

Je Woche

12. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Hausbau mit Keller

Wochenausgabe Heftnummer 27

03. – 09. Juli 2016

Inhalt

- IKEA verschiebt investitionsbezogene Geschäftstätigkeiten in die Greater Zurich Area
- Mikrowohnungen – der neue urbane Wohntrend
- Hausbau mit Keller – was zu beachten ist
- Kraftlose Baukonjunktur im Mai 2016
- Commerz Real erwirbt Hotel-Entwicklung in Frankfurt am Main
- Fehlende Fusionen geringes Transaktionsvolumen auf dem Wohnportfoliomarkt
- Der Frankfurter Süden braucht 8 Stunden Ruhe in der Nacht
- P&P kauft Geschäftshaus in Nürnberger 1a-Lage
- PATRIZIA erwirbt Neumarkt Palais CITY ONE in Dresdner Altstadt
- Anlagedruck und Brexitfolgen: Immobilien-Investmentmärkte im Spannungsfeld
- Aus für steuerliche Förderung in der Baufinanzierung ist unverantwortlich
- Deka Immobilien erwirbt InterCityHotel in Hamburg

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie

Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kultur-express ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M
St-Nr.: 148404880
USt-idNr.: 54 036 108 722
redaktion@kulturexpress.de

IKEA verschiebt investitionsbezogene Geschäftstätigkeiten in die Greater Zurich Area

Meldung: Greater Zurich Area

Die im IKEA-Konzern für Immobilien- und Finanzinvestitionen, Treasury Management und weitere gruppenübergreifende Dienstleistungsfunktionen zuständige Interogo Holding AG (vormals Inter IKEA Holding S.A.) verschob seinen Geschäftssitz von Luxemburg nach Pfäffikon SZ.

Wie der Kanton Schwyz bekannt gab, ist die Interogo Holding AG seit Mai 2016 mit Geschäftsleitung und Mitarbeitenden in Pfäffikon SZ in der Greater Zurich Area ansässig. Die Geschäftstätigkeiten von Interogo Holding AG konzentrieren sich hauptsächlich auf Immobilieninvestitionen und Finanzinvestitionen. Die Gesellschaft betreut zusätzlich das Treasury Management und verschiedene gruppenübergreifende Dienstleistungsfunktionen des IKEA-Konzerns.

Unternehmen finden in der Greater Zurich Area ideale Rahmenbedingungen für europäische oder weltweite Hauptsitz-Funktionen wie Marketing und Verkauf, Finanzabwicklung, Beschaffungswesen, Supply Chain, Verwaltung des geistigen Eigentums oder Human Resources. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören unter anderem die politische und rechtliche Stabilität, die gute Erreichbarkeit, qualifizierte und motivierte Arbeitskräfte, ein liberales Arbeitsrecht und last but not least ein attraktives Steuersystem.

www.greaterzuricharea.com

Algeco liefert mit Smart Apart das passende Modulbau-Konzept

Mikrowohnungen – der neue urbane Wohntrend

Meldung: Algeco, 77694 Kehl

Animation (c) Algeco Architekt: Martin Petermann



Eine mobile Gesellschaft benötigt mobile Wohnformen. Ob reisende Manager, junge Fachkräfte, Pendler oder Studenten, oft leben sie nur mehrere Monate oder wenige Jahre an einem Ort. Dann jedoch am liebsten in City-Lage mit optimaler Versorgung und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Anleger haben längst den Trend erkannt und investieren in sogenannte Mikrowohnungen.

Klein, fein, rentabel

Mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 20 bis 30 Quadratmetern folgen die modernen Bonsai-Apartments getreu dem Motto „Mini Format – maximaler Komfort“. Alles ist vorhanden, was ein moderner Mensch zum Leben braucht: viel Licht, Bad, Möblierung und Deko im trendigen Design-Look und schnelles Internet. Die Mieter sind bereit, für Ausstattung und Lage überdurchschnittliche Quadratmeterpreise zu bezahlen, was sich in höheren Renditen niederschlägt. Gemäß der auf Immobilienberatung spezialisierten Bulwiengesa AG liegen bei vergleichbaren Risiken die durchschnittlichen Renditen bei Mikrowohnungen mit einer internen Verzinsung zwischen vier und sechseinhalb Prozent über den bei klassischen Mietwohnungen üblichen Spannen zwischen zwei und fünf Prozent.



Modulbauten – immer flexibel

Wie sich der Wohnungsmarkt langfristig entwickelt, kann niemand voraussagen. Genau hier liegt das große Potenzial von Smart Apart, den neuen Mikrowohnungen des Modulbauspezialisten [Algeco](#) aus Kehl. Sie sind innerhalb weniger Monate fertig und bleiben immer flexibel, auch nach Fertigstellung. Einzelne quaderförmige Stahlrahmenkonstruktionen werden innerhalb weniger Wochen zu komplexen Gebäuden konfiguriert. Die Zwischenwände lassen sich frei platzieren und auch später beliebig versetzen. Bei veränderter Marktsituation verwandeln sich Mikrowohnungen in Familienapartments oder großzügige Büroanlagen. Durch Hinzufügen oder Entfernen einzelner Module bleibt die Gebäudegröße jederzeit variabel skalierbar. Verliert ein Standort im Laufe der Jahre seine Attraktivität, dann zieht das Gebäude einfach um. Mit Modulbauten können Investoren die Chancen von heute optimal nutzen und gleichzeitig

Hinsichtlich Optik und Qualität müssen Bauherren keine Abstriche machen. Sie bestimmen Architektur, Fassaden- und Innengestaltung ganz individuell. „Im Rahmen von Smart Apart bieten wir eine Vielzahl an optionalen Ausstattungspaketen, abgestimmt auf die spezifischen Bedürfnisse unserer Kunden. Alle Leistungen kommen aus einer Hand – von der Beratung bis zur Fertigstellung, inklusive Telekommunikation, Sicherheitstechnik und Möblierung“, meint **Harald Suhrcke**, verantwortlich für Marketing und Produktentwicklung bei Algeco. Nachhaltige Baustoffe wie Massivholz sorgen für eine ansprechende Optik und schonen die Umwelt. Gute Wärmedämmung und eine ressourcenschonende Haustechnik verbessern die Ökobilanz nachhaltig positiv.

Drei Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen



Mikrowohnungen entstehen überwiegend in Groß- und Universitätsstädten. In der Regel bilden 100 bis 300 Wohneinheiten in guter innerstädtischer Lage eine größere Apartmentanlage. Bulwiengesa unterscheidet drei Segmente für unterschiedliche Zielgruppen. Boarding Houses, auch Serviced Apartments genannt, bieten zahlreiche Dienstleistungen rund um komfortables Wohnen, wie z. B. Concierge, Reinigungs- und Zimmerservice. Sie sind eher für sehr kurze Aufenthalte von mehreren Tagen bis

ein Jahr geeignet und bieten sich für Geschäftsleute und Touristen an. Business Apartments eignen sich eher bei einer Vermietung für mehrere Monate. Kernzielgruppen sind Geschäftsleute, internationale Fachkräfte, Wochenendpendler und Berufseinsteiger. Das dritte Segment ist speziell auf Studenten ausgelegt. Die Wohnungen befinden sich in Universitätsnähe oder in Trendvierteln. Mieter von Mikrowohnungen profitieren von einer hohen Flexibilität und müssen keine Investitionen für Möblierung tätigen.

„In unserer mobilen Welt ist Flexibilität gefragt. Dank mobiler Gebäudelösungen auf Stahlrahmenbasis können Bauherren in Rekordzeit anspruchsvolle Raumlösungen schaffen und gleichzeitig flexibel auf Marktveränderungen reagieren“, ist Harald Suhrcke überzeugt.

www.algeco.de

Kulturrexpress

Hausbau mit Keller – was zu beachten ist

Meldung: Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Viele Bauherren denken beim Thema Stauraum sofort an einen Keller. Endlich Platz für die Kleidung, alte Kindersachen, Weihnachtsdeko, Werkzeuge und Lebensmittel.



Hausbau ohne Keller? Nach einer Umfrage von BauInfoConsult ist das für mehr als die Hälfte der Befragten Bauinteressierten unvorstellbar. „Doch der Bau eines Kellers ist nicht ohne Risiko. Auch die Kosten dürfen nicht unterschätzt werden. Wer seinen Traum vom Keller erfüllen möchte, muss rund ein Drittel der Bausumme zusätzlich investieren“, gibt **Jürgen Dawo**, Gründer von Town & Country Haus zu bedenken.

Vorteile Keller

- mehr Wohn- und Nutzfläche
- Häuser mit Keller haben höheren Wiederverkaufswert
- keine Bodenplatte notwendig

Nachteile Keller

- deutliche Steigerung bei den Baukosten
- Schäden bei eindringendem Wasser
- Schimmelrisiko bei hoher Luftfeuchtigkeit

Tipps für den Hausbau mit Keller

Wer überlegt, einen Keller zu bauen, sollte die Kosten genau analysieren. Die Frage ist, ob der zusätzlich gewonnene Raum die Investition tatsächlich wert ist. „In Regionen, wo Grundstücke relativ klein und teuer sind, kann der Bau eines Kellers lohnen“, sagt Jürgen Dawo.

Grundvoraussetzung für den Hausbau mit Keller ist die Erstellung eines Bodengutachtens. Die Wasser- und Bodenverhältnisse entscheiden darüber, ob der Bau eines Kellers überhaupt möglich ist und wie der Keller gebaut werden muss. Auch können mit Hilfe des Bodengutachtens der notwendige Bodenaushub und eventuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenverhältnisse besser kalkuliert werden.

„Beim Bau eines Kellers ist eine qualitativ hochwertige Bauweise entscheidend. Die größten Risiken entstehen beim Mauerwerkskeller, deshalb baut Town & Country Haus ausschließlich Betonkeller“, betont Jürgen Dawo.

Keller ist nicht gleich Keller. Ein reiner Nutzkeller ist nicht beheizt und nur bedingt belüftet. Aus diesem Grund eignet er sich nicht als Wohnraum. Ein zusätzliches Gästezimmer kann hier nicht eingerichtet werden und auch für das Trocknen von Wäsche ist dieser nicht optimal. Ein Nutzkeller ist also tatsächlich ein reiner Lagerraum, beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte und Werkzeug.

Alternativen zum klassischen Keller

„Ist der Bau eines Kellers zu risikoreich oder reicht das Hausbau-Budget nicht aus, sollte auf einen Keller verzichtet werden. Es gibt genug Alternativen zum klassischen Keller“, sagt Dawo von Town & Country Haus. So kann der Platz im Haus durch eine clevere Grundrissgestaltung optimal genutzt werden. Neben ausreichenden Stellflächen, zum Beispiel im Flur oder im Hausanschlussraum, kann eine Ankleide oder Abstellkammer eingeplant werden. Auch der Dachboden kann bei vielen Häusern als Lagerraum genutzt werden. Ein neuer Trend ist die Nutzung des Platzes unter der Treppe. Hier kann ein Einbauschränk oder auch eine kleine Arbeits- oder Bastelecke eingerichtet werden.

Eine spannende Alternative für die Lagerung von Lebensmitteln ist der Erdkeller im Garten. Vor der Erfindung des Kühlschranks war es üblich, Gemüse, Obst und Getränke in „Erdlöchern“ zu lagern, da dort optimale Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse herrschen. Moderne Erdkeller werden als fertiges Modul geliefert und können auf einfache Art und Weise im Garten gebaut werden. Im Vergleich zum klassischen Keller sind Erdkeller eine kostengünstige Alternative für die Lagerung von Lebensmitteln oder für die Überwinterung von Gartenpflanzen.

www.tc.de

Kraftlose Baukonjunktur im Mai 2016

Meldung: SOKA-BAU, Wiesbaden

Arbeitsvolumen, Beschäftigung und Bruttolohnsumme sinken weiter

Die Auswertung der von den Unternehmen der Bauwirtschaft an SOKA-BAU übermittelten Beitragsmeldungen hat ergeben, dass das effektive Arbeitsvolumen im Mai saisonbereinigt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vormonat gesunken ist. Im April war das Arbeitsvolumen bereits um rund 1 Prozent geschrumpft. Auch die Zahl der gewerblichen Arbeitnehmer sank weiter, und zwar um 1,0 Prozent, während die Bruttolohnsumme um 0,2 Prozent zurückging.

Damit ähnelt die Entwicklung der aus dem Jahr 2014: nach einem milden Winter und damit starkem Jahresbeginn bleibt die übliche Frühjahrsbelebung aus. Die verfügbaren Indikatoren deuten auch darauf hin, dass es sich lediglich um witterungsbedingte Verschiebungen handelt. So ist der vom ifo erhobene Geschäftsklimaindex für das Bauhauptgewerbe im Juni weiter gestiegen und hat den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung markiert. Auftragseingänge und Baugenehmigungen sind zwar jüngst gesunken, liegen aber immer noch deutlich über dem Niveau vom Jahresende 2015.

Der erneute Rückgang der Langfristzinsen wirkt dabei wie ein Konjunkturprogramm für den Wohnungsbau. Bereits im Mai befanden sich die Zinsen für neu vergebene Hypothekenkredite nahe ihrer Allzeittiefststände, seitdem haben die Zinsen an den Kapitalmärkten weiter nachgegeben. Der Wirtschaftsbau dürfte dagegen auf absehbare Zeit unter der gestiegenen Unsicherheit im Industriesektor leiden, die das Votum für einen Austritt Großbritanniens aus der EU mit sich bringt. Der öffentliche Bau profitiert in diesem Jahr insbesondere von höheren Investitionen im sozialen Wohnungsbau; jüngst hat diesbezüglich eine Diskussion eingesetzt, ob die Zuständigkeit hierfür in Zukunft nicht besser wieder beim Bund anzusiedeln wäre. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwarten für das laufende Jahr einen Anstieg des Umsatzes im Bauhauptgewerbe um gut 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

www.soka-bau.de

Commerz Real erwirbt Hotel-Entwicklung in Frankfurt am Main

Meldung: Commerz Real - hausinvest

Die Commerz Real hat in Frankfurt am Main einen noch zu errichtenden Hotelkomplex der Marke „Novum Style“ erworben. Die Immobilie mit einer Mietfläche von insgesamt etwa 6.600 Quadratmetern befindet sich zentral in der Nähe des Hauptbahnhofs und soll nach ihrer Fertigstellung im ersten Halbjahr 2019 über zirka 190 Zimmer, eine Sky-Bar sowie 39 Stellplätze verfügen.

Mit der Novum Hotel Group wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre zuzüglich einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen. Verkäufer ist das Frankfurter Projektentwicklungs-Unternehmen Gold.Stein real estate M+E GmbH & Co.KG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Nach Errichtung durch die Adolf Lupp GmbH + Co KG als Generalunternehmer wird die Commerz Real das Hotel in den offenen Immobilienfonds hausInvest einbringen.



„Das Novum Style in der Niddastraße ist nicht nur sehr gut geeignet, um den Hotelanteil im Fonds zu erweitern und somit Risiken breiter zu streuen, sondern trägt auch innerhalb unseres Hotelengagements zur Diversifikation bei“ erläutert **Robert Bambach**, Vorstand Real Estate Transactions bei der Commerz Real. Das design-orientierte Hotel wird über eine gehobene Bau- und Ausstattungsqualität verfügen und verstärkt damit gezielt das Mittelklasse-Segment im Hotelportfolio des Fonds. Die Novum Hotel Group mit Sitz in Hamburg führt europaweit 84 Häuser mit mehr als 8.000 Zimmern. Der Umsatz des stark expandierenden Familienunternehmens lag 2015 bei mehr als 100 Millionen Euro und soll bis Ende 2016 auf etwa 120 Millionen Euro wachsen.

„Wir sind stolz, dass wir uns diesen exzellenten Standort in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofes für unser Novum Style Konzept sichern konnten. Die Lage passt perfekt in unser Expansionsprofil, und in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten freuen wir uns zeitnah auf ein Novum Style Hotel der neuesten Generation“, konstatiert **David Etmenan**, Geschäftsführender Gesellschafter Novum Hotel Group.



Strukturiert wurde der Erwerb durch die Commerz Real als Asset Deal in Form eines Forward Fundings. Das heißt, dass die Commerz Real zunächst das Grundstück mit einer Bauverpflichtung gekauft hat und dann die Immobilie sukzessive nach Baufortschritt bezahlt.

„Auf diese Weise konnten wir uns dieses attraktive Objekt frühzeitig und zu für unsere Anleger attraktiven Konditionen sichern so Bambach.

Fehlende Fusionen geringes Transaktionsvolumen auf dem Wohnportfoliomarkt

Meldung: Jones Lang LaSalle, JLL

JLL Germany meldet Aktivitäten auf dem Projektentwicklungsmarkt und bei Spezialwohnsegmenten.

Zwar liegt das Transaktionsvolumen auf dem Wohnportfolio-Investmentmarkt im zweiten Quartal 2016 mit 2,3 Mrd. Euro um 300 Mio. Euro über dem Ergebnis der ersten drei Monate, in der Summe muss für das gesamte erste Halbjahr mit ca. 4,4 Mrd. Euro bei 42.000 Wohneinheiten aber ein deutlich geringeres Resultat als im Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2015 (-75 Prozent) und auch im Vergleich zum 5-Jahresschnitt (- 50 Prozent) notiert werden. Es ist das schwächste Halbjahresvolumen seit 2011.

Der Mangel an Großtransaktionen ist nach wie vor eklatant. Die fünf größten Transaktionen bis zur Jahresmitte addieren sich auf gerade einmal 690 Mio. Euro, Lichtjahre entfernt von den 12,7 Mrd. Euro im Halbjahr 2015. Auch die Anzahl der Transaktionen lässt keine Beruhigung aufkommen. Die liegt nämlich mit weniger als 200 Verkäufen zwar ebenfalls zweistellig, wenn auch nicht ganz so dramatisch unter der Anzahl des Vergleichszeitraums in 2015 (- 17 Prozent). Ein Trend zu kleineren Transaktionen zeichnet sich in diesem Jahr ab. Zumindest bis dato umfasst die durchschnittliche Portfoliogröße 224 Wohnungen, damit fast 70 Prozent unter dem 5-Jahres-Schnitt.

„Grundsätzlich zeichnen sich mehrere Trends auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien ab. Zum einen werden u.a. aus den Beständen der fusionierten Wohnkonzerne Teilportfolios bzw. Objekte herausgelöst, die nicht in die Gesamtstrategie des jeweiligen Unternehmens passen. Zu solchen Bereinigungsverkäufen gehört z.B. der Verkauf von mehr als 1.000 Wohnungen der Vonovia aus dem Bestand der ehemaligen Gagfah im ersten Quartal an den Asset Manager Noctua und eine Privatstiftung“, so **Dr. Konstantin Kortmann**, bei JLL Head of Residential Investment Germany.

Darüber hinaus zeige die Fertigstellung von fast 250.000 Wohnungen - laut Statistischem Bundesamt der höchste Zuwachs an Wohnungen seit 2006 - dass die Nachfrage nach neuen Wohnungen anhält, mit Auswirkungen auf den Projektentwicklungsmarkt. „Bereits seit einigen Jahren steigt die Zahl von Forward Transaktionen mit institutionellen Investoren stark an. Mittlerweile sind fast ein Viertel aller Transaktionen in diesem Segment zu verorten“, so Kortmann. Im ersten Halbjahr 2016 wurden mit mehr als 1,2 Mrd. Euro fast 30 Prozent des Gesamttransaktionsvolumen in Projektentwicklungen investiert, damit bereits nach sechs Monaten mehr als die Hälfte vom gesamten Vorjahr (u.a der Kauf des Wohnteils des Neubau-Quartiers „Box Seven“ im Berliner Friedrichshain mit mehr als 200 Wohnungen an die Patrizia im April, das bis 2018 fertig gestellt wird). „Auch der Trend zu Mikroapartmenthäusern und privaten Studentenapartments mit einer attraktiven Verzinsung nimmt zu“, so der Wohnungsexperte. Zwischen Januar und Ende Juni wurden in diesem Spezialsegment mehr als 300 Mio. Euro investiert, beispielsweise beim Headquarter-Portfolio mit ca. 1.000 Studentenwohnungen in vier deutschen Universitätsstädten durch die britische GSA, die damit auf dem deutschen Markt für Studentenwohnheime Fuß fassen möchte.

Auch der Wohnungsmarkt wird immer internationaler

Der internationale Anteil der Investoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist im ersten Halbjahr auf fast ein Viertel des investierten Kapitals gestiegen (H1 2015: 13 Prozent). „Es kann darüber spekuliert werden, ob im Zuge des Brexit der Wohninvestmentmarkt Deutschland als sicherer Hafen insbesondere für Investoren aus Asien einen weiteren Bedeutungsgewinn erfahren und damit der internationale Anteil der Investoren weiter steigen wird“, meint Kortmann. Fakt sei, dass in Krisen und in Zeiten relativer Unsicherheit, risikoarme und defensive Investitionsmöglichkeiten gesucht werden. „Unzweifelhaft gehören deutsche Wohnimmobilien dazu.“

Die Attraktivität des deutschen Wohnungsmarktes ist seit einigen Jahren nicht nur durch steigende Mieten, sondern insbesondere durch die steigenden Kaufpreise in den Metropolen charakterisiert. Die durchschnittlichen Kaufpreise für gewerblich gehandelte Wohnungen und Wohnportfolios legten im ersten Halbjahr auf über 100.000 Euro/Wohnung zu. Noch vor fünf Jahren lag dieser Preis bei unter 60.000 Euro/Wohnung. Bei einer Forward Transaktion muss sogar fast 250.000 Euro/Wohnung kalkuliert werden, 30 Prozent mehr als noch 2011.

„In Bezug auf den Ab- und Aufbau von Immobilienvermögen durch Kauf- bzw. Verkaufsaktivitäten waren bis zur Jahresmitte Deutsche Spezialfonds jene mit dem höchsten Vermögensaufbau. Viele institutionelle Investoren nutzen dieses Vehikel, um indirekt in Immobilien zu investieren“, so **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. Fast 1 Mrd. Euro Vermögenszuwachs hätten diese Vehikel im genannten Zeitraum erfahren, damit deutlich im Plus gegenüber 2015. „Beachtlich ist auch der Vermögensaufbau bei den Asset/Fondsmanagern von etwas weniger als 950 Mio. Euro, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass 2015 noch netto 11 Mrd. Euro abgezogen wurden. Auch diese Player profitieren offensichtlich vom Geldzufluss institutioneller Investoren auf der Suche nach höheren Renditen als es die Staatsanleihen bieten können“, so der Chefresearcher.

Berlin ist und bleibt der Standort für Wohninvestments in Deutschland. Ein Viertel bzw. mehr als 1 Mrd. Euro wurden in der Hauptstadt investiert, gefolgt von Hamburg (320 Mio. Euro) und - überraschenderweise Leipzig (280 Mio. Euro), wo zahlreiche kleinere Transaktionen, aber auch der Rückkauf eines Portfolios durch eine Leipziger Wohnungsgesellschaft stattgefunden haben.

„Die Prognose für 2016 muss angesichts des vergleichsweise niedrigen Umsatzes in den ersten sechs Monaten nach unten angepasst werden“, so Scheunemann. Und weiter: „Dies trotz der zunehmenden Attraktivität des deutschen Wohninvestmentmarktes für internationale Investoren in Verbindung mit dem anhaltenden Boom beim Verkauf von Projektentwicklungen und Spezialwohnsegmenten einerseits und trotz der soeben eingeleiteten Konsolidierungsphase bei den zuletzt fusionierten Bestandshaltern andererseits. Die 10 Mrd. Euro Marke aber dürfte im laufenden Jahr auf jeden Fall erreicht werden.“

Der Frankfurter Süden braucht 8 Stunden Ruhe in der Nacht

Foto (c) Fraport AG, Meldung: Eintracht gegen Flughafenlärm e.V.

Frankfurter Bürgerinitiativen rufen auf:

Kommt alle zur Mahnwache am 14.07.2016 um
16.00 Uhr vor dem Römer.

Dann wählt die Stadtverordnetenversammlung den
neuen Magistrat. Nicht nachlassen im Kampf für
einen lebenswerten Frankfurter Süden, gegen
Fluglärm, Abgase und Feinstaub!



Der Flughafen ausbau ist nicht raumverträglich und muss darum gestoppt werden! Das Recht auf Leben und Gesundheit ist nicht verhandelbar! Die Hessische Verfassung Artikel 3: „Leben und Gesundheit, Ehre und Würde des Menschen sind unantastbar.“ Alle Frankfurter Politiker sollen es wissen und müssen mit Protesten rechnen:

- + Flughafen ausbau stoppen!
- + Nachtflugverbot von 22 - 6 Uhr!
- + Forderung nach rechtssicheren und einklagbaren Belastungsgrenzen!
- + Verursachergerechte Zuordnung von Kosten auf die Luftverkehrsindustrie und Stopp der Subventionen
- + Begrenzung der Flugbewegungen auf 380.000! + Stilllegung der Landebahn Nordwest!

P&P kauft Geschäftshaus in Nürnberger 1a-Lage

Foto (c) Kulturrexpress, Meldung: P&P Gruppe Bayern



Die P&P Gruppe Bayern hat ein viergeschossiges Büro- und Geschäftshaus in der Nürnberger Altstadt erworben. Das markante Objekt liegt am Lorenzer Platz 3a, unmittelbar gegenüber der Lorenzkirche sowie des Heimatministeriums des bayerischen Finanzministers und bietet mehr als 1.600 Quadratmeter Mietfläche.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1962 errichtet, der Anbau im Jahr 1998. Im Objekt befinden

sich drei Ladengeschäfte, unter anderem das überregional bekannte Musikhaus Lorenz. Die Büroräume in den oberen Etagen werden derzeit von drei Parteien genutzt. Das Gebäude zeichnet sich durch seine Top-Lage in der Nürnberger Altstadt aus. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich exklusive Ladengeschäfte sowie bekannte Cafés und Restaurants. Die U-Bahn-Station „Lorenzkirche“ erreicht man mit wenigen Schritten, den Hauptbahnhof Nürnberg in nur fünf Minuten. Über den Kaufpreis vereinbarten die Beteiligten Stillschweigen.

PATRIZIA erwirbt Neumarkt Palais CITY ONE in Dresdner Altstadt

Meldung: PATRIZIA Immobilien AG

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in Toplage in der Dresdner Altstadt eine Projektentwicklung für ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus erworben. Das „Neumarkt Palais CITY ONE – Quartier VI“ entsteht aktuell auf dem letzten verfügbaren Grundstück in der Inneren Altstadt direkt gegenüber der berühmten Dresdner Frauenkirche.



„Bei der Immobilie handelt es sich um ein qualitativ hochwertiges Objekt in absoluter Toplage sowohl für die Wohn- als auch Gewerbeinheiten. Wir freuen uns, dass wir diese einmalige Investitionschance für unsere Kunden nutzen konnten“, erläutert Johannes Altmayr, Head of Acquisitions Residential bei PATRIZIA. Der Ankauf erfolgt für einen von PATRIZIA verwalteten Immobilienfonds direkt vom Dresdner Projektentwickler USD Immobilien.

Das hochwertige Wohn- und Geschäftshaus zwischen Neumarkt, Jüdenhof, Galeriestraße und Frauenstraße wird aktuell auf einem rund 2.400 Quadratmeter großen Grundstück in Anlehnung an die historischen Vorlagen der klassischen Dresdner Stadthäuser teils originalgetreu rekonstruiert. Das neue Quartier besteht aus insgesamt zehn Gebäudeteilen, von denen PATRIZIA neun erwirbt, vier Innenhöfen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Die neun Gebäudeteile verfügen über eine vermietbare Fläche von insgesamt 8.700 Quadratmeter. Mit 5.600 Quadratmetern entfällt der Großteil auf die 57 barrierefreien Wohnungen. Auf der verbleibenden Fläche entstehen elf Einzelhandelseinheiten und 14 Büros.

Als Gewerbestandort profitiert das Quartier VI von der einzigartigen Lage direkt gegenüber der Frauenkirche und den damit verbundenen hohen Passantenfrequenzen. Da es sich um das letzte freie Grundstück am Neumarkt handelt, ist von einer hohen Nachfrage von Gewerbemietern auszugehen. Miterworben wurden zudem 86 Tiefgaragenstellplätze. Die Fertigstellung des Neumarkt Palais ist für das vierte Quartal 2018 geplant. Die Erstvermietung erfolgt durch den Verkäufer. Die Landeshauptstadt Sachsens ist eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands und stellt eine der wirtschaftlich stärksten Regionen dar. Auch zukünftig wird weiterhin von einer steigenden Bevölkerung ausgegangen, so dass die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen nachhaltig positiv beeinflusst wird.

www.patrizia.ag

Anlagedruck und Brexitfolgen: Immobilien-Investmentmärkte im Spannungsfeld

Meldung: Jones Lang LaSalle, JLL

Auf dem Foto: Dr. Frank Pörschke

Der Brexit wird Spuren in Europa hinterlassen. Wirtschaftliche. Aber auch politische. Einige Forschungsinstitute reduzieren ihre ohnehin schon schwachen Wachstumsaussichten.



"Sehr viel wird aber davon abhängen, wie schnell der Austritt gelingt, wie geregelt der zweijährige Ausstiegsprozess vonstattengeht und welchen Status Großbritannien letztendlicherhält," so Dr. Frank Pörschke, CEO JLL.

Pörschke weiter: "Kurzfristig werden auch hierzulande die Finanzmärkte nervös bleiben. Damit bleibt auch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank de facto für die nächsten Jahre manifestiert. Je nach Fortgang der Verhandlungen wird die Zentralbank ihre Politik des billigen Geldes nicht nur fortsetzen, sondern mit Hilfe einer Ausweitung des Anleiheankaufsprogramms sogar möglicherweise nochmals ausweiten. Insofern ist davon auszugehen, dass das aktuell niedrige Zinsniveau auch die nächsten drei bis vier Jahre fixiert ist. Denn neben dem Brexit gilt es, auch die anderen immer noch schwelenden Risikoherde im Auge zu behalten. Für Europa und auch für Deutschland ist dabei insbesondere die Wachstumsschwäche in den Schwellenländern und vor allem in China zu nennen. Ein "hard landing" in China hätte viel größere negative Effekte auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft und würde sich in deutlich abgeschwächten Wachstumsraten niederschlagen."

Deutschlandweites Transaktionsvolumen zum Halbjahr nicht mehr mit der Dynamik des Vorjahres

Nachdem bereits im ersten Quartal ein im Jahresvergleich schwächeres Transaktionsvolumen konstatiert werden musste, hat sich auch das zweite Quartal auf einem ähnlichen Niveau eingependelt. In der Summe schlägt für das erste Halbjahr 2016 ein deutschlandweites Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von 18 Mrd. Euro zu Buche. Gegenüber dem Vorjahreshalbjahr hat sich das Minus mittlerweile auf 25 Prozent erhöht, in erster Linie zurückzuführen auf ein nicht vorhandenes adäquates Angebot.

Auf dem Foto: Timo Tschammler



"Es lassen sich auch zur Jahresmitte keine Anzeichen erkennen, dass eine rückläufige Nachfrage ursächlich hierfür gewesen ist. Fakt ist aber, dass die Transaktionsprozesse sehr viel Zeit in Anspruch nehmen und Objekte sehr genau geprüft werden. Das ist zwar nicht neu, ist aber im aktuellen Marktumfeld und der daraus entflammenden Blasendiskussion wichtig, immer wieder zu betonen", so **Timo Tschammler**, Member of the Management Board JLL Germany.

Tschammler weiter: "Aus unserer Sicht werden von den Verkäufern mittlerweile auch nur diejenigen Objekte und Portfolien in den Verkaufsprozess gebracht, die in Bezug auf ihre Ausstattung, ihren Vermietungsstand und ihren Standort erfolgreiche Vermarktungsaussichten haben.

Tschammler: "Inwieweit sich im zweiten Halbjahr mögliche Brexit-Folgen auch auf dem Investmentmarkt zeigen werden, bleibt abzuwarten. Einerseits gibt es erste Anzeichen, dass asiatische Investoren ihre gesamten europäischen Investmentaktivitäten überprüfen. Sie sehen Europa als Ganzes und deshalb könnte auch Deutschland von einer rückläufigen Nachfrage aus dieser Region betroffen sein." Und weiter: "Andererseits erscheint es möglich, dass sich Investoren aufgrund der unklaren und unsicheren Situation in Großbritannien mehr auf Kontinentaleuropa fokussieren und Kapitalströme dann auch nach Deutschland umgeleitet werden. In dieser komplexen Gemengelage ist es schwierig, eine stichhaltige Prognose für das Gesamtjahr zu treffen. Die zu Beginn des Jahres prognostizierten 50 Mrd. Euro erscheinen angesichts des Halbjahresergebnisses allerdings kaum mehr realisierbar, auch wenn sich einige große Transaktionen in Verkaufsprozessen befinden."

Für die ersten sechs Monate bleibt festzuhalten, dass ausländische Investoren ihre Aktivitäten in Deutschland im zweiten Quartal wieder leicht erhöht haben, der Anteil für das erste Halbjahr dürfte sich aber deutlich unter 50 Prozent bewegen. Allein bei den großen "Tickets" über 100 Mio. Euro ergibt sich ein leichtes Übergewicht der ausländischen Investoren. In Bezug auf die Kapitalherkunft finden sich die üblichen Kapitalquellenländer Großbritannien, USA oder Frankreich.

Überproportionaler Rückgang bei Portfolios - Breite Streuung von Akteuren und Assetklassen

Zwar haben die Abschlüsse im Portfolio-Segment im zweiten Quartal wieder etwas zugenommen, dennoch entfallen rund 72 Prozent (13,1 Mrd. Euro) des gewerblichen Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2016 auf Einzeltransaktionen. Für Portfolios verbleiben 4,9 Mrd. Euro, gleichbedeutend mit einem Minus von 43 Prozent zum Vorjahreshalbjahr.



17 Portfolio-Transaktionen mit jeweils mehr als 100 Mio. Euro wurden im ersten Halbjahr verkauft, diese Verkäufe machen allein 73 Prozent des gesamten Portfoliovolumens aus. Auffällig dabei ist die breite Streuung, von Hotel-Portfolios über Fachmarktzentren und Fachmärkte bis hin zu Pflegeheimen sind alle Assetklassen in den Top 10 vertreten. Ebenso breit ist die Streuung der Käufer dieser Portfolios, von den klassischen institutionellen Investoren wie Versicherungen bis hin zu Privat Equity Fonds. Ein Spiegelbild der diversifizierten Investorenprofile im deutschen Markt und ein Spiegelbild des Wunsches und der Notwendigkeit, das jeweilige Portfolio möglichst breit und über alle Assetklassen hinweg aufzustellen.

In Bezug auf die Assetklassen entfallen rund 42 Prozent (etwa 7,6 Mrd. Euro) auf Büroimmobilien, gefolgt vom Einzelhandel mit 23 Prozent (4,1 Mrd. Euro). Die verbleibenden Anteile verteilen sich auf Hotelimmobilien mit fast 12 Prozent, auf Lager-/Logistikimmobilien mit gut 10 Prozent, gemischt genutzte Immobilien (ca. 5 Prozent) sowie andere Assetklassen und Entwicklungsgrundstücke, die zusammen auf 7 Prozent des Volumens kommen.

"Die derzeit rund laufenden Büro-Vermietungsmärkte sind eine gute Basis für Investitionen in die Assetklasse Büroimmobilie und ziehen immer häufiger auch Investoren an, die ein höheres Risiko hinsichtlich Lage und Vermietungsstand akzeptieren", betont Tschammler. Und weiter: "Gerade für Büroimmobilien gilt, dass der laufende Miet-Cash Flow für Investoren immer wichtiger wird, denn nur so lassen sich zukünftig gute Erträge erwirtschaften. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, dass sich der Fokus der Investoren auf die Mieter und die Nutzer und deren Anforderungen richten muss." In diesem Zuge gelte es auch zu hinterfragen, ob althergebrachte Denkmuster aufrechterhalten werden können. "Nicht wenige Investoren stellen sich bereits heute die Frage: Was ist nachhaltiger, ein traditioneller 10- Jahres-Mietvertrag mit einer Bank oder ein 5-Jahres-Vertrag mit einem Business Center-Betreiber?" so Tschammler.

Transaktionsvolumen in den Big 7 und außerhalb der Hochburgen sinkt gleichermaßen - Hamburg markiert positive Ausnahme

Nachdem sich zum ersten Quartal das Transaktionsvolumen außerhalb der Big 7 im Jahresvergleich noch stabil zeigte, liegt es nun genauso wie das Ergebnis der Big 7 um rund 26 Prozent im Minus. Zum Halbjahr summiert sich das Transaktionsvolumen in den Big 7 zusammen auf 9,6 Mrd. Euro. Nur eine Stadt stemmt sich gegen diesen Trend. In Hamburg legte das Transaktionsvolumen um 10 Prozent auf 2,1 Mrd. Euro zu. Erstmals setzt sich der Norden damit an die Spitze im Ranking der Big 7 untereinander. In den anderen Hochburgen beläuft sich das Minus im Bereich zwischen 12 Prozent in Stuttgart und bis zu 53 Prozent in Köln. Selbst in Berlin, die letzten Quartale immer mit Erfolgsmeldungen, sank das Transaktionsvolumen um ein Drittel auf etwas über 2 Mrd. Euro - ein im 5-Jahresvergleich sehr gutes Ergebnis (1,56 Mrd. Euro).

Kräftige Renditekompression - wird "3" die neue "5" bei Büroimmobilien?

Der im ersten Quartal beobachteten Verschnaufpause bei der Renditeentwicklung folgt in den Monaten April bis Juni eine kräftige Renditekompression. Im Bürobereich sind die Netto-Anfangsrenditen im Mittel über alle Big 7 erstmals unter die 4 Prozent-Marke gerutscht. Im Schnitt werden aktuell 3,93 Prozent erzielt, ein Rückgang um 20 Basispunkte im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres und zugleich die stärkste Renditekompression innerhalb eines Quartals seit 2000. Büroimmobilien kommen in ihrem Preisgefüge damit dem typischen High Street Objekt mit Einzelhandelsnutzung in den 1A-Lagen der Städte immer näher. Hier liegen die Spitzenrenditen im Mittel der Big 7 bei 3,70 Prozent und auch hier gab es einen, wenn auch nur leichten, weiteren Renditerückgang (um 5 Basispunkte). Dies trifft auch auf die anderen Einzelhandelsprodukten zu: Für Shopping Center und Fachmarktzentren reduzierten sich die Renditen um jeweils 15 Basispunkte auf nunmehr 4,1 Prozent bzw. 5,10 Prozent, während einzelne Fachmärkte bei 5,50 Prozent verharren. Nach den teilweisen kräftigen Renditeabschlüssen in den vergangenen Quartalen zeigten Lager-/Logistikimmobilien aktuell keine Bewegung, hier werden nach wie vor im Mittel über die Big 7-Logistik-Regionen 5,27 Prozent erzielt.

"Ein Ende des Preisaufriffs ist kurz- und mittelfristig noch nicht abzusehen und wird sicherlich noch so lange anhalten, bis ein Ende der "Null-Zins-Politik" der EZB zumindest abzusehen ist", so **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. Und weiter: "Mit dem Brexit-Votum wurden aber nun gerade Fakten geschaffen, die ein Ende der lockeren Geldpolitik erneut auf unbestimmte Zeit verschoben haben. Dies in Kombination mit der daraus entstehenden Unsicherheit treibt Investoren in sichere Anlagehäfen wie Immobilien und hier vor allem in die typischen Core-Büroimmobilien in den Big 7." Im DAX 30 ließ sich diese Entwicklung sehr gut ablesen, immerhin lagen die Aktien des Immobilienunternehmens Vonovia im Ein-Wochenvergleich im Plus. Auch wenn es sich bei der Vonovia um ein Wohnimmobilienunternehmen handelt, zeigt es doch, dass gerade jetzt eher defensive und konservative Anlagen nachgefragt werden. Das gilt sowohl für die indirekte Aktienanlage als auch für die direkte Anlage in Gewerbeimmobilien.

Die kräftige Renditekompression zum Halbjahr macht sich sehr deutlich in den Büro-Kapitalwerten bemerkbar. Im Ein-Jahresvergleich ergibt sich über alle Big 7 hinweg ein kräftiges Plus von 14 Prozent. Allein im zweiten Quartal stiegen die Werte um 6,9 Prozent an, das ist der stärkste Quartalsanstieg seit Ende 2006. "Da wir bis Ende des Jahres einen weiteren Rückgang der Renditen um 10 Basispunkte erwarten, gleichzeitig auch die Spitzenmieten um 3 Prozent steigen werden, wird das Wachstum der Kapitalwerte auch in diesem Jahr zweistellig ausfallen und mit knapp 12 Prozent das Vorjahr noch einmal toppen", so Scheunemann.

www.jll.de

Aus für steuerliche Förderung in der Baufinanzierung ist unverantwortlich

Meldung: Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Auf dem Foto: Felix Pakleppa

"Mit dem heute (am 5. Juli) bekannt gewordenen Aus der steuerlichen Förderung des Wohnungsneubaus hat die Koalition den Menschen, die in den Ballungsgebieten eine Wohnung suchen, einen Bärendienst erwiesen. Sie werden weiter suchen müssen. Dass die Koalition über Details in einem Gesetzentwurf nicht verständigen kann, der seit Monaten auf dem Tisch liegt, ist ein absolut negatives Signal für die Bau- und



Wohnungswirtschaft, aber vor allem für die Menschen, die bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsgebieten suchen." Mit diesen Worten kommentierte der Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes, Felix Pakleppa, die Entscheidung der Großen Koalition.

Pakleppa weiter: "Das Hin und Her um die steuerliche Förderung hat nun Monate lang private Investoren abgeschreckt und zu Attentismus auf dem Wohnungsmarkt geführt. Mit einer solchen Wohnungsbaupolitik werden die notwendigen 400.000 neuen Wohnungen jedenfalls nicht auf den Markt kommen. Die Mieten in den Ballungsräumen werden weiter steigen. Die Flüchtlinge werden sich auf längere Aufenthalte in Turnhallen und teuren Containern einrichten müssen."

Im letzten Jahr sind in Deutschland mehr Wohnungen gebaut worden wie seit einem Jahrzehnt nicht mehr, dennoch bleibt der Wohnungsbau weit hinter dem Bedarf zurück. Im Jahr 2015 wurden rd. 250.000 Wohnungen fertiggestellt. Bis zum Jahr 2020 sind jedoch jährlich bis zu 400.000 neue Wohnungen erforderlich, um den erhöhten Bedarf in den Ballungsräumen und durch den Flüchtlingszuzug zu decken.

"Dem Bau von mehr und vor allem bezahlbaren Wohnungen stehen vor allem zwei Dinge entgegen: Zum einen die Fülle von Vorschriften, Verordnungen und Normen, die teure Standards und Anforderungen vorschreiben. Zum andern warten die Investoren auf einen steuerlichen Anreiz seitens der Politik. Im Bereich des Vorschriftenwerks ist bislang wenig geschehen. Nun hat die Koalition auch noch die angekündigten Steuervorteile für den Wohnungsbau beerdigt. Vor diesem Hintergrund soll sich niemand über mangelnde Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau und weiter steigende Mieten wundern." So Pakleppa abschließend.

www.zdb.de

Deka Immobilien erwirbt InterCityHotel in Hamburg

Meldung: Deka Immobilien

Foto (c) medien-zimmermann, aufgenommen am 11. August 2016

Die Deka Immobilien GmbH hat das InterCityHotel Hamburg Dammtor-Messe von einer Projektgesellschaft der Hamburger B&L Gruppe gekauft. Das 4-Sterne-Hotel wird in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds WestInvest InterSelect eingebracht. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die seit 45 Jahren im Projektmanagement, Investment und Management von Immobilien tätige B&L Gruppe hat das Zweischeibenhochhaus Ende 2014 fertig gestellt. Der Neubau ist aufgrund seiner Nachhaltigkeit mit dem DGNB-Gütesiegel „Gold“ zertifiziert. Er liegt zentral in unmittelbarer Nähe der Messe Hamburg und des Congress Center Hamburg im Stadtteil St. Pauli, direkt gegenüber der weitläufigen Parkanlage „Planten un Blomen“. Das 14-geschossige Hotel verfügt über 275 Zimmer und sechs Tagungsräume sowie vier Parkplätze vor dem Haupteingang. Im Untergeschoss existiert ein direkter Zugang zu einer öffentlichen Tiefgarage der Messe Hamburg mit 1.200 Parkplätzen. Das Hotel ist langfristig an die InterCityHotel GmbH, eine Tochtergesellschaft der Steigenberger Hotels AG, verpachtet.



Mit diesem Ankauf erweitert das Fondsmanagement das Portfolio des WestInvest InterSelect um ein Objekt mit einem bonitätsstarken Betreiber in sehr guter Mikrolage an dem solide wachsenden Hotelstandort Hamburg.

www.deka.de