

Mezzanine-Kapital für Projektentwickler!
Lernen Sie die wichtigsten Anbieter bei einer Veranstaltung kennen.
Fordern Sie das Programm an: info@immobilienrunde.de

42-15news
Immobilien-News der Woche (42. KW)
Hrsg. von der Dr. ZitelmannPB. GmbH
XVI. Jahrgang, Erscheinungstag: 19.10.2015

Deutsche Wohnen will die LEG übernehmen
Vonovia will die Deutsche Wohnen übernehmen

Am 13. und 14.10. berichteten **DIE WELT, HANDELSBLATT, BÖRSEN ZEITUNG** und **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** über die von der Deutsche Wohnen AG angestrebte Übernahme der LEG. Die Fusion sei vom Kartellamt genehmigt, und die Überzeugungsarbeit bei den Aktionären trage Früchte. Die Deutsche Wohnen biete zwar einen hohen Preis für die kleinere Rivalin, erschließe sich damit aber auch Wachstumsregionen, wurde ein Aktionärsberater im **HANDELSBLATT** zitiert. Am 15.10. verschob sich der Fokus der Berichterstattung auf das Gegenangebot der Vonovia zur Übernahme von Deutsche Wohnen und LEG Immobilien. **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG, BÖRSEN ZEITUNG, FAZ, DIE WELT** und **HANDELSBLATT** berichteten, die Offerte sehe ein gemischtes Bar- und Aktientauschangebot vor, bestehend aus 83,14 Euro und sieben Vonovia-Aktien für je elf Deutsche-Wohnen-Aktien. Die Deutsche Wohnen AG habe das Angebot zurückgewiesen, ihre Aktie sei indes gestiegen, während Vonovia mit einem Abschlag von 5,2% aus dem Markt gegangen sei. Das primäre Ziel der Vonovia sei es, die Übernahme der LEG durch die Deutsche Wohnen zu verhindern. Beim „Monopoly am Wohnungsmarkt“, so die **BÖRSEN ZEITUNG**, seien die Großaktionäre der beiden größten deutschen Wohnungskonzerne zu 30% identisch.

Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann
Kaufen zu Höchstpreisen – höchst riskant

Erinnern Sie sich noch? Einst war die IVG die mit Abstand größte und renommierteste deutsche Immobilien-Aktiengesellschaft. Dann wollte der damalige Vorstand Wolfhard Lechnitz Größe um jeden Preis. Auf dem Höhepunkt des Immobilienbooms kaufte er im Jahr 2007 Immobilien (z.B. von der Allianz für 1,3 Mrd. Euro) zu historischen Höchstpreisen, weil er den größten deutschen REIT schaffen wollte. Der Ausgang ist bekannt – die IVG musste wenige Jahre später ins Insolvenzverfahren.

Zur gleichen Zeit kaufte damals James Lapushner von Morgan Stanley deutsche Büroimmobilien für Milliardenbeträge – ebenfalls zu Höchstpreisen. Wenige Jahre später verloren die Anleger dieses Fonds mehrere Milliarden Euro – es war der größte Verlust, den Anleger je mit einem institutionellen Immobilienfonds machten.

Ich kannte beide, Lechnitz und Lapushner. Beiden wurde ihr grenzenloser Optimismus zum Verhängnis. Vielleicht wurde der Optimismus auch durch falsche Anreizsysteme befeuert: Beide verdienten hervorragend an den Transaktionen,

sei es direkt durch Boni auf Basis von Transaktionsvolumina oder indirekt durch den Kursanstieg der Aktie.

Diese Geschichten fielen mir ein, als ich von dem Übernahmeangebot der Vonovia hörte. Die Kaufpreise von Wohnungsportfolien in Deutschland sind auf einem historischen Höchststand. Der Kurs der Deutschen Wohnen hat sich beispielsweise in den vergangenen 5 Jahren von 8,85 auf 24,42 Euro fast verdreifacht. Tatsache ist: Für den Kursanstieg gibt es gute Gründe. Tatsache ist aber auch: Wir befinden uns auf dem absoluten Höchstpunkt für die Bewertung von Wohnimmobilien und von börsennotierten Wohnimmobilien AGs. Die Vonovia will nun, so rechnet das Bankhaus Lampe vor, rund 26 Euro für die Aktie bieten. Ich könnte mir gut vorstellen, dass man sogar bereit ist, noch etwas draufzulegen. Für Investmentbanker sind solche Deals immer eine prima Sache. Sie verdienen kräftig, egal wie die Sache hinterher ausgeht. Für die Anleger kann die Sache auch ganz anders ausgehen, wie die Beispiele von IVG und Morgan Stanley zeigen.

Endlich: Potsdamer Platz verkauft

Wie die **FAZ**, das **HANDELSBLATT**, die **BÖRSEN ZEITUNG** und **DIE WELT** am 14.10. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.10. berichten, hat Savills Fund Management das Gebäudeensemble am Berliner Potsdamer Platz an eine Tochter von Brookfield Property Partners verkauft. 2008 habe die heutige Savills Fund Management das Portfolio mit einer Gesamtfläche von rund 270.000 qm für den Publikumsfonds SEB ImmoInvest erworben. Dieser werde zurzeit abgewickelt. Das Ensemble umfasse insgesamt 18 Immobilien, darunter sieben Bürohäuser, fünf Wohngebäude, das Einkaufszentrum Potsdamer Platz Arkaden, verschiedene Einrichtungen der Unterhaltungsindustrie, rund 30 Cafés und Restaurants sowie das Mandala Hotel. Der Eigentumsübergang sei Ende dieses Jahres zu erwarten. CBRE habe den Käufer beraten und sehe hierin die „herausragendste Transaktion seit Jahren“.

Accentro-Wohneigentums-Report 2015: Rekordumsatz trotz sinkender Verkaufszahlen

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 15.10. über die Ergebnisse des Wohneigentums-Reports 2015 von Accentro. Demnach seien im vergangenen Jahr in den 82 größten deutschen Städten rund 129.000 Eigentumswohnungen verkauft worden; 3,3% weniger als im Vorjahr. Indes sei der Umsatz um 3,6% auf 24,9 Milliarden Euro gestiegen und habe damit einen Rekordwert erreicht. „Der deutsche Markt für Eigentumswohnungen bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau“, erklärt Jacopo Mingazzini von Accentro. Die Eigentumswohnmärkte Leipzig und Dresden gehörten mit einem Umsatzplus von mehr als 16% zu den Spitzenreitern. Der höchste Betrag im Ranking, sowohl hinsichtlich Umsatz als auch durchschnittlichem Preis einer Eigentumswohnung, sei in München erwirtschaftet worden, und das trotz 4% weniger Transaktionen an diesem Standort, während der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 7,3% gestiegen sei. Der durchschnittliche Preis einer Münchner Eigentumswohnung verzeichne ein Plus von 11,8% auf rund 366.000 Euro. In Berlin seien, trotz Angebotsverknappung, Umsatz und Verkaufszahlen gesunken. Die Anzahl verkaufter Neubauwohnungen sei jedoch um 15,4% gestiegen. Auch Frankfurt melde ein Plus von 18,9% bei verkauften Neubaueinheiten und eine Steigerung der Gesamtverkaufszahl um 9,9% im Be-

reich der Eigentumswohnungen. „Im Neubausegment erkennen wir einen stetigen Aufwärtstrend. Neubauwohnungen werden in den künftigen Wohneigentums-Reports eine immer wichtigere Rolle einnehmen“, sage Mingazzini. Laut Marktanalyse seien 19,2% aller verkauften Eigentumswohnungen neu errichtet worden, was einer Steigerung von 1,1% gegenüber dem Vorjahr entspreche.

Bremen ermöglicht „Gebäudesicherstellung“

Nach einer Änderung des Polizeigesetzes ist es nun neben Hamburg auch in Bremen möglich, Wohnraum für Flüchtlinge sicherzustellen. Das meldet die **FAZ** am 16.10. Die Bürgerschaft habe der bis 2017 befristeten Regelung mehrheitlich zugestimmt. Das Gesetz solle weder zu Beschlagnahmungen noch zu Enteignung führen. Ermöglicht werde lediglich die zeitlich begrenzte Nutzung von Wohnraum, die auch nur gestattet sei, wenn alle anderweitigen Unterkünfte belegt seien. **„Neue Zuwanderung, Demografie und Immobilienmarktprognosen“**: Zu diesem Thema findet am 10. Dezember 2015 im Maritim Hotel in Berlin eine Sonderveranstaltung statt. Fordern Sie das Programm an unter: info@immobilienrunde.de

Baupreise steigen weiter

Wie **DIE WELT** am 14.10. berichtet, steigen die Baupreise in Deutschland weiterhin schneller als die Verbraucherpreise. Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden habe der Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im August 1,6% mehr gekostet als im Jahr zuvor. Dagegen habe die Inflationsrate im gleichen Monat noch bei 0,2% gelegen. Noch stärker gestiegen seien die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden. Auf Jahressicht sei ein Anstieg um 2,2% zu erwarten. Die Neubaupreise für Bürogebäude seien um 1,7%, die für gewerbliche Betriebsgebäude um 1,6% gestiegen.

Österreicher investieren verstärkt in Deutschland

Die **FAZ** berichtet am 16.10., dass das Engagement österreichischer Immobilienentwickler und -investoren in Deutschland mittlerweile beachtliche Dimensionen erreicht hat. Beispielhaft genannt werden die UBM Development, die schon seit 1999 in Deutschland Hotel-, Büro- und Wohnimmobilien entwickle, die Warimpex mit Hotels in München (angelo) und Berlin (Andel's), die CA Immo, die mit dem Erwerb eines Landesliegenschaftspakets in Hessen und der Übernahme der Vivico Real Estate Präsenz zeige, sowie die Immofinanz mit ihren Büroobjekten in Düsseldorf, Frankfurt und Köln. Hinzu kämen weitere bedeutende Immobilienunternehmen wie die S Immo oder Signa und zahlreiche kleinere Projektentwickler und Investoren.

Grundsteuer: IW empfiehlt Bodensteuermodell

Das **HANDELSBLATT** berichtet am 15.10. über einen Vorschlag des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), zukünftig nur noch die Grundstücksfläche zu besteuern und nicht mehr die Gebäude. Das IW habe drei von den Bundesländern diskutierte Reformmodelle, ein eigenes Bodensteuermodell sowie ein mit einem Festbetrag kombiniertes Bodenmodell auf ihre Auswirkungen geprüft und sich

eindeutig für das Bodensteuermodell entschieden. Grundstücke in attraktiven Lagen brachliegen zu lassen werde damit deutlich teurer. Wohnraum in Mehrfamilienhäusern werde damit billiger als in Einfamilienhäusern, die zur Zersiedelung der Landschaft beitragen. Zudem seien die Bodenrichtwerte einfach zu ermitteln. Als Nachteil befürchte allerdings etwa das Deutsche Institut für Urbanistik, dass sich so zu wenige Einnahmen erzielen ließen. Daher werde der Vorschlag laut Bundesfinanzministerium nicht weiterverfolgt.

Unternehmen setzen auf preiswerte Studentenwohnungen

Die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** informiert am 16.10. über Bewegung auf dem studentischen Wohnungsmarkt. Private Betreiber wetteiferten um Immobilien, Investoren dächten über die Klientel der Zukunft nach. Bisher habe es meist nur Angebote im Luxusbereich gegeben. Nun setzten die Unternehmen stärker auf preiswertere Unterkünfte. Nach Angaben von CBRE seien in Deutschland etwa 20.000 solcher Wohnplätze in Bau oder Planung, 17.000 davon durch private Betreiber. 44% der Studenten, also knapp 1,2 Mio., seien bereit, für eine „optimale Wohnsituation“ (zentral gelegen, mit Bad, kleiner Küchenzeile und guter Einrichtung) zwischen 300 und 400 Euro zu zahlen. Der Markt könnte für viel mehr Investoren interessant sein, wäre er breiter aufgestellt.

Wachsende Verkaufsflächen trotz Onlinehandel

Laut GfK sorgen Handel und Immobilienbranche dafür, dass die Verkaufsfläche bis 2025 zunehmen wird. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.10. GfK prognostiziere eine Zunahme von 0,2% auf 118 Mio. qm und spreche von einer „Polarisierung der Flächenstruktur“. In den wohlhabenden, dicht besiedelten Gegenden erwarte das Institut mehr Ladenfläche. Das Abschmelzen der Verkaufsfläche in Gebieten, die Einwohner verlieren, werde so überkompensiert. Weiter berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG**, dass der Geldumsatz mit Handelsimmobilien in Q1-Q3 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 124% gestiegen sei und auf einen neuen Höchststand zusteure. Das liege vor allem an den vielen Paketkäufen. CBRE habe in Q1-Q3 Transaktionen von knapp 14 Mrd. Euro erfasst. Das seien 4 Mrd. Euro weniger als im Rekordjahr 2006 (18 Mrd. Euro).

Deutsche Hotels immer beliebter

Investoren sind an deutschen Gebäuden seit einiger Zeit derart stark interessiert, dass übliche Anlageklassen (etwa Büros und Hotels) in den traditionell gefragten Lagen äußerst teuer geworden sind, berichtet die **FAZ** am 16.10. Nach einer Analyse von CBRE verlagere sich daher das Interesse auf schlechtere Lagen und andere Immobilienklassen wie Industrie und Logistik. In Q1-Q3 dieses Jahres habe das Investitionsvolumen im Hotelsegment den Rekordwert von rund 2,9 Mrd. Euro erreicht und liege 40% höher als im Vorjahreszeitraum. Für das Jahr 2015 werde mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von deutlich mehr als 3,5 Mrd. Euro gerechnet.

Immobilienfonds: Wertgrund – Hannover Leasing - Wohnungsfonds

Wertgrund Wohnselect D: Wertgrund hat für ihren offenen Immobilienfonds Wertgrund Wohnselect D eine Wohnanlage mit 98 Einheiten in Berlin-Steglitz erworben. Das berichtet **CASH ONLINE** am 12.10. Die Immobilien seien Teil des von Wealth Cap gemanagten Fonds HFS Deutschland 10 gewesen. Die Gesamtwohnfläche betrage 4.415 qm. Der Vermietungsstand liege bei aktuell 98%. Laut Thomas Meyer von Wertgrund biete Steglitz eine erstklassige Infrastruktur und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: „Mit dem neuen Ankauf werden unsere Anleger dauerhaft von diesem positiven Standort profitieren.“ Der Bestand von Wertgrund Wohnselect D wachse damit auf insgesamt 559 Wohneinheiten. Ziel der Ankaufsstrategie sei es, in allen relevanten Regionen einen Bestand von mindestens 500 Wohnungen zu halten. „Da wir sämtliche Management-Dienstleistungen aus einer Hand erbringen, lassen sich so die besten Synergieeffekte erzielen“, so Meyer.

Hannover Leasing Fonds 211 ‚Stadtter Düsseldorf‘: Die Gesellschafter des Hannover Leasing Fonds 211 ‚Stadtter Düsseldorf‘ haben sich für den Verkauf der Immobilie entschieden. Dies schreibt das **FONDSTELEGRAMM** am 9.10. Von 77,25 Mio. Euro EK seien bislang 45 Mio. Euro platziert worden. Für den restlichen Anteil von 32,32 Mio. Euro habe eine Platzierungsgarantie gegriffen. Die Immobilie sei im Dezember 2014 zu einem Preis von 147,2 Mio. Euro gekauft worden. Die Gesellschafter hätten nun einem Verkauf zu mindestens 170 Mio. Euro zugestimmt. Im Erfolgsfalle ließe sich auf dieser Basis zusammen mit prospektgemäßen Auszahlungen im Zeitraum von zwei Jahren ein Gesamtmittelrückfluss von 125% vor Steuern darstellen. Das **FONDSTELEGRAMM** kommentiert: „Überraschender Exit – aber wenn er klappt wie anberaumt, dann nicht zum Nachteil der Anleger.“

Wohnungsfonds: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 15.10. über den Trend zu grenzüberschreitenden Produkten auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund des Mangels an Anlagemöglichkeiten gebe es die Idee eines paneuropäischen Wohnungsfonds. Laut Invesco Real Estate wolle man neben Deutschland auch Großbritannien, die Niederlande und Frankreich im Portfolio vertreten sehen. Je nach Struktur sollen zwischen 250 Mio. und 1 Mrd. Euro zusammenkommen.

Immo-AGs: Corestate

Corestate: Das **HANDELSBLATT, DIE WELT, SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und **BÖRSEN ZEITUNG** meldeten am 13.10., der luxemburgische Immobilienkonzern Corestate strebe an die Börse. Der unter der Federführung von Berenberg geplante IPO solle bis zu 200 Mio. Euro Erlösen. Die auf „Value-add-Immobilien“ setzende Gesellschaft hoffe dabei auf 100 Mio. Euro frische Mittel durch die Ausgabe neuer Aktien, außerdem wollten die Großaktionäre Kasse machen. Der Streubesitz würde sich auf über 50% erhöhen.

Aktuelle Projektentwicklungen: Hamburg – Frankfurt

Hamburg: Der städtebauliche Wettbewerb für das Hafencity-Areal westlich der Elbbrücken ist entschieden. Das meldet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.10. Es sei geplant, dass auf rund 16,5 ha Fläche 411.000 qm oberirdische BGF entstünden. Davon böten 240.000 qm Bürofläche für rund 9.000 Arbeitsplätze.

110.000 qm ständen für ca. 1.000 Wohnungen zur Verfügung. Etwa 60.000 qm entfielen auf Einzelhandel, Gastronomie etc. Mit 1,8 Mrd. Euro privaten Investitionen solle die Umsetzung ab 2018/2019 finanziert werden. „**Wohnungsneubau in Hamburg: Neue Marktzahlen und die 10 interessantesten Projekte**“: Zu diesem Thema findet am 2. Dezember 2015 im Hotel Le Meridien in Hamburg eine Sonderveranstaltung statt. Fordern Sie das Programm an unter: info@immobilienrunde.de

Frankfurt: Um drohenden Nutzungskonflikten zu begegnen, hat die Stadt Frankfurt zusammen mit Unternehmensvertretern seit 2011 den ‚Masterplan Industrie‘ entwickelt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.10. Unter anderem sei die nachhaltige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach geplant. Mit konkreten Handlungsansätzen sei im November zu rechnen. Die Stadt wolle rund 1,3 Mio. Euro Anschubfinanzierung leisten.

**Buchtipp – von Dr. Oliver Wenzlaff
Profil mit Stil: Persönlichkeit als Marke –
Kleidung als Statement**

Elisabeth Motsch, Profil mit Stil: Persönlichkeit als Marke – Kleidung als Statement, Goldegg Verlag, Wien 2015, 224 Seiten.

„Profil mit Stil“ dreht sich im weitesten Sinne um die Marke (oder das „Branding“) eines Menschen. Branding kommt aus der Viehzucht: Mit einem heißen Eisen wurden Rindern unverwechselbare Zeichen und Symbole aufgedrückt. Heute ist das Brandzeichen das Logo (bei Unternehmen) oder eben unter anderem die Kleidung (bei Menschen). Eine klar definierte Human Brand umfasst „Profil mit Stil“ zufolge einen Kleidungsstil als Verpackung, die das Innere, den Kern, einschätzbar macht. Das impliziert, dass sich der Mensch seines Kerns oder seiner Marken-Persönlichkeit bewusst sein muss – das Buch gibt hier sehr anschaulich Hilfestellung und bietet Instrumente sowie Beispiele. Unterschiedliche Charaktertypen werden in Theorie und über lebende und nicht mehr lebende Persönlichkeiten analysiert.

Und wie kommt nun der Einzelne zu seinem Stil, sollte er noch auf der Suche sein? Das Buch gibt hier unter anderem als Antwort: „Der korrekte Dresscode, passend zum Anlass, zum Unternehmen und zur Position im Unternehmen PLUS Ihre Persönlichkeit PLUS Ihre individuell entwickelten Stilelemente ergeben Ihren persönlichen Gesamtstil“ (Seite 123). Wie diese Formel konkret anzuwenden ist, wird über einen Charaktertest sowie eine grobe Richtungsvorgabe je nach Ergebnis eingekreist, die Details bleiben dann jedem selbst überlassen. Das Buch umfasst zudem Beispiele, wie kein oder der falsche Kleidungsstil in der Arbeitswelt über Aufstiege mitentscheiden, wie aber auch ein bewusster Bruch funktionieren kann. Eine kurze Farben- und Formenlehre und ein Blick auf unterschiedliche Branchen runden das Werk ab. Hilfreich ist zudem eine Definition unterschiedlicher Dresscodes („Casual“ heißt keineswegs, in Strandkleidung erscheinen zu dürfen). Insgesamt ein kluger Ratgeber, der einen guten Einstieg in das Thema erlaubt. O.W.

Weitere interessante Artikel in der 42. KW:

Fondsperformance: Zahlreiche Studien belegen, dass die Mehrzahl der Investmentfonds schlechter abschneidet als der jeweilige Index, schreibt Dr. Tobias Schmidt von Feri EuroRating Services am 14.10. auf **ALTII**. Werde zur Analyse ein Rating anstatt einer einfachen Rangliste eingesetzt, seien deutlich aussagekräftigere Ergebnisse möglich. Ein gut strukturiertes, empirisch getestetes Analyseinstrument sei durchaus in der Lage, Prognosen abzugeben, welche Investmentfonds in Zukunft besser abschnitten.

Altersgerechter Neubau: Zu einem nachhaltigen Immobilieninvestment gehört auch, dass es demografiefest ist, schreibt Dr. Michael Held von Terragon Investment in der **FWW** 4-15. Leider werde zu oft der energetische Aspekt der Nachhaltigkeit ins Zentrum gerückt. Wer künftig Wohnungen vermieten wolle, müsse sich auf eine ältere Klientel einstellen und die angebotenen Wohnungen viel stärker auf die Anforderungen dieser Zielgruppe zuschneiden.

Anfangsrenditen: In den Nischensegmenten Pflegeheime, Rehakliniken und Kindergärten ließen sich noch Anfangsrenditen von über 7% erzielen, schreibt Dr. Jan Linsin von CBRE am 15.10. in **DIE IMMOBILIE**. Der Bereich der Pflege sei ein konjunkturabhängiges Investment. Mehr als 5% ließe sich noch mit Logistikimmobilien oder auf dem Hotelmarkt erzielen. Gute Anlagemöglichkeiten im Einzelhandel böten Standalones; hier seien 6% bis 6,5% Rendite möglich.

Politik und Immobilienwirtschaft: Eine ausgewogenere Politik für die zweite Hälfte der Legislaturperiode sei angebracht, schreibt Jürgen Michael Schick, Präsident des IVD, in der **AIZ** 10-15. Mit Mietpreisbremse und Bestellerprinzip sei die erste Halbzeit der Regierungskoalition einseitig durch Belastungen der Vermieter geprägt gewesen. Hingegen seien Erleichterungen oder Förderungen beim Wohnungsbau angebracht. Zudem müsse der Sachkundenachweis verschärft, der Mietspiegel rechtssicher gemacht und die Mietrechtsnovelle 2.0 abgewendet werden.

Aufteilungen: Die Vorbehalte der Politik bzgl. der Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Milieuschutzgebieten sind unbegründet, schreibt Jacopo Mingazzini von Accentro Real Estate auf **CASH.ONLINE** am 16.10. So müssten Mieter nicht vor Mieterhöhungen und Eigenbedarf geschützt werden, da gerade Kleinanleger selten die Miete erhöhten oder Eigenbedarf anmeldeten.

Singularisierung: Der Bau vieler kleiner Wohnungen ist nicht die einzige Konsequenz, die aus der wachsenden Zahl kleiner Haushalte gezogen werden kann, schreibt Till Schmiedeknecht von BGP Asset Management in der **WOHNUNGSWIRTSCHAFT HEUTE** 9-15. Um von der stärkeren Nachfrage zu profitieren, müsse die Attraktivität des Wohnangebotes mit wohnungsnahen Dienstleistungen wie etwa Reinigung und Einkauf ergänzt werden.

Stadtentwicklung: Die Antwort auf drängende Fragen der globalen Stadtentwicklung ist vertikal, schreibt Markus Selinger von CG Immobilien in der Expo-Beilage der **KAUFEN & BAUEN** am 16.10. Hochhäuser seien die Lösung, da eine horizontale Ausbreitung der Städte fast nirgendwo mehr möglich sei. In einer

horizontal wachsenden Stadt müsse auch die Infrastruktur horizontal wachsen, dies erfordere jedoch enorme Investitionen.

Umwandlungsverbot: Das Umwandlungsverbot stellt eine wesentliche Einschränkung für Mieter in Milieuschutzgebieten dar, da ihnen der Kauf ihrer Wohnung erschwert wird, schreibt Jürgen Michael Schick, Inhaber von Michael Schick Immobilien, in der Expo-Beilage der **KAUFEN & BAUEN** am 16.10. Dies stelle eine deutliche Einschränkung der Eigentümer hinsichtlich der freien Verfügung über ihr Eigentum dar.

Zitat der Woche

Ausgewählt und kommentiert von Dr. Rainer Zitelmann

„Wenn Sie geringschätzig über sich selbst reden, wenn Sie sich selbst herabsetzen, beeinträchtigen Sie sich selbst. Die ständige Anspielung auf Ihre Minderwertigkeit, Ihre Fehler oder Schwächen wird Ihren Erfolg bei allem, was es auch sei, durchkreuzen.“

Orison Swett Marden, amerikanischer Unternehmer und Erfolgsautor

Wir alle leben in einem ständigen inneren Dialog mit uns selbst. Ist dieser Dialog aufbauend und motivierend oder destruktiv? Wenn Sie sich dabei ertappen, dass Sie sich selbst zuweilen „niedermachen“, dann unterbrechen Sie einen solchen destruktiven inneren Dialog sofort. Konstruktive Selbstkritik ist gut und hilft Ihnen. Aber destruktive innere Dialoge schaden Ihnen. Manche Menschen äußern sogar laut Sätze wie: „Ich werde nie etwas zuwege bringen“, „Ich kann das nicht“, „Das wird sicher wieder scheitern“, „Ich bin zu dumm, um das zu verstehen“. Ihr Unterbewusstsein nimmt solche negativen Suggestionen ebenso ernst wie positive, motivierende Suggestionen. Mit jeder negativen Suggestion schwächen Sie Ihr Selbstvertrauen und verlieren Selbstbewusstsein. Achten Sie deshalb genau darauf, wie Sie mit sich selbst sprechen. Würde ein anderer Mensch so abfällig über Sie sprechen, was würden Sie tun? Vermutlich würden Sie ihn unterbrechen und zurechtweisen. Genau das sollten Sie auch tun, wenn Sie sich dabei ertappen, dass Sie geringschätzig über sich selbst und Ihre Fähigkeiten sprechen.
R.Z.

140 weitere Zitate und Kommentare finden Sie in dem Buch „Worte des Erfolges“ von Dr. Rainer Zitelmann. Bestellen Sie das Buch unter info@zitelmann.com

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Neue Zuwanderung, Demografie und Immobilienmarktprognose

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an institutionelle Investoren, Family Offices, Finanzierer sowie an Bestandshalter von Einzelhandels-, Wohn-, Büro- und Logistikkimmobilien.

Referenten: Dr. Reiner Braun (empirica), Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.), Manfred Binsfeld (FERI EuroRating Ser-

vices AG), Markus Wotruba (BBE Handelsberatung), Dr. Markus Cieleback (PATRIZIA Immobilien AG)

Themen: Fast alle Prognosen zur Demografie gingen davon aus, dass es eine jährliche Nettozuwanderung von 100.000 bis maximal 200.000 Personen gibt. Allein in den Jahren 2013/2014 betrug der Wanderungsüberschuss jedoch schon etwa 800.000 Menschen, also mehr als doppelt so viel wie in der Prognose „höhere Zuwanderung“ und mehr als vier Mal so viel wie in der Prognose „geringere Zuwanderung“ unterstellt. Für 2015 wird allein mit 800.000 bis 1.000.000 Flüchtlingen gerechnet. Nicht alle werden bleiben. Aber es wird deutlich, dass die „Basisprognosen“ mit 100.000 bis 200.000 sehr, sehr weit an der Realität vorbeigehen. Was sagen professionelle Prognostiker dazu? Müssen die bisherigen Prognosen wirklich radikal revidiert werden? Und was bedeutet dies für die einzelnen Assetklassen?

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 10. Dezember 2015 im Maritim Hotel in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Eigenkapital, Mezzanine-Kapital und andere Finanzierungshilfen für Projektentwickler

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an weitere Mezzanine-Geber, Projektentwickler und Bauträger. Für Family Offices sowie Banken und andere Finanzierer ist diese Veranstaltung ebenfalls interessant.

Referenten: Harald Decker (Talanx Immobilien Management GmbH), Robin Frenzel (Engel & Völker Capital AG), Moritz Eversmann (VIVUM GmbH), Christian Iwansky (Peter Möhrle Holding), Thomas Pscherer (Competo Capital Partners GmbH), Maik Rissel (Marcard, Stein & CO AG), Dr. Peter M. Mutscheller (KAIRONOS Invest AG), Bert Manke (Boreas Capital Partners GmbH), Thomas Anton (antonreal), Tassu M. Degen (DERECO)

Themen: Bei dieser Veranstaltung stellen sich zehn Finanzierer vor, die Eigenkapital bzw. Mezzanine-Kapital für Projektentwickler zur Verfügung stellen. Sie sprechen unter anderem darüber, welche Art von Projekte sie finanzieren, welches Mindest-Projektvolumen vorliegen muss und wieviel Eigenkapital der Projektentwickler mitbringen sollte. Außerdem nehmen sie Stellung zu der Frage, mit welchen Verzinsungskomponenten zu rechnen ist und welche Kopplungsgeschäfte sie Entwicklern auferlegen. Aber auch viele weitere Fragen rund um das Thema Finanzierungshilfen werden beantwortet.

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 26. November 2015 im Steigenberger Hotel Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Wohnungsneubau in Berlin: Die interessantesten Projekte

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an Investoren, die in Berlin in den Wohnungsneubau investieren wollen. Zudem sollten Projektentwickler aus Berlin kommen, die sich einen aktuellen Marktüberblick verschaffen wollen.

Referenten: Andreas Schulten (bulwiengesa AG), Marc F. Kimmich (COPRO Gruppe), Reinhold Knodel (Pandion AG), Alexander Happ (Buwog Group), Christoph Gröner (CG Gruppe), Dr. Michael Held (Terragon Investment GmbH), Helmut Kunze (NCC Deutschland GmbH), René Richter (Kondor Wessels Holding GmbH), Dietrich E. Rogge (Rockstone Real Estate GmbH & Co. KG)

Themen: Die Referenten stellen ihre aktuellen Wohnung-Neubau-Projekte in Berlin vor. Unter anderem setzen sie sich mit den Herausforderungen bei der Grundstückssuche sowie bei der Abstimmung mit Behörden und Bezirksversammlungen auseinander. Auch über aktuelle Käufergruppen, Finanzierung sowie Vermarktungs-, Kommunikations- und PR-Strategien wird gesprochen.

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 27. Januar 2016 im Maritim proArte Hotel in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

MÜNCHNER IMMOBILIENRUNDE

Wohnungsneubau in München: Die interessantesten Projekte

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an Institutionelle Investoren und Family Offices, die in München investieren wollen, weitere Bauträger/Projektentwickler, Banken und andere Finanzierer, Makler/Transaktionsberater/Vertriebe sowie Architekten.

Referenten: Dr. Heike Piasecki (bulwiengesa AG), Jan von Lewinski (ISARIA Wohnbau AG), Jürgen Kolper (Patrizia Immobilien AG), Thomas Maier (Münchener Grund Immobilien Bauträger AG), Dr. Claus Lehner (GBW GmbH), Reinhold Raster (Pandion AG), Roderick Rauert (LBBW Immobilien Capital GmbH), Dr. Ulf D. Laub und Dr. Jens Laub (Optima-Aegidius-Firmengruppe), Melanie Hammer (BHB Bauträger GmbH Bayern)

Themen: Mit großem Erfolg führen wir seit einigen Jahren in Berlin, Hamburg, Frankfurt und München dieses Veranstaltungsformat durch, bei dem Projektentwickler ihre aktuellen Wohnungsprojekte vorstellen. Die Veranstaltungen wurden von den Teilnehmern sehr positiv bewertet. Hier einige Teilnehmerstatements aus den Bewertungsbögen: "Gefallen hat mir der offene Austausch über Zahlen"; "Die Offenheit der Referenten hat sich positiv von anderen Foren unterschieden"; "die ehrliche Auskunft auch in puncto Zahlen/Margen war für mich als Developer von großem Gewinn"; "der beste Marktüberblick als Basis für unsere Investitionsentscheidung".

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 11. November 2015 im Maritim Hotel München statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

HAMBURGER IMMOBILIENRUNDE

Wohnungsneubau in Hamburg: Neue Marktzahlen und die 10 interessantesten Projekte

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an institutionelle Investoren und Family Offices, die in Hamburg investieren wollen. Außerdem an weitere Bauträger/Projektentwickler, Banken und andere Finanzierer, Makler/Transaktionsberater/Vertriebe und an Architekten.

Referenten: Andreas Schulten (bulwiengesa AG), Florian Sauer (ECE Office Traffic Industries GmbH), Peter Jorzick (Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH), Fabian von Köppen (Garbe Immobilien-Projekte GmbH), Ralph Müller (Die Wohnkompanie Nord GmbH), Henrik Diemann (Metropol Grund GmbH), Norbert Schumacher (NCC Deutschland GmbH), Sven Göller (Patrizia Immobilien AG), Marcus Keller (BPD Immobilienentwicklung GmbH), Tomislav Karajica (Imvest Projektentwicklung GmbH), Dr. Uwe Heimbürge (Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG)

Themen: Die Referenten stellen aktuelle und geplante Wohnungs-Neubau-Projekte in Hamburg vor. Sie sprechen darüber wie die Genehmigungsprozesse und Abstimmung mit den Behörden verliefen, was die Alleinstellungsmerkmale der Projekte sind, wer die Käufer sind und wie die Vermarktung erfolgt. Außerdem wird dargelegt, wie die Preisgestaltung aussieht, wann der Grundstückskauf erfolgte, wie die Inanspruchnahme von Fördermitteln ablief und wie die Kommunikation, PR und Marketing ablaufen.

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 2. Dezember 2015 im Hotel Le Meridien in Hamburg statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Immobilienstrategien von Stiftungen

Zielgruppen: Diese Veranstaltung richtet sich an Stiftungen und Family Offices sowie Projektentwickler, Bestandshalter von Immobilien, Fondsgesellschaften und Transaktionsberater.

Referenten: Dr. Christoph Mecking (Institut für Stiftungsberatung), Dr. Kevin Schaefers (FERI Institutional & Family Office GmbH), Dr. Christoph Pitschke (Deutsche Oppenheim Family Office AG), Michael Dittrich (Deutsche Bundesstiftung Umwelt), Prof. Dr. Julius H. Schoeps (Moses Mendelssohn Stiftung), Reiner Nittka (GBI AG), Dr. Harald Schneider (Stiftung „Erinnerung, Verantwortung und Zukunft“), Khalid M. Saidi (Losito Kressmann-Zschach Foundation), Georg Heinze (Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH)

Themen: Stiftungen stocken ihren Immobilienanteil derzeit massiv auf. Bei dieser Veranstaltung lernen Sie sowohl Vertreter von Stiftungen kennen, die über ihre Immobilienstrategien referieren, als auch Unternehmen und Berater (z. B. Feri und Deutsche Oppenheim), die Stiftungen bei der Immobilienanlage beraten. Mit dieser Veranstaltung setzen wir unsere Veranstaltungsreihe fort, bei der bereits namhafte Family Offices und institutionelle Investoren referiert haben. Diesmal stehen jedoch erstmals Stiftungen im Mittelpunkt.

Termin: Die Sonderveranstaltung findet am 19. Januar 2016 im Maritim proArte Hotel Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de

Dr. ZitelmannPB sucht: Redakteur (m/w)

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist seit 15 Jahren Deutschlands führendes Beratungsunternehmen für die Immobilienkommunikation und offizieller Listing Partner der Deutsche Börse AG. Wir betreuen renommierte, international tätige Un-

ternehmen, u.a. Projektentwickler, Bestandshalter, Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften sowie Beratungsunternehmen.

Die Stellenanzeigen finden Sie unter www.zitelmann.com/karriere/

Immobilien-News der Woche:

Nur mit „Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann“ gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Herausgebers wieder. Verantwortlich: Dr. Rainer Zitelmann. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Copyright der IMMOBILIEN NEWS DER WOCHE: Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der Dr. ZitelmannPB. GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Dr. ZitelmannPB. GmbH:

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist seit 15 Jahren das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren. Die Dr. ZitelmannPB. GmbH unterstützt den Markteintritt von ausländischen Unternehmen in Deutschland und vermittelt für Immobilien- und Fondsunternehmen Kooperationen. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der Dr. ZitelmannPB. GmbH finden Sie unter www.zitelmann.com oder können Sie unter info@zitelmann.com anfordern.