015 das Vorjahresergebnis zu erreichen.

Die im Jahresverlauf um 4% gestiegene Spitzenmiete für Lager- u. Logistikflächen ab 5.000 qm wird im Stadtgebiet erzielt und erreicht mit 4,95 Euro/qm/Monat den höchsten Wert der letzten 5 Jahre. Die meisten Flächen wurden zu Mietpreisen zwischen 4 und 4,50 Euro/qm/Monat angemietet.

„Aufgrund des Missverhältnisses von Nachfrage und Angebot ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete wahrscheinlich“, so Pelzer.



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-Junghans
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

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

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

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

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aareal Bank Gruppe (10,31), Accor Hospitality Germany (17), alintra (18,28), Allianz Real Estate (32), Arcadis (19), Argus (18,28), Arsatec (33), Art-Invest Real Estate (17), Atos (8), Aurelis Real Estate (8,11,27), AutoScout (3), Axel Springer Digital Classifieds (2), balandis real estate AG (24), Bank Austria (18,29), Bauwert (32), BBT (18,29), Beier Immobilien (30), Beos (8,27), BFW (14), Blackstone (32,34), Blue Colibri (32), blumenauer consulting (18,28), Bouwfonds (6), Brainlab AG (13), bulwiengesa AG (6,18,29), Catella Group (2,11,12,18,21,26,28,31,32), CBRE (7,18,28,34), CMS Hasche Sigle (12,15), Colliers International (13,19,24,32), Commerzbank (24), control.IT (18), conwert Immobilien (20), Corpus Sireo (8,18,27,29), CREIS (18), Cubion (30), Deka Immobilien (12,13), Deka Investment (30),DekaBank (22), Deloitte (34), Deutsche Annington (3,20,34), Deutsche Wohnen AG (20), DIC Asset (17), Die Stiftung (5), DIP (26), DIW (35), Dream Global (18,19,29), Dresdner Bank (24), DVI (24), EAA (10), EBZ (3,12,33,34), ECE (32), Eiffage Konzern (30), Eiffel Deutschland Stahltechnologie GmbH (30), Emerson Projektmanagement (7), Engel & Völkers (22,31), Envirom Germany (33), Fairvesta (23), FAZ (27), Fiat (7), Fidji (18,19), Flowfact (4,18), Fraunhofer SCS (35), Gagfah (20,34), Garbe (8), gif (17,18,19), Gleiss Lutz (34), Goldbeck (33), Goodman (33), GRI (7), GSG Berlin (8), GSW Immobilien (20), Hamborner Reit (30,31), Handelsblatt (26), Hansteen (8), Harpen Immobilien (32), Haufe (4), Havi (33), Hellmann & Friedman (2), Hellweg (30), Hengeler Mueller (34), Here Germany (33), Hochschule Bochum (32), Hochtief (18), ImmobilienScout 24 (2,3,4,6,18,29), Immonet (2), immpac (18,28), Immowelt (2), iMS (18,28), Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft (27), Investa (8), InWIS Forschung & Beratung GmbH (33), IREBS (27), IRM (18,19,29), Joh. Bee-se Immobilien (30), Knight Frank (7), LBBW (18), LBI (19), LEG (20), Loginvest (35), M7 Real Estate (4), McKinsey (2), Medimax (24), Medion Technologie (33), mse (18,28), Nai apollo (34), Nemetschek Crem Solution (18), Nestlé (7), Neumann & Parner (29), Nokia (33), NRW.INVEST GmbH (32), onOffice Software (18), Opel (32), Opheis (33), OSCRE (19), Pearl Group (30), Portigon AG (10), prognos (35), PROJECT Real Estate Trust GmbH (20), Projekt Gruppe (3,20), publicity AG (12,14,15), RAG Montan Immobilien (36), RAG-Stiftung (30), Real I.S. (22), Reality Consult (18,29), Rhenus Logistics (23), Roeser Medical Group (33), Ruhr-Universität Bochum (32), Ruhrwert (4), SAGA GWG (27), SCA (12), SEB Asset Management (7,24), Segro (8), Signature Capital (34), Sirius Facilities (23), sontowski & partner (10), Standard Life Investments (24), TAG Immobilien (20), Tengelmann (34), thin tank Global (3), TU Dortmund (32), TU München (19,24), Union Investment (27), Universität Duisburg-Essen (32), VBG (4), VdW (35), Verband deutscher Pfandbriefbanken (15,16), Vivawest (35), WealthCap (13), Westdeutsche Immobilienbank (10,31), WestLB (10,31), wmr (32,33,36), ZIA (13,18).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Basse, Lutz (27); Beyerle Dr., Thomas (11,26,28); Beyerstedt, Thorsten (28); Blumenauer Harald (28); Brötz, Wolfgang (28); Brunner, Dominik (28); Croft, Richard (4); Dickhaut, Remko (4); Ellis, Gregory (4); Enderle, Martin (2); Franken, Klaus (21); Geisel, Andreas (24); Geisel, Thomas (21); Gisy, Christian (4); Gorynski, Bart (3); Gros, Ulrich (2); Grosenik, Lars (4); Grüning Dr., Klaus (28); Hendricks Dr., Barbara (26); Hoffmann, Christina (28); Hoffmann, Dirk (2); Höhener Dr., Thomas (28); Huse, Alyssa (4); Ibel, Andreas (14); Junghans Prof. Dr.-Ing, Antje (28); Just, Tobias (27); Kath-Burdack, Matthias (29); Kemfert, Claudia (35); Kiefer, Michael (29); Krings, Thomas (17,19,29); Kutscher Dr., Reinhard (27); Lüdeke, Henn (29); Lukaschek, Christoph (29); Mattner Dr., Andreas (13,14); Meister Dr., Michael (27); Mrotzek Dr., Rüdiger (30,31,32), Mühlenfeld, Dagmar (33); Neumann, Günter (29); Niewöhner-Pape, Klaus (27); Olek, Thomas (15); Pope, Chris (4); Prischl, Peter (29); Rauschen, Manfred (33); Rimmel, Johannes (35); Roth, Jürgen (2); Rycher, Alexander (35); Schlabritz, Carsten (2); Schmitz, Hans Richard (30,31,32); Schulten, Andreas (6,29); Schulze, Philip (2); Seifert, Mette (4); Seilheimer, Stephan (17,19,29); Siebert, Steven (30); Stilke, Marc (2); Tiemann, Jan (36); Uttich, Steffen (27); Uwira, Jürgen (20); van Oest, Femke (4); Vornholz, Günter (12); Wieland Dr., Joachim (27); Wohlfarth, Volker (3); Zahn, Michael (21).