

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 357 | 40. KW | 02.10.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL



- 64.000 Quadratmeter
- Treffpunkt der Immobilienbranche
- 1.653 Aussteller
- 36.893 Teilnehmer

nicht ganz oben. Dies hat eine geringe Markendurchdringung zur Folge. **Wyndham Hotels & Resorts** mit seiner Ramada-Marke bleibt jedoch der unumstrittene Marktführer," so **Marvin Kaiser**, Consultant Investment & Letting Austria & CEE bei Christie + Co in Wien.

Die europäischen Hotelinvestmentmärkte haben sich 2015 bislang positiv entwickelt, wobei Großbritannien, Frankreich und Deutschland die Gewinner sind. Lukas Hochedlinger beobachtet allerdings, dass der Run auf Hotelimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial und höheren Renditen auch dazu führt, dass sich der Fokus der Investoren verschiebt – weg von den europäischen Kernmärkten, hin zu Sekundärmärkten. Das könnte auch für Zentral- und Osteuropa eine Chance sein, wie er glaubt, auch wenn dort in den letzten Jahren noch nicht viele Hoteltransaktionen verzeichnet wurden. „Der Hotelsektor in Zentral- und Osteuropa hat nach wie vor einen langen Weg vor sich und sogar die reiferen Märkte der Region müssen im Vergleich zu den westeuropäischen Spitzenreitern noch stark aufholen,“, gibt Hochedlinger zu verstehen und bleibt optimistisch: „Das Wachstumspotenzial ist noch sehr hoch, es ist nur eine Frage der Zeit.“ (KK)

Download unter:

<http://www.christie.com/de/publications/237.pdf>.

Immobilienkraftwerke gesucht? ||

Edmund Pelikan

Eine Plädoyer gegen staatliche Regulierung von Edmund Pelikan, Autor des Buches „Pseudologie der Finanzpolitik“ und Mitglied im immpresseclub.

Es hat nur indirekt mit Immobilien zu tun, aber die staatliche Einflussnahme gegen Immobilienbesitzer, Anleger und Aktionäre zeigt sich wieder überdeutlich durch das angekündigte Gesetz über die Haftung der Betreiber von Atomkraftwerken. **E-ON** sagte die Ausgliederung der Kraftwerkssparte in eine quasi Bad Bank ab und schickte den Börsenkurs in den Keller. Was einen irritiert ist, dass dieselbe Politik bei Geldkraftwerken – also Banken - genau das Gegenteil machte und die Rettung mit Steuergeldern vergemeinschaftete.

Staatliche Umverteilung bei Immobilien

Und bei Immobilien? Dort ist zurzeit das große staatliche Absahnen angesagt. Ideologisch durch die Umverteilung von Besitzenden auf Besitzlose gerechtfertigt, ist das wohl ein stillschweigend akzeptiertes schleichendes Abkassie-



GARBE
LOGISTIC AG

Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

Logistik ist ein Markt mit Riesen Chancen

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.

ren von Immobilienbesitzern. Zum einen werden bei Bestandsimmobilien durch die am 01.06.2015 eingeführte Mietpreisbremse mögliche Einkünfstesteigerungen beschnitten, zum anderen werden die Kosten des Erwerbs durch immer weitere Anhebungen von Grunderwerbsteuer und staatlicher Gebühren erhöht. Die Niedrigzinspolitik und die daraus resultierende Flucht in Sachwerte treiben die Immobilienpreise in ungeahnte Höhen.

Und nun wird seit Anfang September 2015 sogar noch eine Zwangsvermietung von leer stehenden Häusern und Gewerbeimmobilien auf Grund unaufhaltbarer Flüchtlingsströme diskutiert. Neben aller berechtigter Willkommenskultur sollten – nein müssen - Eigentumsrechte gewahrt bleiben. Weimarer Verhältnisse sind zwar noch weit weg, aber wäret den Anfängen.

Gegenstrategie zum Immobilienkraftwerk

Was kann man gegen diese quasi „feindliche“ staatliche Übernahme des Immobilieneigentums bewirken? Eines ist sicher – den Automatismus von Preissteigerungen und Renditeerwartungen gibt es nicht und gab es nie. Ein unter Immobilienjournalisten berühmtes Beispiel ist das Gebäude der Taunusanlage 11 in Frankfurt. Ein prominenter Ort und eine ideale Lage – meint man. Durch rasant veränderte Anforderungen an einen Bürostandort hat die 1972 erstmals fertiggestellte Immobilie immer nur Vermietungszyklen von unter 20 Jahren ohne weiteren Investitionsbedarf überstanden. Danach war eine Grundsanierung oder sogar eine Revitalisierung bis auf die Grundmauern notwendig. Von 2008 bis 2011 stand sie sogar komplett leer. Von Veräußerungsgewinnen konnten einigen der T11-Besitzer seit 1972 nur träumen.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass jede Immobilie ihre individuellen Eigenschaften und Dealmöglichkeiten aufweist. Damit ist trotz der Nullzinsphase eine überlegte Einkaufs- und Vermietungsstrategie unbedingt einzuhalten. Das fängt bei einem konsequenten Q&A Prozess an. Der kann in von einigen Dienstleistern speziell geschaffenen Datenräumen oder Software stattfinden, die meist hochstandardisierte Workflows bieten. Dazu gehören Häuser wie **Awaro**, **Drooms** oder **PMG**. Je individueller und größer ein Investitionsprojekt ist, um so mehr sollte auch persönliche Kompetenz eingebracht werden – ob extern oder intern.

Zukunft liegt bei Immobilien in Big Data

Ein Muss für die Zukunft in der Immobilienverwaltung und Immobilienbeschaffung wird Big Data sein. Denn mit der Erhebung, Analyse und Verarbeitung von gewaltigen Da-



tenmengen werden Investoren und Betreiber den entscheidenden Vorteil vor Mitbewerbern und dem in diesen Dingen langsamen Staat bekommen. Der Klassiker ist das sogenannte Standortmarketing, was zum Beispiel die Nürnberger **GfK** anbietet, die bereits einige Studien gemeinsam mit Fondsanbietern wie Hahn und Projektentwicklern durchführt. Die effiziente Steigerung ist ein spezielles Geomarketing, wie es die **Frankfurter M&L** für große Konzerne und Filialisten anbietet. Neben der auf permanente Analyse angelegten Immobilienverwaltung werden die Erkenntnisse aus der Datenerhebung direkt in die Vertriebssteuerung der Filialisten eingearbeitet, wie zum Beispiel Kannibalisierungseffekte von Filialen. Eine logische Fortentwicklung wird die Passantenfrequenzmessung sein. Sie wird für Ende 2015 bundesweit erwartet. Die Auswirkungen auf die Immobilienbranche sind dabei gewaltig. Man wird damit jederzeit und rückwirkend im Stundentakt Laufwege und Passantenintensität nachweisen können und damit Auswirkungen von Marketingaktionen, Schaufensterwerbung oder auch Baustellen messen und beweisen können. Natürlich werden damit auch Mietaufschläge von Hochfrequenzlagen überprüfbar. Aber auch für Stadtplaner ist dies eine neue Dimension. Big Data wird damit großen Einfluss auf Ratings, Insertionsauswertung oder Immobilienbewertung nehmen.

Kurz gesagt: Mit der richtigen Kompetenz wird sich die Spreu vom Weizen trennen und die richtigen Immobilien zu einem wahren Immobilienkraftwerk machen, dem selbst eine verfehlte Umverteilungspolitik kaum mehr schaden kann. Die Zukunft der Immobilienwirtschaft wird spannend.

The image features a large puzzle piece graphic. The puzzle pieces are arranged in a grid, with one piece in the center being a solid dark blue color. The background of the puzzle is a night-time aerial view of a city skyline, with numerous skyscrapers and buildings illuminated with lights. The sky is dark with some light clouds. The overall composition is framed by a dark blue border.

M&L

Was hat M&L mit Immobilien zu tun?

Expertise: Projektmanagement, Cut-over Management, Management von Unternehmensfusionen, Konzeption und Optimierung von Geschäftsprozessen, Change Management, Management Coaching, Einführung und Optimierung von integrierten CRM-Systemen, Siebel CRM, Business-Intelligence-Konzepte und -systeme inklusive Geomarketinglösungen, Aufbau und Betrieb von Retail-Management-Systemen, OPEX- und CAPEX-Analysen, CHAID-Evaluierungen, Konzeption und Aufbau von Systemen zur Planung des relevanten Filialbesatzes in deutschen Lagen und Einkaufszentren, Vertriebsgebietsplanung und -optimierung

M&L Aktiengesellschaft

Schwarzwaldstraße 122

60528 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 963 632-0

Fax: +49 (0)69 963 632-10

E-Mail: kontakt@mlconsult.com

Homepage: www.mlconsultants.net

Individual Marketing Solutions