



Nr.: 209
02. KW / 15.01.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Büromärkte 2009: Satter Umsatzeinbruch	2
Büromarkt Frankfurt	5
Büromarkt Hamburg (Richter)	6
Büromarkt Köln	10
Büromarkt Leipzig: Stabilität trotz Umsatzrekord (Engel)	12
Chapter 11 - Keine Pleite, sondern Ausweg	13
2009 Trendinvestment Wohnimmobilie	16
US-Gewerbeimmobilienmarkt noch trocken	16
Zwangsversteigerungen (noch) stabil	18
Multifunktionalität moderner Airports im Visier von Investoren (Spreter)	19
Ein Ritt auf dem Immobilienmarktzyklus (Becher)	21
Deutsche Euroshop - Solides Investment, gut für die Nerven (Ries)	22
Immobilienaktien: Trendwende durch höhere Transparenz? (Beck)	23
Frankfurter Immobilien: Rückblick gibt Hoffnung	25
IVD: Steigende Mieten bei Wohnungen	25
Werden Spezialfonds 2010 wieder gefragt sein?	26
Impressum	27

Der Immobilienbrief Ruhr S. 28

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Jahreszeit ist zwar schon fortgeschritten, jedoch möchten wir es nicht versäumen, Ihnen für das laufende Jahr 2010 ALLES GUTE und uns gemeinsam VIEL ERFOLG zu wünschen. Die Stimmung zum Jahreswechsel ist gut. Die Zahlen sind grausam. Volkswirtschaftlich hatten wir 2009 den „best case“ unserer Erwartungen. Das System hat gehalten, den größten Konjunktur-einbruch seit 80 Jahren haben wir überlebt. Boomerspektiven wetteifern weltweit mit Crash-Gefahren. Die USA-Immobilienwirtschaft hat Drohpotential. Schiffe könnten zum Fonds-Desaster führen. Der Perspektivrahmen für Deutschland reicht von Renaissance der Immobilie mit riesigem Investmentüberhang durch Investitionsrückstau bis hin zu ruhiger Erholung der Investmentmärkte auf „Vor-Boom-Niveau“. Die Büromärkte werden sicherlich mit Konjunktur-Timelag unter Sparmaßnahmen, personellen Anpassungen, Restrukturierungsnotwendigkeiten, Pleiten und Entscheidungsunsicherheiten der Unternehmen leiden. Wohnen ist nicht tangiert, bzw. profitiert von der Neubau-Flaute. Nach über 25 Jahren persönlicher „Immobilienwirtschaft“ in einer Vielzahl von Funktionen ist das aber lediglich zyklisches „business as usual“.

„We want our money back“, meint Obama. Er trifft mit seinen Steuer-Plänen wohl auch nicht die Falschen. Mit zunehmender Aufarbeitung der finanzwirtschaftlichen Innovationen der letzten Dekade verstehe ich ihn und meinen Taxifahrer. Dennoch macht der Paradigmenwechsel der US-Politik Angst. Auch bei uns landen viele Pauschalmeinungen in einem Topf. „Milliarden-Boni“ werden mit unanständigen Gehältern und falschen Anreizsystemen, die es natürlich auch orgiastisch für Geschäft mit anderer Leute Geld gegeben hat, gleichgesetzt. „Boni“ als klassische Gehaltsbestandteile oder als Altersvorsorge-Elemente werden übersehen. Die Pauschalierung ist natürlich dem Begriff „bonus“, den Lateiner mit „gut, anständig, tüchtig“ übersetzen, geschuldet. Bei der Landesbanken-Schelte wird die Getriebenheit durch die Politik, Eigenkapitalrenditen nach Privatbank-Art bei gleichzeitigem Entzug der Gewährträgerhaftung zu erzielen, ausgelassen. Zusammen führte das natürlich zur notwendigen Eindeckung mit Liquidität, für die es aber kein originäres Geschäft gab. Da boten sich US-AAA-„Wert“papiere an. Anders als im Privatsektor schlossen allein schon Gehaltregelungen persönliche Aspekte weitgehend aus.

In eigener Sache: Jetzt kristallisiert sich heraus, wer nach der Krise die Fonds- und Immobilienmärkte unter sich aufteilt. **Wer sich jetzt in der Öffentlichkeit einigelt, kommt zum Start zu spät.** Am 3. Februar wird der **Fondsverband VGF** die Platzierungszahlen für 2009 bekannt geben. „**Der Immobilienbrief**“ und „**Der Fonds Brief**“ werden gemeinsam in Kooperation mit dem VGF in einem „**Fonds-Spezial**“ Zahlen und ausführliche Auswertungen am 5. Februar veröffentlichen. Kostenlose Verteilung und langfristige Archivierung bei uns und unseren prominenten Partnern garantieren **höchstmögliche Marktdurchdringung und langfristiges „Google“-Potential.** Die Publikums-Presse wird das Spiel „Gewinner und Verlierer“ spielen. Wir wollen ein ausgewogenes Bild vermitteln. **Dafür brauchen wir Ihre Unterstützung und Ihren Glauben an die eigene Zukunft.**

Wir würden uns über Ihre inhaltliche Unterstützung freuen, aber besonders auch über Ihre werbliche Präsenz. (Infos Seite 2, Tel. 05242 901 250, info@rohmert.de, **Media-Daten und tägliche News:** www.rohmert-medien.de).

Die heutige Ausgabe wurde möglich durch unsere Partner **aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, Deka Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, Fairvesta, Garbe Group, Ideenkapital AG und RA Klumpe Schroeder & Partner.**

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber





Satter Einbruch bei Metropolen-Büros

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platon Brief“

Die Konjunktur hat in den 5 Bürometropolen deutliche Bremsspuren hinterlassen, wie wir schon berichteten. Jetzt liegen brandaktuell die endgültigen Zahlen der Marktführer vor. Wir haben Ihnen in der Tabelle die Zahlen von **Jones Lang LaSalle (JLL)** und **BNP Paribas Real Estate (BNP RE, ehem. Atisreal)** gegenübergestellt. Um immerhin ca. 27% sowohl bei JLL als auch bei BNP RE ist nach endgültigem Zahlenwerk der Flächenumsatz in den 6 von JLL erfassten Bürometropolen zurückgegangen. Die Leerstände sind bei JLL um ca. 12% und bei BNP RE um rund 9% gestiegen. Die Spitzenmieten haben bis zu 10% nachgegeben. Im Durchschnitt sind es ca. 5%. Die üblichen Bedenken zu Erfassung bzw. Aussage der Spitzenmieten kommen mit Blick auf Düsseldorf, wo die Mieten annähernd konstant blieben, aber die Umsätze um fast 40% eingebrochen sind. Der Volkswirt lernt dazu. Die Vermieter haben wohl gute Nerven. In den Trends sind sich die Makler bei den üblichen Abweichungen im Details durch Erfassungsgenauigkeit und zeitlicher und räumlicher Zuordnung ziemlich einig.

Personalien

Frankfurt: Rüdiger H. Päsler, Geschäftsführer des **BVI Bundesverband Investment und Asset-Management**, ist zum Jahresende 2009 in den Ruhestand gegangen.

Büromarktkennzahlen Jones Lang LaSalle/ Atisreal 2008/2007 im Vergleich (Teil 1)

	Büroflächenumsatz (in 1.000 qm)						Leerstand (in 1.000 qm)					
	JLL			AR			JLL			AR		
	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.
Berlin	468,3	410,2	-12,4%	468	414	-11,5%	1.466,9	1578	7,6%	1.448	1.430	-1,2%
Düsseldorf	427,4	257,6	-39,7%	424	220	-48,1%	892,6	1074,4	20,4%	864	1008	16,7%
Frankfurt/M	502,1	356,6	-29,0%	566	422	-29,2%	1.463,1	1615,5	10,4%	1.845	2.120	14,9%
Hamburg	546,3	391,8	-28,3%	544	390	-28,3%	1.001,3	1171,1	17,0%	795	981	23,4%
Köln				290	228	-21,4%				601	665	10,6%
Leipzig				89	110	23,6%				634	560	-11,7%
München*	778,9	527,2	-32,3%	786	542	-31,0%	1.664,4	1866,3	12,1%	1.637	1.698	3,7%
Stuttgart	183,4	160,1	-12,7%	189	169	-10,9%	506,0	551,7	9,0%	451	449	-0,4%
Gesamt	2.906,4	2.103,5	-27,0%	3.356	2.620	-25,8%	6.994,3	7.857,0	12,3%	8.275	9.061	7,9%

* inkl. Umlandregion

Hamburg: Andreas Wende (45), National Director und Niederlassungsleiter Hamburg bei **Jones Lang LaSalle**, wurde zum Landesbeauftragten für die Region Nord des **Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)** bestellt. Er folgt **Dr. Andreas Mattner**, Geschäftsführer der **ECE Projektmanagement**, der seit Juni 2009 Präsident des 115 Mitglieder starken Immobilienverbandes ist.

Köln: Sybille Wegerich (44) verstärkt seit Jahresanfang 2010 den Vorstand der **GAG Immobilien**. Mit Wegerich besteht der Vorstand wieder aus drei Personen, dem weiterhin **Uwe Eichner** und **Kathrin Möller** angehören. Im April 2009 war **Günter Ott**, Vorstand für das Ressort Immobilienbewirtschaftung, vom Aufsichtsrat von seinen Aufgaben entbunden worden.

In eigener Sache

Am 5. Februar erscheint in Kooperation mit dem **VGF** das Fondsspezial zu den Platzierungszahlen für 2009 mit allen Zahlen und ausführlichen Auswertungen.

Dafür brauchen wir Ihre Unterstützung und Ihren Glauben an die eigene Zukunft. Wir würden uns über Ihre inhaltliche Präsenz freuen, aber natürlich besonders auch über Ihre werbliche Präsenz.

Diesmal können alle Werbepartner nicht nur mit einer Anzeige dabei sein, sondern erhalten auch die Möglichkeit mit einem Artikel (4.000 Anschläge) vertreten zu sein.

Die Themen sollten sich dabei zwischen „Langfristperspektiven“, „Aufgabe 2010“, „Innovationen in der Branche“ und „Wie war Ihr Jahr 2009“ bewegen.

Oder stellen Sie Ihr Unternehmen in einer eigenen Beilage ausführlich und mit absoluter Alleinstellung dar, die von dem hohen Aufmerksamkeitswert des Spezial profitiert (nur 1 Beilage möglich).

Neben Ihren Artikeln werden natürlich auch diesmal **Werner Rohmert** und **Markus Gotzi** zu den aktuellen Meinungen und Stimmungen zum Markt der geschlossenen Beteiligungsmodellen Stellung beziehen. Dies könnte natürlich mit mancher Selbsteinschätzung kollidieren. Schließlich liest sich die aktuelle Immobilienpresse wie eine ausführliche Auswertung der „Der Immobilienbrief“-Thesen und -Warnungen der letzten fünf Jahre.

Weitere Informationen erhalten Sie bei **Marion Götza** und **André Eberhard** (info@rohmert.de; 05242/ 901250)



Personalien

Düsseldorf: Stefan Mellies (33) ist zum 01. Januar 2010 als neuer Senior Consultant Office Agency bei Savills Immobilien eingestellt.

Nach wie vor schwebt das Damoklesschwert des Arbeitsplatzabbaus über Deutschland. Spätestens wenn die Kurzarbeit ausläuft, ist lt. JLL eine deutliche Ausweitung der Arbeitslosigkeit zu erwarten. Auch für die Büromärkte in den sechs deutschen JLL-Immobilienhochburgen besteht für JLL kein Grund für allzu viel Optimismus. Die Researcher erwarten den Wendepunkt auch erst in der zweiten Jahreshälfte. BNP RE-Chef **Peter Rösler** beruhigt, dass sich auch 2009 die Märkte besser geschlagen haben, als vielfach erwartet wurde. Bei dem deutlich eingebrochenen Umsatzvolumen war die Nettoabsorption sogar negativ. Unternehmen haben geplante Umzüge und Standortwechsel entweder zeitlich verschoben oder ganz gestoppt und fokussierten sich auf Konsolidierung in bereits vorhandenen Flächen. Überdurchschnittlich betroffen mit Rückgängen von -40% bzw. -32% waren Düsseldorf und München. Deutlich glimpflicher kamen Berlin und Stuttgart mit Umsatzrückgängen von 12% bzw. 13% davon. Für 2010 erwartet JLL einen weiteren Umsatzrückgang um knapp 4%. Auch BNP RE erwartet lediglich einen vergleichbaren oder nur leicht höheren Flächenumsatz.

Büromarktkennzahlen Jones Lang LaSalle/ Atisreal 2008/2007 im Vergleich (Teil 2)

	Leerstandsquote (in %)						Spitzenmiete (in Euro)					
	JLL			AR			JLL			AR		
	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.	2008	2009	Diff.
Berlin	8,8	9,4	0,6	7,7	7,6	-0,1	22	20	-9,1%	22	20,2	-8,2%
Düsseldorf	10,4	12,3	1,9	10	11,3	1,3	22,5	22	-2,2%	23,5	23,5	0,0%
Frankfurt/M	12,5	13,6	1,1	12,2	13,8	1,6	37	34	-8,1%	37,5	35	-6,7%
Hamburg	7,1	8,3	1,2	5,9	7,4	1,5	23,5	23	-2,1%	26	24	-7,7%
Köln				8,3	8,9	0,6				21,5	21,4	-0,5%
Leipzig				16,9	14,9	-2				11	11	0,0%
München*	8,6	9,6	1	8,4	8,6	0,2	30,5	28,5	-6,6%	34	31	-8,8%
Stuttgart	6,2	6,7	0,5	6,3	6,2	-0,1	18	17,5	-2,8%	19,5	18,5	-5,1%
Gesamt	8,9333	9,9833	1,05	9,4625	9,8375	0,375	25,583	24,167	-1,4%	24,375	21,96	-5,2%

* inkl. Umlandregion



PASSION *for* SUSTAINABILITY

**Herzliche Einladung zu unserem
Jahresauftakt-Symposium am 27. Januar 2010
von 11:30 Uhr bis 14:30 Uhr in Mannheim**

Investieren Sie in die Zukunft,
mit Voigt & Collegen – Ihrem Partner für die Energiequellen von morgen.

Redner

Markus Voigt

„Wir müssen mehr aus deutlich weniger machen.“

Hermann Klughardt

„Stellen Sie Solarenergie in den Dienst Ihres Kapitals.“

Gastredner

Wolfgang Kubatzki, Feri EuroRating Services AG

„Erneuerbare Energie im Focus der Investoren“

Dr. Franz Alt

„Ich fange da an, wo Al Gore aufhört“



Solarinvestments in Südeuropa

Wir freuen uns über Ihre Anmeldung:
Telefon 0211 - 30 20 60 40 oder eMail ks@VundC.de

Erfahrung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

Seit über vier Jahrzehnten sind wir erfolgreich im Geschäft. 162 Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa bezeugen unser Know-how.

Unsere Erfahrung ist mit uns gewachsen – genauso wie die Freude an neuen Herausforderungen.

Tatkraft macht einen grünen Zweig baumstark.

E&P Real Estate GmbH & Co. KG
Aachener Str. 1053 – 1055
50858 Köln
Ihr Gesprächspartner: Joachim Buhr

Telefon +49 221 48901-730
Telefax +49 221 48901-94730
info@ebertz.de
www.ebertz.de

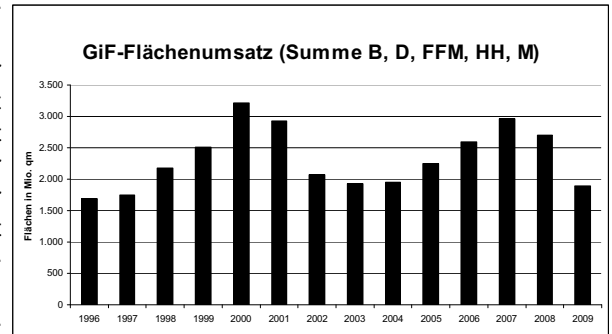


Personalien

Aschheim/München: Achim Wilhelm-Wittschier (54) ist lt. IZ zum Jahresende 2009 aus dem Vorstand von SHB AG und SHB Innovative Fondskonzepte ausgeschieden und in den Aufsichtsrat der SHB Innovative Fondskonzepte gewechselt. Damit übernahm Thomas Vogel (47) die Alleinverantwortung bei der SHB Innovative Fondskonzepte. Die Besetzung des Vorstands der SHB AG reduziert sich auf die verbliebenen Akteure Achim Pfeffer (39) und Alexander Kames (34).

Frankfurt: André Witschi, Vorstandsvorsitzender der Steigenberger Hotels, hat das Unternehmen überraschend zum Jahresende 2009 verlassen. Ein Nachfolger steht noch nicht fest.

Der Rückgang der Beschäftigung schlägt sich noch deutlicher in der Nettoabsorption nieder, die 2009 für alle sechs Hochburgen mit -15 000 qm sogar negativ war. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit werde sich 2010 verschärft auswirken prognostiziert JLL-Research-Chef Helge Scheunemann. Die insgesamt belegte Bürofläche könnte um mehr als 300 000 qm abnehmen (negative Nettoabsorption). Die Neubautätigkeit nimmt weiter zu. Eine Größenordnung wie sie während der letzten Krise zu beobachten war, ist keinesfalls erreicht. 2009 wurden mit rund 1,1 Mio. qm knapp 23% mehr Flächen fertig gestellt als ein Jahr zuvor. Für das laufende Jahr 2010 ist von einem Neubauvolumen auf ähnlichem Niveau auszugehen. Da eine Reihe von noch vor der Wirtschaftskrise gestarteten Projekten neu auf den Markt gekommen ist, haben vor allem die leer stehenden Flächen mit moderner Ausstattungsqualität um fast 17% zugelegt, ergänzt Rösler.



Die Entwicklung der Spitzenmiete ist bereits seit Herbst 2008 rückläufig. Incentives haben dagegen 2009 weiter zugelegt. In der Regel liegen die Effektivmieten ca. 10-15% unter den Nominalmieten. Am deutlichsten gingen die Mieten in Berlin mit -9%, und in Frankfurt und München mit -8% bzw. knapp 7% nach unten. Der Trend geht 2010 weiter.

Frankfurt – Bahndeaal bremst freien Fall der Büroumsätze

Das Maklerbild der Bankenmetropole am Main ist für das letzte Jahr übereinstimmend negativ. Der Bürovermietungsmarkt brach um knapp 30% ein. Der Umsatz liegt, lt. JLL bei 356 000 qm. Aengevelt registrierte 4 000 qm mehr Umsatz und liegt bei 360 000 qm und Colliers verzeich-

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 18,1 Mrd. Euro und einem Bestand von über 400 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



Personalien

Hamburg: Frank Albers, MRICS, (41) hat zu Jahresbeginn 2010 die Leitung des Bereichs Investment von **Jones Lang LaSalle** Hamburg übernommen. **Andreas Wende**, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle, hatte die Funktion seit Mitte 2009 kommissarisch ausgeübt.

München: Tim Wiesener (44), Director Office Agency der Münchner Niederlassung von **Savills**, hat das Unternehmen zum 31.12.2009 auf eigenen Wunsch verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. **Nico Jungnickel** (33) wird die Verantwortung für den Münchner Bürovermietungs Bereich übernehmen. **Alexander Zahrt** (33) ist zum 01. Januar 2010 als neuer Senior Consultant Investment für den Münchner Standort bei **Savills Immobilien** eingestellt.

nete einen Umsatz von 358 300 qm. Ohne die Anmietung der **Bahn** (rd. 72 000 qm) hätte der Rückgang sogar 42% betragen.

Nach Analyse von Aengevelt entfiel der Umsatzschwerpunkt 2009 auf den Central Business District mit 231 100 qm. Dort stieg der Umsatz um ca. 14 000 qm. Eine Zunahme der Flächenumsätze wurde auch im Flughafenbereich mit einem Anteil von 5,2% (18 700 qm) gegenüber 2,8% (14 500 qm) im Vorjahr sowie in Offenbach-Kaiserlei mit 4,6% bzw. rd. 16 500 qm (2008: 2,6% bzw. 13 000 qm) ermittelt.

Lt. Colliers sind 45% des Gesamtumsatzes Abschlüsse über 5 000 qm. Insbesondere im Segment bis 500 qm wurden mit einem Anteil von 62% der Mietvertragsabschlüsse viele Verträge geschlossen. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 34 €/qm (JLL) bzw. 35 €/qm (Colliers, Aengevelt). Für 2010 rechnen die Maklerhäuser mit einem Umsatz von 2009. Die Leerstände werden allerdings aufgrund der verfügbaren Angebotsreserve, die im letzten Jahr um 70 000 qm zulegte, noch mal steigen. Nachfrager werden vor allem aus dem Finanz- und Dienstleistungssektor kommen. (AE)

Büromarkt Hamburg: Flächenumsatz bleibt hinter den Erwartungen zurück

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise hat auf dem Hamburger Markt für Büroflächen die erwarteten Spuren hinterlassen. Mit einem Flächenumsatz von rund 390 000 Quadratmetern wurden 2009 etwa 28% weniger Büroflächen umgesetzt als im Vorjahr, so **BNP Paribas Real Estate**. Ein Ergebnis, das auf dem niedrigsten Niveau seit 2003 und im langfristigen Vergleich 21% unter dem Fünf- bzw. 14% unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt, wie **Jones Lang LaSalle** berechnete.

Trotz der turnusmäßigen Treffen der Hamburger Maklerunternehmen weichen die Zahlen wie immer etwas voneinander ab: So meldet **Engel & Völkers** einen Umsatz von 395 000 Quadratmetern und minus 28,2% gegenüber dem Vorjahr, **CB Richard Ellis** 387 300 qm, minus 29%, **Colliers Grossmann & Berger** 395 000 qm, minus 28%, Jones Lang LaSalle 392 000 qm, minus 28,0%. **Angermann** meldet deutlich über 400 000 qm und minus 25%.

Damit konnte die bis zuletzt noch stabile Entwicklung des Arbeitsmarktes einen signifikanten Rückgang der Nachfrage nicht verhindern. Das Ergebnis liegt unter der Jahresprognose von



Konzepte auf Lager

Die **GARBE Logistic AG** ist europaweit erste Wahl, wenn es um hochwertige Immobilien, intelligente Infrastruktur und innovative Fonds im Logistiksektor geht. Wir schnüren Allround-Pakete inklusive Konzeption, Realisierung und Asset Management mit ökonomischem Denken für reelle Profite.

Unser Erfolg basiert darauf, dass wir die Flexibilitätsansprüche unserer Kunden ebenso verlässlich erfüllen, wie die langfristigen Renditeerwartungen unserer Investoren.

Nutzen Sie unseren Info-Service unter fon: +49 (0) 40 35 61 3-0 · info@garbe.de · www.garbe.de





Personalien

Berlin: **Walter Rasch**, Präsident des **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**, übernimmt turnusmäßig zum Jahreswechsel für das erste Halbjahr 2010 den Vorsitz der **Bundesvereinigung Spitzenverbände Immobilienwirtschaft (BSI)**. Er folgt damit auf den Präsidenten der Eigentümer-Schutzgemeinschaft **Haus & Grund Deutschland**.

Hamburg: **Frank Reitzig** (46) ist mit Wirkung zum 1. Januar 2010 zum weiteren Geschäftsführer der **Comfort Hamburg** bestellt worden. Die Gesellschaft wird künftig von **Günter Rudloff** und Frank Reitzig gemeinsam geführt.

400 000 Quadratmetern, sagt Marcus Zorn, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate. „Insbesondere das sonst so starke vierte Quartal konnte mit 89 000 Quadratmetern nicht an die beiden Vorquartale anknüpfen, in denen jeweils mehr als 100 000 Quadratmeter Flächenumsatz erzielt wurden.“

„Die Märkte hätten sich fast überall besser geschlagen als erwartet“, versucht **Peter Rösler**, Chef von BNP Paribas Real Estate Deutschland, die schlechten Zahlen zu relativieren.

Die Umsatzergebnisse der letzten Rezessionsjahre 2002 und 2003 seien um 19% bzw. 23% übertroffen worden, ergänzt Heiko Fischer von CB Richard Ellis Hamburg. Nicht im Jahresendergebnis enthalten seien gemäß der gif-Definitionen Mietvertragsverlängerungen. „Die in diesem Bereich ungewöhnlich hohe Aktivität ist ein Lichtblick am ansonsten eingetrübten Büovermietungsmarkt Hamburg“.

Im Vorjahresvergleich stieg das Leerstandsvolumen aufgrund hoher Fertigstellungsvolumina (laut JLL etwa 237 000 Quadratmeter) um 12% auf rund 1,06 Millionen Quadratmeter. Bei einem Flächenbestand von 13 Millionen Quadratmetern ergibt das eine Quote von etwa 8,3%. Insbesondere zum Jahresende ist der Büroflächenleerstand für Hamburger Verhältnisse ungewöhnlich stark angestiegen. Engel & Völkers gibt einen Leerstand von 8,4% an, Jones Lang LaSalle 8,3%, Grossmann & Berger 8,3%, BNP Paribas 7,4% und CB Richard Ellis 8,2%.

Dabei liegt der Anteil der Neubauten bzw. umfassend sanierten Flächen laut Grossmann & Berger bei 51% des Leerstandes.

Das Geschäft sei insgesamt deutlich kleinteiliger geworden. Knapp 70% aller Mietverträge im Jahr 2009 wurden im Flächensegment unter 500 Quadratmetern abgeschlossen, erklärt **Oliver Horstmann** von Engel & Völkers. Nur zehn Abschlüsse wurden im Segment über 5 000 Quadratmeter getätigt.

Die City ist auch 2009 wieder mit rund 31% des Flächenumsatzes der Spitzenreiter auf dem Hamburger Büromarkt. Weit danach folgt mit 11% der Teilmarkt City Süd. Auf Platz drei folgt



Drei Fonds.
Drei innovative Anlagestrategien.
Drei erstklassige Chancen für Sie.

Gesucht: Unabhängige Finanzdienstleister als Lizenzpartner!

So starten Sie mit uns in die Zukunft!

fairvesta wächst auch in der Krise. Wachsen Sie mit. Als einer der führenden deutschen Marktteilnehmer im Bereich geschlossener Immobilienfonds konnte fairvesta 2008 bereits zum 7. Mal in Folge ein Rekordergebnis erzielen.

Zur Fortsetzung dieses Erfolgskurses ist fairvesta jetzt mit drei innovativen Fonds am Markt. Diese werden mit ihrer konservativen, dynamischen und progressiven Investitionsstrategie weitere ausgezeichnete Wachstumschancen eröffnen – auch für unsere Lizenzpartner.



Chronos – Handel mit deutschen Top-Immobilien

- ▶ Konservative Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- ▶ Langfristige Exitstrategie
- ▶ Solide Ertragschancen



Lumis – Handel mit Ferienimmobilien der Luxusklasse

- ▶ Dynamische Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Kapitalvermögen
- ▶ Mittelfristige Exitstrategie
- ▶ Hohe Ertragschancen



Mercatus – Handel mit deutschen Qualitätsimmobilien

- ▶ Progressive Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- ▶ Kurzfristige Exitstrategie
- ▶ Überdurchschnittlich hohe Ertragschancen

Für unsere weitere Expansion suchen wir freie und unabhängige Finanzdienstleister als Lizenzpartner (ohne Lizenzgebühren, m|w). Gehen Sie jetzt mit uns auf Erfolgskurs:

fairvesta International GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen

Telefon: +49(0)7071/3665-0
E-Mail: info@fairvesta.de, www.fairvesta.de

fairvesta überzeugt:





FOCUS HEALTHCARE

DER EUROPÄISCHE GESUNDHEITSIMMOBILIENFONDS

Profitieren Sie vom Megatrend „Gesundheit und Lifestyle“ und bauen Sie gleichzeitig auf die Solidität von Immobilien: Focus HealthCare ist der erste offene, länderübergreifende Immobilienfonds, mit dem Privatanleger am Wachstumsmarkt Gesundheit partizipieren. Kompetente Kooperationspartner vor Ort und fundiertes Expertenwissen im Fondsbeirat sichern die nachhaltige Qualität der ausgewählten Objekte.



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kontakt: Alter Hof 5, 80331 München, office@catella.de, +49(0) 89 189 16 65 -11, www.catella-realestate.de



Unternehmens-News

Frankfurt: Rreef Spezial Invest hat für ihren Spezialfonds für institutionelle Anleger **Health Care I** im Jahr 2009 sieben Pflegeheim-Immobilien für insgesamt rund 95 Mio. Euro erworben. Verkäufer waren die **Semmelhaack-Gruppe**, die Unternehmensgruppe **Diringer & Scheidel** sowie ein Kölner Projektentwickler. Das Portfolio des Fonds vergrößert sich somit auf fünfzehn Objekte.

Essen: Rund 550 Mio. Euro hat **Hochtief** im Unternehmensbereich Real Estate zum Jahresende durch "geplante Verkäufe" eingenommen, teilte das Unternehmen lt. IZ mit.

Barmbek mit 9% und auf Platz vier die **HafenCity** mit 7%. „Die HafenCity wird mit zunehmender infrastruktureller Entwicklung eine immer stärkere Rolle als eigenständiger Teilmarkt spielen und bietet zukünftig eine ernsthafte Alternative zur City“, sagt **Andreas Rehberg** von Colliers G & B.

Größter Büroflächennachfrager war mit knapp 19% wieder die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen, errechnete BNP Paribas. Auf den weiteren Plätzen zeigten sich deutliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr durch mehrere größere Anmietungen von Sozialversicherungsträgern, Behörden und der Universität liegt die öffentliche Verwaltung auf dem zweiten Platz (gut 15%; 2008: Platz 9 mit 5%), gefolgt von den Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen, die ebenfalls gegenüber dem Vorjahr zulegen und sich von Rang vier auf Rang drei schoben (knapp 14%). Die Beratungsgesellschaften mit einem Anteil von 11% verloren über 3 Prozentpunkte, die Informations- und Kommunikationstechnologien (knapp 9%) lagen noch vor der Branche Transport und Verkehr mit 7% (2008: 17%).

Erstmals sprechen die Maklerunternehmen deutlich von einem Rückgang auch der nominalen Mieten. Von der starken Zunahme von Incentives war schon länger die Rede. Jones Lang LaSalle spricht sogar von einer Incentive-Kultur an Alster und Elbe, die sich in mietfreien Zeiten bis zu 10 Monaten bzw. in Größenordnungen von 10 bis 15% auf die Mietvertrags-Laufzeit niederschlägt.

In den letzten beiden Quartalen des Jahres 2009 sank die erzielbare Spitzenmiete (Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes) nach Angaben von CB Richard Ellis um jeweils 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, so dass im Jahresvergleich ein Mietpreiserückgang um 4,1% auf 23,00 Euro zu verzeichnen ist. Erzielt werden die Höchstpreise in der City und der Hafen City, aber auch im Teilmarkt erweiterte Innenstadt für Top-Flächen mit Elbblick. Auch in den Alsterlagen liegen die Mieten mit 22,50 Euro pro Quadratmeter auf einem hohen Niveau.

Die Rückgänge bei den Durchschnittsmieten sei weniger stark ausgeprägt. Die gewichtete Durchschnittsmiete in Hamburg ist innerhalb eines Jahres von 13,50 Euro auf 13,20 Euro pro Quadratmeter gesunken, sagt Andreas Rehberg von Grossmann & Berger.

Dünne
Luft?



KLUMPE, SCHROEDER
+ PARTNER GBR
RECHTSANWÄLTE

Luxemburger Straße 282e
50937 Köln

Tel. 0221.94 20 94-0
Fax 0221.94 20 94-25

Einsame Gipfel sind reizvoll – wenn die Puste reicht. Gute Beratung sorgt für längeren Atem.

Ihre Spezialkanzlei für den gesamten Immobilien- und Kapitalanlagesektor.
Know-how aus mehr als 20 Jahren Tätigkeit.

Prospektgestaltung · Prospektprüfung · Fondsdesign · Fondsadministration · Vertriebsrecht
Sanierung · Anlegerschutz · Haftungsrecht

Kostenloser Newsletter unter: www.rechtsanwaelte-klumpe.de



Unternehmens-News

Augsburg: **Patrizia** hat den Verkauf von 215 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten im Rahmen von zwei Blockverkäufen beurkundet. Das Verkaufsvolumen beider Blockverkäufe beträgt insgesamt 39,1 Mio. Euro. Das kleinere der beiden Portfolios befindet sich in Hamburg und umfasst 22 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten. Die Patrizia hat beim Verkauf einen Faktor von 26 der Netto-Ist-Miete erzielt. Das zweite Portfolio, bestehend aus 194 Einheiten, befindet sich in München. Auch hier wurde als Kaufpreis ein Faktor von über 20 der Netto-Ist-Miete vereinbart.

Für das kommende Jahr gebe es angesichts der wirtschaftlichen Risiken wenig Grund für allzu viel Optimismus. „Nach wie vor schwebt das Damoklesschwert Arbeitsplatzabbau über Deutschland und spätestens wenn die Kurzarbeit ausläuft, ist eine deutliche Ausweitung der Arbeitslosigkeit zu erwarten mit entsprechenden Konsequenzen für alle Bereiche der Wirtschaft“, so **Helge Scheunemann**, Chefresearcher von Jones Lang LaSalle.

Die Hamburger Makler rechnen zunächst nicht mit einer steigenden Nachfrage und hoffen weiterhin auf einen Flächenumsatz im Bereich von 400 000 Quadratmetern, der sich in hohem Maß durch Flächenoptimierungen speisen dürfte, hofft Andreas Wende von JLL.

„Auch wenn neue Projekte nur vereinzelt in Angriff genommen werden ist die Neubautätigkeit weiterhin hoch - CBRE ermittelte ein spekulatives Fertigstellungsvolumen von 171 700 Quadratmetern. Deshalb dürfte der Leerstand weiter auf neun bis über 10% ansteigen.

Damit nimmt der Druck auf die Mietpreise zu. Bis Ende 2010 könnte die Spitzenmiete 1,00 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat unter dem Wert von Ende 2009 liegen, so JLL.

Büromarkt Köln – Flächenumsatz gemäß bundestrend

Marion Götz, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Auf dem Kölner Büromarkt ist der Flächenumsatz rückläufig. Im vergangenen Jahr wurden lt. **BNPPRE** 228 000 qm Bürofläche umgesetzt, das sind 21% weniger als 2008 (290 000 qm). Das Ergebnis liegt jedoch noch leicht über dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Nach Untersuchung der **Deutschen Immobilien Partner** (DIP) wurde in Köln mit 200 000 qm rd. 32% weniger Bürofläche umgesetzt. Sehr umsatzstark war das vierte Quartal, in dem knapp 50% mehr Bürofläche umgesetzt wurden als im Durchschnitt der ersten drei Quartale. Im Gegensatz zum Vorjahr haben keine Großverträge über 10 000 qm das Jahresergebnis gestützt. Die mit Abstand am stärksten nachgefragte Lage ist die Kölner City, wo 2009 die Hälfte des Flächenumsatzes erzielt wurde (2008: 59%). Auch die Cityrandlagen waren beliebt, in denen sich der Flächenumsatz nahezu auf einen Anteil von gut 14% verdoppelt hat. Die Branchenver-



Ein cooles Land für Ihre Investments!

Kanada bietet bärenstarke Rahmenbedingungen für Ihre Investitionen: Schon in der Vergangenheit zeichnete sich Kanada speziell im Vergleich zu seinem Nachbarn USA durch ein positives Risk-Return-Profil aus und profitiert aktuell von seiner soliden Volkswirtschaft. Die Leerstandsdaten in den Büroimmobilienmärkten liegen aufgrund verhaltener Neubauproduktionen auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Für optimistische Zukunftsprognosen sorgt neben Rohstoffreichtum und Bevölkerungswachstum eine hohe Binnennachfrage von rund 60%.

Lust auf mehr Kanada? Wir informieren Sie gerne!



München, Campus-Gebäude E

IDEENKAPITAL

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa. Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.

Das Beteiligungsangebot IDEENKAPITAL Metropolen Europa bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an sechs bereits bestehenden Core-Immobilien in Europa zu aktuell günstigen Marktwerten zu beteiligen. Das für Anleger attraktive prognostizierte Ergebnis liegt nach geplanten zehn Jahren Laufzeit bei circa 163 bis 165% Kapitalrückfluss.

Weitere Informationen unter www.ideenkaptal.de.



Unternehmens-News

Budapest: Allianz Real Estate investiert rund 100 Mio. Euro in das 47 000 qm Einzelhandelsfläche umfassende Allee Shopping Centre in Budapest. Sie erwirbt damit für die Allianz Gesellschaften einen Anteil von 50% an dem im November 2009 eröffneten Einzelhandelsobjekt von der **ING Real Estate Development**. ING wird ebenfalls einen 50% Anteil halten und außerdem für das Management des Centres verantwortlich sein. Das Center ist komplett u. a. an **Inditex Group, Van Graaf, H&M, C&A, Zara, Electroworld** und **Interspar** vermietet.

München: Die **IKB Deutsche Industriebank** hat ihre Immobilienleasinggesellschaft **Movesta Lease and Finance** an die **LHI Leasing** verkauft. Die LHI erwirbt durch den Movesta-Kauf ein Immobilienportfolio von 3,9 Mrd. Euro. Die Transaktion wurde durch die Kanzlei **Nörr Stiefenhofer Lutz** begleitet.

teilung veränderte sich 2009 deutlich gegenüber dem Vorjahr: Die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen konnte zulegen und belegte den ersten Platz (knapp 24%). Auf dem zweiten Rang folgten die im Vorjahr noch führenden Beratungsgesellschaften (fast 15%). Durch einige größere Vertragsabschlüsse der Stadt Köln lag die öffentliche Verwaltung auf dem dritten Platz (11%). Dicht aufeinander folgten Medien und Werbung (10%), Lobbyisten (9%), Versicherungen (8%) sowie Informations- und Kommunikationstechnologien (7%). Die im Vorjahr durch diverse Großvermietungen auf den zweiten Platz rangierenden Versicherungen verloren mit minus 11% die größten Anteile (auf gut 8%).

In Köln stehen aktuell 665 000 qm Bürofläche leer – knapp 11% mehr als noch vor einem Jahr; die meisten davon in der Büromarktzone City (32%). Vor allem die modernen Leerstandsflächen haben deutlich zugenommen (um über 48% auf 181 000 qm), wodurch sich ihr Anteil am Leerstand auf gut 27% erhöhte. Die Leerstandsquote legte seit Ende 2008 auf aktuell 8,9% zu.

Durch Baufertigstellungen wie die Rheinhallen in Deutz reduzierten sich die Flächen im Bau gegenüber dem Vorjahr um knapp 70% auf rund 86 000 qm, wovon der Großteil (77%) noch nicht vergeben ist. Aufgrund der Leerstandszunahme und der relativ geringen Abnahme der verfügbaren Flächen im Bau nahm das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) um knapp 9% zu (auf 731 000 qm). Die Projektentwickler haben nach wie vor großes Vertrauen in den Kölner Büromarkt, sodass die projektierten Flächen im Jahresverlauf 2009 um gut 8% angestiegen sind auf 671 000 qm). Schwerpunkte sind die beiden Innenstadtlagen City und Deutz (Anteil: 49%).

Die Spitzenmiete blieb 2009 nahezu unverändert. Erst im vierten Quartal gab sie marginal nach (von 21,50 Euro/qm auf 21,40 Euro/qm) und wird nach wie vor in der Büromarktzone City erzielt. Die Spitzenmieten am Cityrand legten im Vergleich zum Vorjahr sogar noch leicht zu. Der Trend sinkender Büromieten wird lt. DIP voraussichtlich anhalten. Das Gesamtangebot an Büroflächen ist gegenüber Ende 2008 leicht mit knapp 10% gestiegen.

Für 2010 wird von BNPPRE sowie auch DIP mit einem stabilen Flächenumsatz wie 2009 gerechnet. Ein leichter Leerstandsanstieg ist nicht völlig auszuschließen.

Büromarkt Leipzig: Stabilität trotz Umsatzrekord

Dr. Elke Engel, Leiterin Bürovermietung AENGEVELT Leipzig

2009 waren Auswirkungen der Wirtschaftskrise an nahezu allen bedeutenden Bürostandorten mit rückläufigen Flächenumsätzen und sinkenden Mietpreisen zu beobachten. In Leipzig ver-

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Führung und Kommunikation

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Keine Angst vor dem Staatsanwalt – Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht



www.wohnungswirtschaft-heute.de



Unternehmens-News

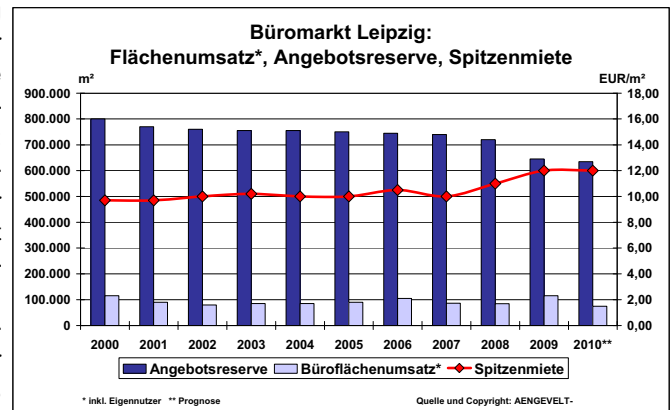
Hamburg: Hesse Newman Capital hat am 13.01.10 den Vertrieb des Immobilienfonds Hesse Newman GreenBuilding gestartet. Über den Fonds können Anleger in die neue Siemens-Niederlassung Rhein-Ruhr direkt am Flughafen Düsseldorf investieren. Das Bürohaus mit ca. 10 000 qm Fläche zeichnet sich durch einen hohen Qualitätsstandard aus und wird sämtliche EU-Anforderungen an ein GreenBuilding erfüllen. Anleger erhalten Auszahlungen von prognostiziert anfänglich 6% p.a. Der Mietvertrag läuft über 10 Jahre.

München: Real I.S. will künftig selbst Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht für institutionelle Anleger auflegen. Zu diesem Zweck hat die Real I.S. AG für eine neu gegründete Tochtergesellschaft einen Erlaubnis Antrag auf Zulassung als KAG bei der BaFin gestellt. Die Real I.S. wird Assetmanagement- und Beratungsleistungen für die KAG erbringen. Die KAG soll den Namen Real I.S. Investment GmbH tragen. Für die Zeit nach der Genehmigung hat die KAG bereits einige Fonds in der Pipeline. Die Anlageschwerpunkte der neuen Spezialfonds werden Core-Investments in den europäischen OECD-Ländern sowie Kanada und Australien sein. Die Real I.S. AG hat bisher mit ihren Fonds für institutionelle Anleger der BGV-Reihe (Bayerische Grundvermögen) über 1,5 Milliarden Euro bei den Investoren eingesammelt. Der erste BGV-Fonds, der 2000 aufgelegt worden ist, schüttete bereits 2007 aus dem Teilverkauf des Portfolios seinen Anlegern 75 Prozent des eingesetzten Kapitals bei einem Wertzuwachs von 25 % zzgl. Ausschüttungen wieder aus.

hielt es sich anders. Hier wurde mit einem Büroflächenumsatz von rund 115 000 qm sogar der Rekord des Jahres 2000 eingestellt.

Das Umsatzergebnis ist indessen vor dem Hintergrund des von unserem Haus vermittelten Großabschlusses der Stadt Leipzig über rund 42 000 qm Bürofläche für das neue Technische Rathaus zu relativieren. Doch auch ohne diesen Abschluss ist das Umsatzvolumen mit deutlich mehr als 70 000 qm durchaus respektabel. Dies gilt umso mehr, als hiervon knapp ein Drittel auf Unternehmensneuan siedlungen (rund 13 000 qm) und auf Flächenexpansionen (rund 9 000 qm) entfallen. Hinzu kamen Anmietungen aufgrund von Umstrukturierungen z.B. der Krankenkassen bzw. aufgrund veränderter Unternehmensstrukturen, aus denen neue (technische) Flächen- und Raumanforderungen resultierten.

Leipzig verfügt - abgesehen von kleinen Flächengrößen - grundsätzlich über ein komfortables Angebot moderner Büroflächen, die sich zum Teil in hochwertig sanierten Bestandsobjekten befinden und die sich häufig sehr gut an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen lassen. Eine Ausnahme bildet die von Nutzern stark nachgefragte City: Sanierte oder Neubau-Büroflächen werden sehr schnell vom Markt absorbiert und sind häufig schon vor Fertigstellung vermietet. Die Folge: Die Nutzer weichen auf die Cityrandlagen aus, auf die im Jahr 2009 entsprechend rund 81% des gesamten Büroflächenumsatzes entfielen. Dazu zählt natürlich auch der Großabschluss Technisches Rathaus in der Prager Straße. Dadurch kommt es auch in den Cityrandlagen allmählich zu Engpässen und Angebotsverknappungen.



Insofern täuscht das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot von nominell 645 000 qm. Denn viele, auch in den 90er Jahren gebaute Objekte sind aufgrund ihrer Flächenstruktur und insbesondere ihres heute nicht mehr adäquaten technischen Ausstattungsstandards so kaum noch vermietbar. Entsprechend sind von dem Büroflächenleerstand höchstens 550 000 qm tatsächlich marktgerecht. Dieses Volumen verringert sich angesichts fehlender Investitionen in die notwendige Modernisierung und Sanierung vieler Gebäude weiter.

Die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude mit entsprechender Ausstattung sind in Leipzig derzeit sehr gut. Besonders nachgefragt, indessen nicht ausreichend verfügbar sind hierbei kleine Flächen zwischen 150 und 350 qm mit flexiblen Erweiterungsoptionen sowohl in der Innenstadt, als auch in den Außenbereichen.

Entsprechend verzeichnet unser Haus entgegen dem bundesweiten Trend sinkender Spitzenmieten in Leipzig ein stabiles Preisniveau sowohl im Spitzensegment, als auch bei den Durchschnittsmieten. Dieser Trend setzt sich 2010 fort. Mittel- bis langfristig ist sogar mit einem moderaten Anstieg der Mieten für moderne Büroflächen zu rechnen.

Indessen bleibt die Preissituation in Leipzig - insbesondere im Vergleich zu anderen deutschen Bürozentren - weiterhin äußerst nachfrage- und damit ansiedlungsfreundlich. Für die Nachfrage- bzw. Umsatzentwicklung bestehen somit auch kurz- und mittelfristig wettbewerbsgünstige Rahmenbedingungen.

Chapter 11 - Keine Pleite, sondern Ausweg

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Bislang ist der Markt für gute Anlageimmobilien in den USA noch trocken. Überraschend ist vor allem, wie in der Analyse von Falcon Real Estate auch festgestellt wird (siehe Artikel Seite 16), dass bislang wenig Objekte unter Zwang verkauft werden. Ein Grund dafür ist das US-Verfahren nach „Chapter 11“, das Unternehmen Zeit zu einer Restrukturierung verschafft. Aller-



Deals Deals Deals

Oberhaching: Strauss & Partner Immobilien erwirbt die Alba BauProjektManagement, eine 100%ige Tochtergesellschaft der KGAL. Die KGAL setzt mit dieser Transaktion die bereits vor einigen Jahren eingeleitete Konzentration der Unternehmensgruppe auf das Kerngeschäft des Unternehmens, die Konzeption und den Vertrieb von Geschlossenen Fonds, konsequent fort. Die Alba wird auch in Zukunft als eigenständiges Unternehmen geführt und mit Strauss & Partner in den jeweiligen Kompetenzen getrennt und gleichzeitig in unmittelbarer Kooperation zusammenarbeiten und damit eine optimierte Dienstleistung anbieten.

dings wird das auch von berufenen deutschen Geistern, die noch im Sinne der früheren deutschen Konkursordnung aufgewachsen sind, immer noch mit „Pleite“ in einen Topf geworfen. Da wir davon ausgehen, dass in USA noch eine Welle von Chapter 11 Verfahren im laufenden Jahr bei Immobilienunternehmen kommt, haben wir die wesentlichen Unterschiede zum deutschen Insolvenzverfahren einmal herausgearbeitet.

Bedenken Sie bitte, dass US-Immobilienunternehmen auch dann zu Chapter 11 gezwungen sein können, wenn alle Vermietungsplanungen eingetroffen sind und der Cash Flow stimmt. Bei Bestandhaltern und Projektentwicklern führen auch bei plangemäßer Mierte und Bedienung des Kapitaldienstes allein schon Bewertungsabschläge zu Eigenkapital-Forderungen der Banken, da LTV-Klauseln (loan to value) verletzt werden. Damit werden aus guten Krediten schon schwierige Kredite mit Neuregelungsbedarf, der dann auch noch den Kreditnehmern weitere Liquidität entzieht (Beispiel IVG-Gurke). Bei Projektentwicklern schlägt gleichfalls die Bewertungsfalle zu, die dadurch verstärkt wird, dass Projektentwicklungen nach Vermietung krisenbedingt **zunächst nicht** plangemäß verkauft werden können und Projektentwickler zu Bestandhaltern werden. Bei auskömmlichen Mieteinnahmen ist das theoretisch kein Problem, jedoch wird eine Anschlussfinanzierung der auslaufenden Projektfinanzierung benötigt. Und **diese** gibt es im Moment nicht. Hilfe bietet in dieser Finanzfalle Chapter 11, das eben nicht mit deutscher Insolvenz gleichzusetzen ist.

Die **American Chamber of Commerce in Germany e.V.** hat die Unterschiede zwischen Chapter 11 und deutscher Insolvenzordnung (InsO) zusammengestellt. Sowohl Chapter 11 als auch die deutsche Insolvenzordnung mit dem Insolvenzplanverfahren ermöglichen grundsätzlich die Sanierung und Reorganisation von Unternehmen. Die wichtigsten Unterschiede liegen aber in Timing/ früherem Verfahrensbeginn, in der Beschränkungen der Gläubigerrechte, in der Möglichkeit zum Debt-Equity-Swap, in Beschränkungen der Eigentümerrechte, in der Sanierung durch das Management, nicht durch Insolvenzverwalter und in verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten im Verfahren. In den USA haben viele Fluggesellschaften, darunter United Airlines und Delta Airlines, erfolgreich ein „Chapter 11“-Verfahren durchlaufen. Auch der Ölkonzern Texaco und der Nähmaschinenhersteller Singer wurden so erfolgreich saniert. Auch Chrysler hat nach einer Verfahrensdauer von nur wenigen Wochen wieder Perspektiven.

Rechtzeitiger Verfahrensbeginn: Das Chapter 11-Verfahren kann schon frühzeitig in Anspruch genommen werden. Es genügt, wenn das Unternehmen von großen Forderungen, z. B.

REFIRE
RECRUIT

Direct, responsible matching – for real estate professionals

Die neue Immobilien-Jobbörse

Für Jobsuchende:

REFIRE-Recruit ist die neue Direkt-Kontakt Jobbörse für Europas Immobilienprofis. So finden Sie mit REFIRE-Recruit Ihren nächsten Job:

- Schwerpunkt Deutschland und Europa
- Direkte Verbindung zum zuständigen Personalberater
- Keine Speicherung von Lebensläufen bei uns – Ihre Anonymität ist garantiert
- Stetig wachsende Zahl von Stellenanbietern
- Einfache und klare Suchstruktur für passende Stellen und Standorte
- Watchlist- und Job-Alert-Funktionen - nie einen Job verpassen, der auf Sie wartet
- Zuverlässigkeit und Integrität von REFIRE

Für Personalberater und Firmen, die neue Stellen anbieten:

Stellenanzeigen können Sie im Moment GRATIS auf REFIRE-Recruit stellen

Ständig wachsende Zahl von Jobsuchenden, die REFIRE-Recruit regelmäßig besuchen

Einfach Ihr Logo und den Text der Anzeigen mit Kontaktdaten an uns schicken – wir machen den Rest

Tel: 069-49085-785

www.refire-recruit.com



Deals Deals Deals

Frankfurt: EuroLab verlängert Mietvertrag über rd. 3 700 qm Büro- u. Laborfläche in der Berner Str. 117 von **Deka**. Das Objekt gehört zum Bestand des Publikumsfonds **Deka-Immobilien Europa**.

Hamburg: HCI Capital mietet langfristig rd. 4 375 qm Fläche im Sprinkenhof, am Burchardplatz von der **Allianz Real Estate Germany** im Auftrag der **Objekt Burchardplatz GmbH & Co. KG**, deren Anteile im Eigentum der **Allianz Lebensversicherung** stehen. Die Vermittlung erfolgte durch **Engel & Völkers**.

Düsseldorf: Der im Frühjahr 2009 von der **Commerz Real** auf den Markt gebrachte Spezialfonds **Commerz European Office** erwirbt ein von **Capgemini** genutztes Büroobjekt mit 8 300 qm Mietfläche in der Nähe des Flughafens für 20,2 Mio. Euro. Das Objekt zählt zu den Immobilien, die die **Commerz Real** ursprünglich für ihren geplanten und dann doch nicht gestarteten Reit erworben hatte.

Hamburg: **RREEF Investment** erwirbt für ihren offenen Immobilienfonds grundbesitz europa das Bürogebäude **Unilever Haus** mit einer Gesamtgrundfläche von rd. 25 000 qm in der **HafenCity** von **Hochtief Projektentwicklung**. Die Immobilie ist vollständig an **Unilever Deutschland** vermietet. Das Objekt wurde 2009 mit dem **World Architecture Festival Award (WAF)** als **World's Best Office Building** ausgezeichnet.

Dortmund: **Uhde** mietet über 2 000 qm Bürofläche in der Deggingsstr. 93 von **MSREF Nero West** vertreten durch **Corpus Sireo** über **Cubion**.

LTV-Forderungen, bedroht ist, d.h. es muss nicht zahlungsunfähig sein. Bereits dann besteht Schutz vor dem Zugriff der Gläubiger, der dem Management, nicht einem Insolvenzverwalter, eine Restrukturierung ermöglicht, wenn noch echte Sanierungschancen bestehen. Auf Grund der unterschiedlichen Konsequenzen einer „Pleite“ wird in Deutschland regelmäßig erst Insolvenzantrag gestellt, wenn die gesetzliche Pflicht greift. Das ist oft zu spät; denn dann sind alle unternehmerischen Sanierungsmaßnahmen ja schon gescheitert, die in USA unter Gläubigerschutz natürlich mit höherer Erfolgswahrscheinlichkeit durchzuführen sind.

Eigenverwaltung: Obwohl auch das neue deutsche Insolvenzrecht eine Sanierung in Eigenverwaltung kennt, bleibt sie in der Praxis eher die Ausnahme. Im Chapter 11-Verfahren ist die Eigenverwaltung (Debtor in Possession) der Regelfall, von dem nur in spezifischen Ausnahmefällen abgewichen wird. Naturgemäß hat ein Management wenig Interesse, einen Insolvenzantrag zu stellen, wenn es danach nichts mehr zu sagen hat. Außerdem erfolgt eine Fortführung des Betriebes aus der Insolvenz in der Regel im Wege der so genannten übertragenden Sanierung, bei der der alte Rechtsträger als leere Hülle zurück bleibt und schließlich aufhört zu existieren. Alteigentümer und Management sind dann draußen.

Beschränkungen der Gläubigerrechte: Grundsätzlich bedarf in beiden Rechtsordnungen ein Insolvenzplan der Annahme insbesondere durch die Gläubiger. Hier bieten sich aber mit dem sogenannten „Cramdown“, der im Prinzip ähnlich deutschem Recht ist, zusätzlich die Möglichkeit, sich über die Ablehnung einzelner Gläubiger hinwegzusetzen, sofern deren Ablehnung gegen Treu und Glauben verstößt. Wesentliche Transaktionen müssen aber von einem zuständigen Gericht genehmigt werden und die Gläubiger des Unternehmens haben ein Mitspracherecht. Die ordnungsgemäße Umsetzung des Verfahrens unterliegt ferner der Aufsicht eines vom zuständigen Gericht bestellten „U.S. Trustee“, einem Beamten des Justizministeriums. Die Dauer eines „Chapter 11“-Verfahrens beträgt in der Regel wenige Monate, kann aber auch nur Tage zum Beispiel bei schneller Einigung mit Banken oder in einzelnen Fällen auch Jahre dauern.

Debt-Equity-Swap: Das deutsche Insolvenzrecht enthält Regelungen, die es den Gläubigern ermöglichen, Anteile an der Gesellschaft für ihre Forderungen zu erhalten. Im Reorganisationsverfahren nach Chapter 11 hingegen wird die Möglichkeit, Altforderungen gegen Gesellschaftsanteile zu tauschen, in ausdrücklich erwähnt und für diesen Fall außerdem noch Kapitalmarktvorschriften gelockert, um einen unnötigen zeitlichen und finanziellen Verlust zu vermeiden. Darüber hinaus hält das US-Recht auch hinsichtlich eines möglichen Entzugs der Anteile Möglichkeiten bereit. Im deutschen Insolvenzrecht können die Anteile der Eigentümer nicht ohne deren Zustimmung an Gläubiger übertragen werden. Im Chapter 11-Verfahren ist ein Entzug der Anteile der Alteigentümer möglich.

Verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten in der Insolvenz: Im US-Recht bestehen erleichterte Möglichkeiten der Kreditaufnahme während des Verfahrens. Kredite können vorrangig gegenüber Altsicherheiten besichert werden.

Wie läuft ein Chapter 11 Verfahren ab? Das Unternehmen beantragt beim zuständigen Gericht die Insolvenz nach „Chapter 11“ und reicht zusammen mit dem Antrag die verfahrenstechnisch vorgeschriebenen Unterlagen wie Bilanzen und ein so genanntes „Disclosure Statement“ mit aufklärenden Angaben zur Unternehmenslage und —perspektive ein. Das „Disclosure Statement“ muss vom Gericht genehmigt werden, nachdem es zuvor für das Gläubigerkomitee einen Anhörungstermin abgehalten hat. Nach Antragstellung auf „Chapter 11“ hat das Unternehmen eine Frist von in der Regel 120 Tagen für die Ausarbeitung und Einreichung seines Reorganisationsplans, der u.a. eine Auflistung und Klassifizierung sämtlicher Gläubigerforderungen und Pläne für den Forderungsausgleich enthält. Über den Plan stimmen die Gläubiger ab. Erforderlich ist die Zustimmung von Gläubigern die mindestens 66,6% bzw. 50,1% der Forderungen dem Wert bzw. der Zahl nach halten. Bei einem „Prepackaged Deal“ kann das Unternehmen seinen Reorganisationsplan bereits bei Antragstellung auf „Chapter 11“ einreichen, sofern es bereits im Vorweg mit seinen Gläubigern Vereinbarungen treffen und den Plan mit der o.g. erforderlichen Mehrheit der Gläubiger abstimmen konnte. Nach Abstimmung des Reorganisationsplans mit den Gläubigern und dessen Bestätigung durch das Gericht wird die Reorganisation gemäß den Bestimmungen des Plans umgesetzt. Gläubiger, die sich zuvor mit dem Unternehmen nicht auf einen Forderungsverzicht einigen konnten, können vom Gericht zu einer Einigung gezwungen werden. Die Beendigung des Verfahrens liegt im Ermessen des Gerichts und erfolgt durch Gerichtsentscheidung.



2009 Trendinvestment Wohnimmobilie

Wohnimmobilien waren im letzten Jahr der Renner. Das war auch beim Transaktionsmarkt zu beobachten. Der deutsche Markt für Wohnungsportfolios erfuhr im abgelaufenen Jahr eine deutliche Belebung. Vor allem im 2. Halbjahr wurden, lt. **Savills Research** verglichen mit dem 2. Halbjahr 2008 rege Pakete gehandelt. Insgesamt 107 Portfolios mit zusammen etwa 56 000 Wohneinheiten wechselten im vergangenen Jahr den Besitzer. Das Transaktionsvolumen dieser Objekte beträgt geschätzt 3,2 Mrd. Euro und damit rund halb so viel wie im Jahr 2008. Allerdings entfielen damals 3,4 Mrd. Euro auf den Verkauf der 93 000 **LEG**-Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Unter Vernachlässigung dieser Transaktion war der Markt im Jahr 2009 sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Transaktionen als auch mit Blick auf die gehandelten Einheiten merklich aktiver als in 2008.

Insgesamt gab es 11 Transaktionen mit jeweils mehr als 1 000 Wohneinheiten, die zusammen etwas mehr als die Hälfte aller im vergangenen Jahr verkauften Einheiten auf sich vereinen. Etwa drei Viertel aller Paketverkäufe umfassten weniger als 500 Einheiten. Diese Verschiebung hin zu kleinen Portfolios ist nicht zuletzt Folge der veränderten Käuferstruktur: Am aktivsten waren neben Privatinvestoren und öffentlichen wie privaten Wohnungsunternehmen vor allem geschlossene Immobilien- und Spezialfonds. Am häufigsten kaufte die **DeWAG-Gruppe**, die insgesamt sechs Pakete mit zusammen knapp 1 600 Einheiten erwarb. Auf der Verkäuferseite fanden sich vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften, Versicherungen und einige unter Verkaufsdruck geratene Gesellschaften, z. B. die **Vivacon AG** und **Pirelli RE**.

Der Fokus der Investoren lag sehr deutlich auf hochwertigen Bestandsobjekten oder Projektentwicklungen in prosperierenden Ballungsräumen. Dies kommt auch in dem gewichteten Durchschnittspreis von rund 55 000 Euro je Wohneinheit zum Ausdruck, der sich für jene Transaktionen

Die zehn größten Transaktionen 2009

Käufer	Verkäufer	Einheiten	Preis (Mio. €)
Wohnungsbau- und Immobilienges. meravis	Deutsche Angestellten-Wohnungsbauges.	6.000	360
Deutsche Annington	IMW Immobilien AG	4.450	210*
Wohnbau GmbH, GBW, Volkswohnung GmbH	Siemens Wohnungsgesellschaft	4.000	320
HOWOGE Wohnungsbauges. mbH	Gesobau AG	3.127	102
Stadt Wiesbaden	Wohnbau Mainz	2.800	150
unbekannt	Vivacon AG	2.400	k. A.
Immeo Wohnen	Gewo Datteln mbH	2.300	k. A.
WGF AG	Corestate Capital AG	1.974	100
Treibreu Group Ltd.	Creed Corporation	1.400*	64
TAG Immobilien AG	Bau-Verein zu Hamburg	1.200	54*

* Schätzung Savills Research 2010

	Wohnungsportfoliotransaktionen 2009			
	2009 Q4	2009 Q3	2009 Q2	2009 Q1
Transaktionen	35	33	19	20
Gehandelte Wohneinheiten	16.500	17.000	14.300	8.300
Wohneinheiten je Transaktion	470	515	750	415
Transaktionsvolumen (Mio. €)	777	1.200	736	481

Savills Research 2010

auch 2010 eher gering bleiben. Auch bleibt abzuwarten, ob sich künftig vermehrt Käufer für die Bestände geringerer Qualität finden, von denen sich nach wie vor ein Großteil in den Händen opportunistischer Investoren befindet. (AE)

US-Gewerbeimmobilienmarkt noch trocken

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Die vor fast 20 Jahren von Bankern gegründete **Falcon Real Estate** (FRE) aus New York geht in einer Untersuchung der Frage nach, warum auch in den USA unerwartet wenig Immobilien auf dem Markt sind. Viele Analysten hatten bereits für 2009 schwerwiegende Probleme für den Gewerbeflächen-Immobilienmarkt erwartet. Konjunkturelle Gründe, der erwartete Zusammenbruch des mit Gewerbeimmobilien-Hypotheken unterlegten CMBS-Marktes (Commercial Mortgage Backed Securities) und erhöhte Bonitätsanforderungen für Anschlussfinanzierungen hät-

Deals Deals Deals

Berlin: Deutsche EuroShop erwirbt das A10 Center in Wildau bei Berlin vom Insolvenzverwalter des bisherigen Eigentümers. Die **ECE** wird die Realisierung des Neubaus der A10 Triangel verantworten sowie für die Vermietung und das Langzeit-Management des gesamten Centers zuständig sein. Außerdem verantwortete die ECE im Akquisitionsprozess die gesamte Due Diligence. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive einer bis 2011 geplanten Modernisierung und Neubaumaßnahme (A10 Triangel mit 11 000 qm) beläuft sich auf rund 265 Mio. Euro. Eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von 150 Mio. Euro wird von der **DG HYP** zur Verfügung gestellt. (siehe auch Artikel S. 22)

Nürnberg: Union Investment erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **UniImmo:**

Deutschland ein Büro- und Geschäftshaus mit 3 065 qm Einzelhandels- sowie 735 qm Bürofläche in der Karolinenstraße 15-19 für 31 Mio. Euro von der **B & L Gruppe** über **Comfort**. Union Investment wurde von **Latham Watkins** juristisch beraten, die B & L Gruppe von den RAe **Huth Dietrich Hahn**. Das Objekt ist zu 96% langfristig an zwei starke Modefilialisten vermietet.

Bochum: Die Lebenshilfe Bochum Leben und Wohnen mietet rd. 450 qm Bürofläche am Westring 11-13 von einer Grundstücksgesellschaft aus Hamburg über **BNPPRE**. Die Vermietung erfolgte über **ECE** Projektmanagement.

Mörsfeld-Walldorf: Deka Immobilien verlängert Mietvertrag über rd. rund 4.900 qm Bürofläche im Hessenring 13b mit **RS Components**. Die Liegenschaft gehört zum Bestand des **Deka-ImmobilienEuropa**.



Deals Deals Deals

Waterloo: BASF, Unternehmen der Chemiebranche, mietet rd. 5 500 qm Bürofläche im Waterloo Office Park aus der Liegenschaft des Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** von **Deka Immobilien** über **Cushman & Wakefield**.

Birmingham: **SEB Asset Management** erwirbt für ihren Offenen Immobilienfonds **SEB ImmoInvest** ein Grade-A-Bürogebäude von der britischen Lebensversicherung **The Equitable Life Assurance Society**, vertreten durch **Invista Real Estate Investment Management Plc**. Das Objekt ist bis April 2022 an die **Royal Bank of Scotland** vermietet. Die Gesamtinvestitionskosten liegen bei umgerechnet 35,1 Mio. Euro

Karlsruhe: **Württembergische Lebensversicherung** erwirbt ein Einzelhandelsobjekt mit rd. 8 100 qm Verkaufsfläche in der Kaiserstraße von **Redevco**. Die Immobilie ist langfristig an **C&A** vermietet.

ten eigentlich eine Flut von Zwangsvollstreckungen und Fire sales auslösen müssen. Daraus ergeben sich für FRE zwei Fragen: Erstens, warum werden so wenige Immobilien angeboten? Zweitens, wie wahrscheinlich ist es, dass 2010/2011 eine Angebotsflut kommt?

Lt. FRE ist Hauptgrund für die zögerliche Vorgehensweise von Banken bei in Verzug geratenen Hypotheken ist, dass fast alle Banken nach dem Zusammenbruch des Wohnungsmarkts schon ihre Wohnungsengagements „äußerst unangenehm“ wertberichtigen mussten. Deswegen widmeten sich lt. FRE Banken nur zögernd den weniger schwerwiegenden Problemen des gewerblichen Marktes. Banken sind (noch) in vielen Fällen bereit, bei fällig werdenden Darlehen kurzfristige Darlehensverlängerungen einzuräumen. Diese Praxis wird oft als "lend and pretend" (verleihen und wegschauen) bezeichnet. Die Hoffnung, dass sich die Lage des Markts vor dem neuen Fälligkeitsdatum wieder erholen wird, hat zum „Übersehen“ des zwischenzeitlichen Wertverfalls geführt, um so in den Bilanzen keine Wertberichtigungen vornehmen zu müssen. Zum anderen zögerten die Banken auch, da sie ja gar nicht über Ressourcen verfügen, eine Vielzahl gepfändeter Immobilien zu managen. Außerdem schaffen Gerichte und US-Insolvenzrecht Luft. Alternative Refinanzierung ist schon aufgrund der Bedingungen auf dem Hypothekenmarkt nicht möglich. Da oft die betreffende Immobilie mit auskömmlichen Cash Flow voll vermietet ist, sind gütliche Einigungen mit Eigentümern nicht möglich. Bei werthaltigen Immobilien wenden sich viele Darlehensnehmer an die Gerichte, um sich im Rahmen der Insolvenzgesetze Schutz zu verschaffen. Diese Taktik hat lt. FRE zumindest den Vorteil, dass die Fälle von versuchten Immobilienpfändungen von Seiten der Bank einen Aufschub erhalten.

Aber auch die sog. "Special Servicer" von CMBS-Darlehen sind wenig aktiv. CMBS-Hypotheken wurden oft strukturiert. Paradoxerweise führt gerade die krisenauslösende Strukturierung zu einer vorübergehenden Stabilität des Marktes. Immobilienpfändungen sind oft nur schwer umsetzbar. Außerdem haben die Special Servicer anders als Banken oft kein Interesse an schneller Verwertung. Die Anleger eines Pools an Hypotheken, die in verschiedenen Teilen der Welt sitzen, sind indirekte Eigentümer von Hypotheken, die außerdem selbst noch oft in kleinere Teile aufgeteilt wurden. Die Strukturierung führt aber dazu, dass der Special Servicer es unter Umständen mit einer Vielzahl möglicherweise widersprüchlicher Eigentumsverhältnisse zu tun hat, die eine Zwangsvollstreckung erschweren. Special Servicer stehen auch nicht unter Druck der US-Regierung, ihre Bilanzen unbedingt sanieren müssen. Ihnen liegt einzig daran, eine möglichst hohe Wertsteigerung für die Anleger zu verwirklichen. Oft ist es sinnvoller, eine Immobilie nach der Zwangsvollstreckung nicht sofort wieder zu verkaufen, sondern zunächst sie zu behalten bzw. zu restrukturieren. Für Immobilien der „Gütekategorie B“ bzw. mit höherem Risiko eingestuften Immobilien gibt es derzeit sowieso keinen liquiden Markt. Oft fließen aber die Mieten, die ein Halten ermöglichen.

Zögerliches Verhalten von Banken, "Special Servicer" von CMBS-Darlehen und Marktoptimismus stützen derzeit den Markt. Sich erholende Börse, hohe Liquidität in der Wirtschaft, Kapitalerhöhungen bei Reit's, deren Kurse um 60% in 2009 zulegten, und bereit stehendes Auslandskapital sprechen für Immobilienanlagebedarf. Der US-Markt bietet lt. FRE dem internationalen Kapital eine Reihe von Wettbewerbsvorteilen. Im Vergleich zum Euro und zu anderen wichti-

FIRST IN REAL ESTATE



1ST RED AG

www.1st-red.com



Deals Deals Deals

Enns/Österreich: SEB Asset Management erwirbt für ihren Immobilien-Spezialfonds **SEB Europe REI** eine Immobilie mit rd. 33 700 qm Gesamtmietfläche in der Fabrikstr. 13 von **Redevco Central Europe**. Das Gebäude ist bis Ende 2020 an **C&A** vermietet und wird als Verteilerzentrum genutzt.

Hamburg: KWG Kommunale Wohnen mietet 450 qm Bürofläche im Alstertor 9 von der **Norddeutschen Grundvermögen Bau- und Entwicklungsgesellschaft** über **Dr. Lübke**.

Düsseldorf: Oxfam Deutschland Shops mietet rd. 300 qm Einzelhandelsfläche in der Friedrichstraße über **Engel & Völkers**.

Frankfurt: Bayerische Apothekerversorgung erwirbt das Bürohaus westendFirst in der Ulmenstraße 23-25 für 55 Mio. Euro von **IFM Immobilien**. Der Verkauf des westendFirst ist die größte bisher bekannt gewordene Transaktion eines Bürogebäudes in Frankfurt in 2009.

Frankfurt: Bilfinger Berger mietet ca. 1 850 qm Bürofläche in der Herriotstraße 1 von **Deka Immobilien Investment** über **Colliers S&L**.

Kornwestheim: Immovation Immobilien erwirbt das Salamander-Areal mit rd. 90 000 qm Bruttogrundfläche von **Vivacon**. Die eine Hälfte des unter Denkmalschutz stehenden Komplexes wird gewerblich genutzt, die andere soll zu Wohnungen umgebaut werden. Mit dem Verkauf reduziert die Vivacon den Umfang ihrer Bankverbindlichkeiten.

Leipzig: Fußball-Oberligisten **RB Leipzig** mietet Büroräume im Schrödterhaus in der Innenstadt von **Squadra Immobilien** über **Buero.Immobilien**.

gen Währungen ist der US-Dollar nach wie vor schwach. Die Renditen am US-Markt liegen in der Regel höher als in vergleichbaren bedeutenden Immobilienmärkten, vor allem als in Europa. Die Demografie stimmt. Der US-Markt ist nicht so stark von einem Überschuss an Neubauten betroffen wie andere Regionen. Zudem sind die USA juristisch und auch politisch sicher - zumindest sicherer als Schwellenländer mit vergleichbaren Renditen.

Trotzdem drohen dem Markt in USA lt. FRE noch deutliche Unbillen bzw. zunehmender Verkaufsdruck. Auf der Höhe des CMBS-Markts (2005 bis 2007) wurden trotz Kaskadierung - Portfolios mit schwache Bonitäten wurden erneut in gute und schwache Bonitäten aufgeteilt - 85% aller insgesamt entstandenen Papiere mit Bestnote „AAA“ eingestuft. Wahrscheinlichkeitsrechnung macht es möglich. Das dürfte längst Makulatur sein. Es wird immer wahrscheinlicher, dass es auch AAA-Hypotheken in Probleme kommen. Der Hypothekenmarkt bleibt schwierig. Darlehensnehmer und -geber bleiben unter Druck. Die Banken haben inzwischen ihre Bilanzen wieder im Griff und stehen weniger unter Verlängerungsdruck. Gleichzeitig werden die Special Servicer von CMBS-Darlehen allmählich mehr Pfändungsverfahren einleiten. Außerdem werden immer mehr Eigentümer sich mit den Realitäten fehlender Anschlussfinanzierungen und 30% Wertverfall abfinden müssen und ihre Immobilien zum Verkauf stellen.

Zwangsversteigerungen stabil

Bislang konnten die deutschen Amtsgerichte von dem Konjunkturdesaster nicht profitieren. Timelag oder echte Verschönerung stellt sich als Frage. Das werden aber erst die nächsten 24 Monate beantworten können. Nach unseren Erfahrungen wird erst mit zunehmender Handlungsfreiheit der Banken, Durchführung eines langwierigen Procederes, einem wieder rational offenen politischem Umfeld und natürlich Scheitern aller gemeinsamen Sanierungs- und Verzögerungsbemühungen das tatsächliche Ausmaß des Krieges der Finanzwirtschaft gegen die Realwirtschaft deutlich.

In 2009 gingen die Zwangsversteigerungen mit ca. 86 000 Zwangsversteigerungsterminen und einem Verkehrswert von über 15,11 Mrd. Euro sogar noch um 2% zurück. In Berlin sanken die Zwangsversteigerungstermine aufgrund der starken Immobiliennachfrage sogar um fast 17%. Der Werteverfall im Osten scheint endlich gestoppt. Bundesländer mit zunehmenden Zwangsversteigerungen liegen in der Mitte und im Norden der Republik: Hessen und die Saar, Schleswig und Hamburg. Das ermittelte die Rater **Argetra GmbH**, die monatlich die Entwicklungen bei Zwangsversteigerungen erfasst. Auch für Argetra-Gründer **Winfried Auferbeck** wird die Wirkung der schwächelnden Konjunktur frühestens 2010 spürbar werden.



Durchschn. Verfahrensdauer bis zum Ersttermin und insgesamt mit Folgeterminen		
Bundesland (Quelle: ARGETRA)	Ø-Spanne bis zum 1. Termin	Gesamt- Verweildauer der Verfahren
Rheinland-Pfalz	347	607
Niedersachsen	351	595
Nordrhein-Westfalen	352	607
Hessen	353	607
Schleswig-Holstein	354	575
Berlin	399	640
Baden-Württemberg	407	575
Sachsen	408	675
Mecklenburg-Vorp.	412	667
Deutschland	434	693
Bayern	453	672
Brandenburg	476	806
Bremen	483	770
Sachsen-Anhalt	503	821
Hamburg	516	654
Saarland	542	771
Thüringen	586	1.038

Überraschend ist die Entwicklung bei den Stadtstaaten. Musterknabe Hamburg ist auf einmal mit +18,0% „Spitzenreiter“ bei der Zunahme von Zwangsversteigerungen. Das traditionelle Sorgenkind Berlin hält dagegen mit einem Rückgang der Zwangsversteigerungen um 16,6% am positiven Ende der Bandbreite die Fahne hoch. Die neuen Länder sind zwar in absoluten Zahlen nicht mehr die Spitzenreiter in



Deals Deals Deals

Münster: SEB Asset Management erwirbt für ihren SEB ImmoPortfolio Target Return Fund das Cityquartier „Stubengasse Münster“ in der Innenstadt von Harpen Immobilien über Kemper's JLL. Das im September 2009 fertig gestellte Cityquartier umfasst zwei viergeschossige Gebäudeteile mit rund 16 800 qm Mietfläche. Einzelhandelsmieter sind u.a. Karstadt sports, Esprit, Tom Tailor, die Deutsche Bank, E-Plus und die Deutsche Telekom.

Berlin: Der niederländische Bouwfonds European Residential Fonds ersteigert drei Gebäude mit 73 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten aus der Insolvenz im Bezirk Charlottenburg in der Otto-Suhr-Allee 144, 144a und am Charlottenburger Ufer 1. Die früheren Eigentümer des Ende der 1980er Jahre errichteten Gebäudeensembles gingen pleite, weil der Berliner Senat im Jahr 2003 entschieden hatte, die Zuschüsse im sozialen Wohnungsbau von 30 auf 15 Jahre zu beschränken und somit die Anschlussförderung weg fiel. Der Verkehrswert der vom renommierten Architekten Hans Kollhoff geplanten Häuser liegt nach Angabe des Käufers bei 8 Mio. Euro.

Oslo: Gleichzeitig erwirbt Bouwfonds, die Immobiliensparte der Rabobank Group, ein saniertes Haus mit 30 Apartments in der City direkt vom Eigentümer, das von einem Generalmieter als sog. boarding house betrieben wird. Das Objekt sei lt. IZ mit ca. 10 Mio. Euro bewertet.

Frankfurt: Hannover Rück erwirbt ein Bürogebäude mit rd. 2 100 qm Fläche in der Ulmenstraße 22 für 11,5 Mio. Euro von IFM über AmpegaGerling Immobilien Management.

der Zwangsversteigerungs-Statistik, bleiben jedoch in der Pro-Kopf-Relation weiter vorne. Immerhin haben in Mecklenburg-Vorpommern die Termine um 9,8% und in Brandenburg um 9,7% abgenommen. Allerdings liegen die NBL mit 218 Terminen pro 100 000 Haushalten in Sachsen und 163 in MP bei einem deutschen Durchschnitt von 107 Termine immer noch deutlich vor der Westbandbreite zwischen 143 Terminen in Rheinland-Pfalz und 40 Terminen in Hamburg. Das relativiert natürlich auch die Veränderungsstatistik, denn trotz höchster Zunahme bleibt Hamburg noch vor Baden-Württemberg Deutschlands sicherstes Immobilienland. Von den insgesamt anberaumten 86 617 Zwangsversteigerungstermine waren 72,9% Ersttermine und 27,1% Folgetermine. Bei den Folgeterminen handelte es sich bei 34,1% um Eigentumswohnungen, bei 31,2% um Gewerbeobjekte und bei 29,7% um Ein- / Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften. Grundstücke waren mit 4% betroffen, Garagen und Sonstiges nur mit 1%. Der Durchschnitt der Verkehrswerte reicht von 378 TEuro in Hamburg bis 89,2 TEuro in Bremen. Der Deutschland-Schnitt liegt bei 174,5 TEuro.

Deutsche Amtsgerichte arbeiten unterschiedlich schnell. Die zeitliche Spanne zwischen der Beschlagnahme des Objektes und der Veröffentlichung des ersten Versteigerungstermins liegt im Durchschnitt zwischen 347 und 586 Tagen. Betrachtet man das gesamte Verfahren einschließlich der Folgetermine, kann es sogar bis über 1 000 Tage dauern. Zunehmend werden die absehbaren Verluste präventiv in eine außergerichtliche Preisvereinbarung eingerechnet. Die Verluste, für die der zahlungspflichtige Eigentümer möglicherweise einzustehen hat, steigen brutal an. Da hilft nur die Privatinsolvenz mit langem konjunkturhemmenden Schleppanker. Deshalb hatten wir Ihnen in unserem letzten Spezial von November auch herausgearbeitet, dass wir in den Ländern mit Non Recourse Finanzierung ohne Haftung, also vor allem den USA, eine schnellere Erholung sehen als in gebeutelten Euro-Ländern wie Irland oder Spanien. (WR)

Multifunktionalität moderner Airports im Visier von Investoren

Dr. Jürgen Spreter, Director Market Research der KGAL, Grünwald bei München

Das Erlebnispotenzial an internationalen Flughäfen kennt kaum noch Grenzen. Musical-Theater, Luxus-Hotellerie, Konferenz-Center, Museen bis hin zu Beachvolleyball-Meisterschaften direkt im Airport Center sind längst nichts Ungewöhnliches mehr. Trotz Flaute in einigen Segmenten des Luftverkehrs aufgrund der Turbulenzen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise ist der Trend ungebrochen: Airports sind Hot Spot und Drehscheibe für Wirtschaft und Tourismus zugleich und mehr denn je auch moderne Event-Locations mit hoher Publikumsfrequenz und höchstem Unterhaltungswert.

Erfolg und Wachstum durch Investitionen

Diese Entwicklung ist natürlich auch immobilienwirtschaftlich von weitreichender Bedeutung. Die Flughafenbetreiber nutzen das immense Ertragspotenzial ihrer Areale und so überrascht es nicht, dass allein in den nächsten fünf Jahren 20 Mrd. Euro an deutschen Airports investiert werden sollen. An einigen Flughäfen sind bereits großzügig dimensionierte Ausbauprogramme im Gang, die nicht nur den Airports selbst neue Dynamik verleihen, sondern auch den umliegenden Regionen Synergie-Effekte bringen. Investiert wird in neue Landebahnen, Terminals, Gepäcksortierhallen, Hangars, Parkhäuser, Flight Training Center, aber auch in andere Airport-Immobilien, die nur indirekt mit dem Flugbetrieb zu tun haben: Hotels, Mietwagen-Center, Logistikzentren und vor allem Shopping-Fazilitäten. Der rasante Ausbau des Non-Aviation-Bereichs ist Folge ökonomischer Zwänge. Denn mancher Flughafen erzielt kaum noch Erträge im originären Fluggeschäft. Die Funktion der Flughafengesellschaften als Mobilitätskonzerne wandelt sich daher und geht mehr und mehr in Richtung Immobilien-Manager, Developer und Optimierer von Retail-Konzepten. Airport-Shopping gilt vielerorts als Goldgrube, einzelne Flughäfen gleichen bereits heute „Einkaufszentren mit Landebahn“. Experten haben analysiert, dass Flugreisende im Schnitt über drei- bis fünfmal so hohe Einkommen verfügen wie der Durchschnittsverdiener. Außerdem wurde errechnet, dass die Verkaufsumsätze pro qm Ladenfläche im Airport Retail bis zu sechsmal höher sind als in städtischen Shopping-Centern. Natürlich eröffnen solche Trends auch Spielräume für weitere Visionen: „Der Shopping- und Event-Charakter der Flughäfen ließe sich durchaus noch mannigfaltiger gestalten: Zum Beispiel durch Factory Outlets: Airport-Shopping in Luxus-Outlets könnte den Flughäfen noch zusätzliche Impulse verschaffen und die Umsätze weiter steigern. Oder der „Medizinal-Tourismus“:



Schon heute reisen die Reichen dieser Welt – nicht nur aus dem arabischen Raum – um den halben Globus zu den besten Ärzten, um sich von diesen Koryphäen behandeln oder operieren zu lassen. Warum also nicht auch Ärztezentren direkt am Airport oder zentral in der Airport City? Arrival – OP – Departure!“ so **Dieter Weiß**, Mitglied der Geschäftsführung der **KGAL**.

Projektentwicklungen und Investorenmodelle

Die Flughäfen sind Großgrundbesitzer und ihre Immobilien und Grundstücksflächen mittlerweile oft die entscheidenden Werttreiber der Flughafengesellschaften. In Frankfurt, Düsseldorf und Berlin etwa werden die Möglichkeiten verfügbarer Flächen konsequent genutzt. Bei der **Fr- port AG** sind derzeit mehrere Projektentwicklungen mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten im Gang: Mönchhof-Gelände, Cargo City Süd, Cargo City Nord. Hier werden einerseits eigene Investitionen realisiert, andererseits gibt es Flächen für lukrative Eigenvermietung und schließlich Grundstücke, die über Erbbaurechtskonzepte ausgewählten Projektentwicklern überlassen werden. Die Nachfrage ist groß, was nicht zuletzt auch an der Sondersituation des Frankfurter Flughafens liegt. Dieser ist nicht nur der größte deutsche Airport, sondern er gilt zudem als so genannter Hub Airport, als Luftverkehrs-Drehscheibe. Solche Verkehrsknotenpunkte im Herzen Europas vernetzen den Interkontinentalverkehr mit einem leistungsfähigen europaweiten Zubringer- und Verteilersystem. Während kleinere Flughäfen in ihrer Frequenz doch eher gewissen Schwankungen unterliegen, können Hubs durch ihre vielseitige Funktionalität negative Entwicklungen in Teilbereichen besser ausgleichen. Internationalität und Größe garantieren daher auch Sicherheit - bei Investoren heutzutage mehr denn je gefragt.

In Berlin wird für rund 2,5 Mrd. Euro der neue Airport Berlin Brandenburg International (BBI) gebaut. Dabei sind diverse Finanzierungsmodelle vorgesehen. Für einige langfristig betriebsnotwendige Objekte werden Sonderfinanzierungsmodelle wie z. B. Leasing in Betracht gezogen, wobei so genannte Special Purpose Companies mit Generalunternehmern oder übernehmern die Immobilien errichten und dann an die Flughafengesellschaft vermieten würden. Andere Bauten wie z. B. das Tagungs- und Kongresshotel, Parkhäuser, Büro- und Frachthäuser werden europaweit ausgeschrieben und sollen über Investorenmodelle realisiert werden.

Airports im Fokus von Investoren

Die Einbindung von Investorenkapital kann nicht nur die Finanzierbarkeit von Großprojekten erleichtern, sondern Vorhaben auch beschleunigen. Und die Neigung von Großanlegern, am Aufwärtstrend der Flughäfen zu partizipieren und auch dort zu investieren, ist groß. Denn die Anlagestrategien institutioneller Anleger haben sich drastisch geändert. Gefragt sind nun konservative Investments mit belastbaren Kalkulations-Parametern: Produkte ohne jegliche Toxizität, einfache Beteiligungsstrukturen – und Sicherheit geht nun vor Renditeoptimierung. Anlageobjekte an den in Passagier- und Frachtverkehr führenden deutschen Airports sind damit wie geschaffen für institutionelle Investoren wie etwa Versicherungen. Dies gilt in besonderem Maße dann, wenn sie sich selektiv an klassischen Core-Fonds mit bonitätsstarken Nutzern, möglichst mit (halb-)staatlichem Charakter, und langfristigen Mietverträgen beteiligen können.

Vor allem einige namhafte Versicherungskonzerne sind derzeit dabei, im Sinne einer „Asset Class Rotation“ die Immobilienquote ihrer Anlage-Portfolios zu erhöhen. Denn anders als die nach wie vor unsicheren Kapitalmärkte bieten Top-Objekte mit guter Bauqualität und in bevorzugter Lage langfristig stabile überdurchschnittliche Renditen. Durch regelmäßigen Cashflow und vergleichsweise geringe Volatilität wird das Portfolio stabilisiert. Zudem können Versicherer durch gezielte Einbindung auch von Airport-Immobilien ihr Investment-Portfolio weiter diversifizieren und so ein zusätzliches Plus an Sicherheit erreichen.

Fazit

Die Multifunktionalität moderner Flughäfen als Transport-, Event- und Shopping-Zentren wird auch künftig Erfolgsrezept sein. Vor allem für Airport Citys dürfte es noch derzeit ungeahnte Ideen zur Hebung des Wohlfühlfaktors für das Flughafen-Publikum geben. Aber auch das unmittelbare Umfeld der Airports profitiert, werden doch viele ansiedlungswillige Unternehmen von funktionaler Infrastruktur und Verkehrsanbindung geradezu magisch angezogen. Die Anziehungskraft der Flughäfen führt dabei zwangsläufig zu stets neuen Investitionen und wirkt nicht zuletzt auch als Magnet für institutionelle Investoren.

Mit individuellen Leasing- und Fondsmodellen unter anteiligem Einsatz von Investorenkapital gelingt der Spagat zwischen Anlagechance mit sicherer Rendite und Finanzierungslösung für

Deals Deals Deals

London: **SEB Asset** erwirbt für das Portfolio ihres Offenen Immobilienfonds **SEB ImmoPortfolio Target Return Fund** ein Gebäude mit 4 991 qm Gesamtmietfläche im Finanzdistrikt von **Wellcome Trust**. Die als „Grade A“ klassifizierte Immobilie ist bis Februar 2014 mit 4 537 qm an die Anwaltskanzlei **Halliwells LLP** vermietet. Die restlichen 454 qm entfallen auf die Reiseagentur **Trailfinders Ltd.**, deren Mietvertrag bis Ende 2017 läuft.

Hamburg: **AXA Investment Managers** erwirbt für den **AXA Real Invest HPK** eine Projektentwicklung im Quartier 21 in Barmbek für rd. 30 Mio. Euro von einer Projektgesellschaft. Auf dem 9 800 qm großen Bau- feld 7 an der Fuhlsbütteler Straße sollen bis Herbst 2011 vier Wohnhäuser entstehen.

Schweiz: **Acron** erweitert ihr Portfolio mit dem Erwerb von 2 mit einer Transportschiene verbundenen Gewerbeliegenschaften mit rund 380 Firmen am Standort Münchenstein, Basel-Land. Beide Liegenschaften sind langfristig zu 100% vermietet und verfügen über 16 700 qm Logistikmietflächen. Das Volumen der Investition wird sich auf rund 26,5 Mio. SFR belaufen mit einem Eigenkapital von rund 11,5 Mio. SFR. Die Ausschüttung wird 7% p.a. betragen und bis 2016 als steuerfreie Nennwertreduktion erfolgen.

Mainz-Weisenau: **GE Capital Bank** mietet rd. 4 800 qm Bürofläche im Bürogebäude Atrium Carrée in der Heinrich-von-Brentano-Straße 2 von einem privaten Investor über **JLL**. Der Umzug von GE Capital Bank wurde notwendig, da der bisherige Firmensitz in der Weberstraße nicht mehr den Flächenanforderungen genügt. GE Capital Bank vergrößert mit dieser Anmietung ihre Flächen um gut 1/3Drittel.



Deals Deals Deals

Karlsruhe: Institutioneller Investor erwirbt ein Immobilienpaket mit 54 WE und einer Gesamtwohnfläche von 4 777 qm Stadtteil City-Park von NCC Deutschland. Die Fertigstellung erfolgt im Januar 2010. Ein großer Teil der 54 Wohnungen wurde bereits vermietet.

Sevilla/Spanien: Warburg-Henderson erwirbt das Nervión Plaza für rd. 94 Mio. Euro. Das zu 100% vermietete Gebäude hat rd. 16 000 qm vermietbare Fläche und ist u. a. an namhafte internationale Marken vornehmlich aus dem Bereich Mode wie **H&M, Zara, Mango und Benetton** vermietet. Das Objekt wird zu gleichen Teilen für einen Poolfonds der KAG und den **Warburg - Henderson European Core Property Fund No. 1** erworben.

Hamburg: Gesellschaft für umfragegestützte Marktforschung **Ipsos** mietet 2 400 qm Fläche im Lindley Carrée von **Hochtief** über **BNP Paribas Real Estate**. Bereits vor Beginn der Hochbauarbeiten hatte sich die **neue Leben Lebensversicherung** 8 000 qm Fläche gesichert. Mit den jetzt insgesamt 11 000 qm ist gut die Hälfte der Mietfläche vergeben.

Köln-Mülheim: Die **Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Ortsvereinigung Köln e.V.** mietet rd. 800 qm Bürofläche in der Berliner Str. 140-158 von **Lidl Dienstleistung** über **BNPPRE**.

Paris: Citadel (CLS Holdings plc) erwirbt ein Bürogebäude mit 7 357 qm Fläche im Geschäftsviertel von Rueil, für 33 Mio. Euro von **Corio** über **Savills**. Die **Société Générale** hat Finanzierungsmittel in Höhe von 21,7 Mio. Euro bereitgestellt.

Ein Ritt auf dem Immobilienmarktzyklus

Dr. Claus Becher, Economist, Immobilienresearch, DekaBank

Die Finanzkrise fegte über den Globus und nur wenige Länder konnten einer Rezession entgegen. Auch die gewerblichen Immobilienmärkte taumelten zeitlich synchron und mit ähnlicher Intensität dem Abgrund entgegen. Sinkende Mieten, steigende Leerstände und fallende Preise ließen die Gesamterträge zusammenbrechen. Jetzt zeigen immer mehr nationale und globale Daten an, dass die Finanzkrise überwunden ist.

Können Immobilieninvestoren auf den Beginn eines neuen Immobilienzyklus hoffen, wenn die Weltwirtschaft wieder anspringt? Das Immobilien Research der DekaBank berechnet auf Basis von immobilienwirtschaftlich relevanten Makrogrößen mit dem DIRECS Lage, dem DIRECS Ausblick und dem DIRECS Perspektive drei Kennzahlen, die die Attraktivität und damit die Ertragschancen von Investmentmärkten kurz-, mittel- und langfristig bewerten und ihnen Punkte zwischen 100 (Maximum) und 0 (Minimum) zuordnet.

Der durchschnittliche Lage-Score hat sich ausgehend vom historischen Tiefstand 2009 von 24 Punkten auf 42 Punkte für 2010 verbessert. Der Indikator deutet an, dass die Zeiten der stärksten Mietrückgänge hinter uns liegen. Ab 2011 wird der Lage-Indikator einen Wert von 48 Punkten aufweisen. Dies verspricht steigende Nominal- aber noch keine steigenden Realmieten. Diese wären erst ab Scores von über 60 Punkten zu erwarten.

Welche Länder schneiden kurzfristig am besten ab? Nach dem Lage-Indikator werden 2010, abgesehen von der Region Mittlerer Osten und Afrika, die aktuellen Ertragschancen in der Türkei (77), Brasilien (77) und Mexiko (71) am besten bewertet. Für

Ergebnisse des DIRECS Risiko und DIRECS Chance					
DIRECS	Lage 2009	Lage 2010	Aus-blick	Perspektive	Risiko
Argentinien	30	52	38	62	47
Australien	24	34	57	64	90
Österreich	19	56	47	42	82
Belgien	18	21	38	40	88
Brasilien	49	77	37	62	63
Bulgarien	20	36	33	43	52
Kanada	7	38	52	54	93
Chile	21	58	47	65	75
China (VR)	53	45	55	69	45
Kroatien	9	23	36	45	48
Tschech. Rep.	9	26	30	42	70
Dänemark	6	16	36	41	91
Finnland	4	11	36	47	82
Frankreich	6	29	40	42	91
Deutschland	20	23	40	32	91
Griechenland	22	28	38	43	66
Hongkong	10	49	62	48	89
Ungarn	9	30	35	49	63
Indien	49	51	55	79	47
Indonesien	73	70	43	79	45
Irland	5	7	33	59	82
Italien	6	36	35	28	76
Japan	20	55	40	28	81
Litauen	0	13	16	48	56
Luxemburg	0	17	62	40	82
Mexiko	24	71	41	65	66
Niederlande	17	17	42	44	93
Norwegen	21	36	47	52	85
Polen	21	31	34	51	62
Portugal	12	22	28	40	74
Russland	22	67	43	53	56
Singapur	9	45	56	63	89
Slowak. Republik	0	25	52	49	60
Slowenien	0	34	43	52	54
Korea (Süd)	24	43	50	60	72
Spanien	8	0	25	40	85
Schweden	10	18	42	51	90
Schweiz	18	25	43	40	85
Taiwan	10	37	56	61	74
Thailand	30	49	25	64	47
Türkei	34	77	46	65	54
Großbritannien	8	19	40	47	97
USA	6	35	54	59	94

DIRECS Chance:

Orange < 30: sinkende Mieten

Hellblau 30-60 steigende Nominalmieten

Dunkelblau > 60: steigende Realmieten

Detaillierte Ergebnisse zum DIRECS Chance finden Sie in der Reihe Immobilien Research Spezial im Internet: http://www.dekabank.de/globaldownload/de/economics/immobilien_research_spezial/



Deals Deals Deals

Berlin: Die Fondsgesellschaft **Arab Investments** erwirbt die Sankt Annen Galerie in Brandenburg an der Havel für rd. 55 Mio. Euro von Projektentwickler **Dr. Huth** und das Shoppingcenter Tempelhofer Hafen in Berlin für rd. 145 Mio. Beide Objekte werden von der **Euro-hypo** finanziert. Außerdem ging das Quartier am Auswärtigen Amt in Berlin für rd. 57 Mio. Euro in den Besitz der Araber über. Berater in allen drei Fällen war **Savills**.

Idstein/Recklinghausen: **Hahn-Gruppe** erwirbt **Obi-Baumarkt** mit 11 000 qm und **Obi-Baumarkt** in Recklinghausen mit 10 000 qm Mietfläche für zusammen 25 Mio. Euro. Beide Märkte sind noch für 15 Jahre vermietet. Die Immobilien sind für den Fonds **Hahn FCP-FIS German Retail** bestimmt, dessen Investitionsvolumen damit auf 255 Mio. Euro steigt.

Köln: **HIH** erwirbt vor Baubeginn die Immobilie **maxCologne** mit ca. 46 000 qm Mietfläche von **Hochtief Projektentwicklung**. Das Projekt wird für einen institutionellen Spezialfonds von **Warburg-Henderson** erworben. Alleinigter Investor des Fonds sind die **Rheinischen Versorgungskassen**.

Stuttgart-Vaihingen: Franchisesystem **Music-Academie** mietet 600 qm Büro- und Schulungsfläche im Objekt Kupferstr. 36 von der **German Acorn Real Estate** über **Strabag Property and Facility Services**.

Offenbach: Anwaltskanzlei **Dr. Gorev Engelmann und Kollegen** mietet 221 qm Bürofläche in der Strahlenberger Str. 105-107 von **Hausverwaltung Haimann** über **Nai apollo**.

Osteuropa bleiben wir skeptisch. Die Finanzkrise hat gezeigt, dass sich eine Standortattraktivität nicht alleine durch erwartete Erträge, sondern auch durch die Höhe des Investmentrisikos bestimmt. Deswegen muss neben den Ertragschancen auch das landesspezifische Immobilienmarktrisiko betrachtet werden. Die DekaBank berechnet als Pendant zum DIRECS Chance den DIRECS Risiko Score. Diesem kann man bestimmte Investmentstile von Core (100 bis 90 Punkte), über Core Plus (bis 80), Balanced (bis 70), Value Added (bis 50) bis zu opportunistisch (kleiner 50) zuordnen.

Auffallend ist, dass die Länder mit der zyklisch stärksten Position (Lage-Score über 60 Punkten) entweder dem Balanced-Bereich (Risiko-Score: Mexiko 66, Brasilien 63) oder dem Value Added-Bereich (Risiko-Score Türkei: 54) zugehören, also Länder sind, in denen Investitionen ein noch verhältnismäßig hohes Risiko bergen. Die einzigen Länder mit einem Score von über 50 Punkten, die mindestens dem Core Plus Segment zugeordnet werden, sind Österreich und Japan.

Verhältnismäßig hohe Scores erhalten Singapur (45) und Hongkong (49). Die USA können sich ausgehend von einem sehr niedrigen Lage-Score von 6 auf einen Wert von 35 verbessern. Großbritannien schafft es 2010 gerade einmal auf einen Wert von 19.

Der Teilindikator des DIRECS Chance, der den mittelfristigen Ausblick auf den Immobilienmärkten abbildet, erreicht einen Wert von durchschnittlich 40,7 Punkten. Damit ist über die nächsten fünf Jahre nur ein geringes nominales Mietwachstum zu erwarten. Dieser Ausblick enttäuscht, da nach einem so dramatischen Rückgang ein deutlicherer Rückprall zu erwarten gewesen wäre. Der niedrige Wert ist die Folge, dass in vielen Ländern nur ein schleppender Aufschwung erwartet wird. Betrachtet man einzelne Märkte, so realisieren die beiden Core Plus-Märkte Luxemburg und Hongkong 62 Punkte. Australiens Ausblick liegt mit 57 Punkten nur knapp unter der 60 Punkte-Grenze und ist damit das beste Land der Investmentkategorie Core. Litauen hat mit 16 Punkten den schwächsten Ausblick.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der kommende Immobilienzyklus wohl nicht das Tempo früherer Zyklen haben wird, zu schleppend erholt sich die Wirtschaft von der Immobilien- und Bankenkrise. Eine Nachfrageexplosion bleibt gerade in den etablierten Märkten aus. Dennoch zeigt der Perspektiv-Score von durchschnittlich 59,5 Punkten, dass langfristig wieder mit deutlicher steigenden Mieten zu rechnen ist. Dieser Trend wird durch das nur moderate Neubauvolumen noch unterstützt.

Deutsche Euroshop - Solides Investment, gut für die Nerven

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)

Die **Deutsche Euroshop** hat zu Jahresbeginn ihr 9-jähriges Jubiläum an der Börse gefeiert. Die Mannen um Vorstandschef **Claus-Matthias Böge** haben sich hierfür etwas einfallen und ihre Aktionäre überrascht. Nach 3 Jahren selbst auferlegter Zurückhaltung haben sie wieder in großem Stil zugeschlagen und das A10 Shoppingcenter in Wildau bei Berlin übernommen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Projekts inklusive einer bis 2011 geplanten Modernisierung und Neubaumaßnahme (A10 Triangel) beläuft sich auf rund 265 Mio. EUR. Damit hat das MDAX-Unternehmen, das ausschließlich in Shoppingcenter investiert, sein Portfolio auf 17 Objekte in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn ausgeweitet.

Die Deutsche Euroshop verfügt über ein stabiles Geschäftsmodell. Der Vermietungsgrad ist mit annähernd 100% gleich bleibend hoch und mit **ECE** hat man die europäische Nr.1 im Center Management an Bord. Die stetige geschäftliche Aufwärtsentwicklung hat sich für die Aktionäre





Deals Deals Deals

Paris: Französischer Automobilzulieferer **Valeo Etudes Electroniques** mietet ein 6 200 qm großes Bürogebäude in Créteil von **TMW Pramerica Property Investment**. Das Gebäude ist Bestandteil der Projektentwicklung L'Avancée, die Ende des Monats fertiggestellt wird und zum Portfolio des **TMW Immobilien Weltfonds** gehört. Der Mieter wird die Räumlichkeiten im April 2010 beziehen.

Neuenstadt: **Panalpina** mietet weitere 7 000 qm Fläche im ProLogis Park und hat damit seine Kapazitäten in dem Logistikpark auf insgesamt 17 500 qm aufgestockt. Damit ist der Park nunmehr komplett vermietet.

Düsseldorf: **ISS Facility Services** verlängert bestehenden Mietvertrag über 5 100 qm Büro- u. Lagerfläche am Flughafen, Wanheimer Straße 92, von **Brune Immobilien** über **Jones Lang LaSalle**.

Niedersachsen/Schleswig-Holstein: **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung** erwirbt 1 187 Wohnungen für rund 56 Mio. Euro von **Pirelli Real Estate**. Der Vermietungsstand der vorwiegend drei- und viergeschossigen Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 70 700 qm beträgt 97%.

Herne: Die türkische Textilkette **Mol** mietet 2 600 qm der ehemaligen **Wehmeyer**-Fläche im City-Center von einer luxemburgischen Fondsgesellschaft über **Waldendorf Real Estate**.

Darmstadt: EDV-Dienstleister **ekom 21** mietet rd. 3 500 qm Bürofläche im Bürohaus Europaarkaden im Europaviertel von **Strabag Real Estate**. Damit ist der zweite Bauabschnitt der Europaarkaden zu etwa 80% vermietet.

der ersten Stunde ausgezahlt. Die damals zu 19,20 EUR emittierte Aktie hat sich mit einem Kursgewinn von mehr als 25% deutlich besser entwickelt als beispielsweise der DAX, der in etwa auf seinem 2001er Niveau notiert. Zudem gab es jedes Jahr noch eine attraktive und für Privatanleger steuerfreie Dividende, womit sich das Plus gegenüber dem DAX noch einmal deutlich vergrößert. Die Aktie des Einkaufszentrums-Spezialisten verfügt aber noch über einen weiteren Vorteil. Die Aktie ist deutlich weniger volatil als die verschiedenen Indizes der DAX-Familie. Dies ist gerade mit Blick auf die letzte Dekade hervorzuheben und gut für die Nerven der Anleger.

Im laufenden Geschäftsjahr dürfte die Deutsche Euroshop ihren nach oben gerichteten Ertragspfad fortschreiben. Damit nach dem Erwerb des A10 Einkaufszentrum die Bilanzrelation Bestand hat, führt die Gesellschaft derzeit eine Kapitalerhöhung durch. Die Resonanz der Anleger hierauf nach der Ankündigung war positiv. Allein die **KG Cura Vermögensverwaltung**, die von Mitgliedern der Familie Otto beherrscht wird, hat bereits die Hälfte des ausmachenden Emissionsvolumens von 123 Mio. EUR garantiert.

Deutsche und europäische Immobilienaktien – Trendwende durch höhere Transparenz?

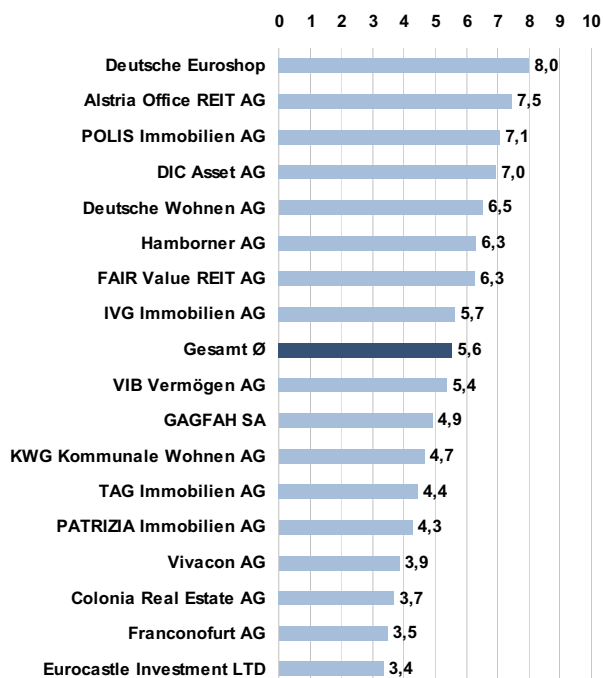
Michael Beck, Leiter Portfolio Management Bankhaus Ellwanger & Geiger KG

Indirekte Immobilienanlageformen hatten in den letzten Jahren eines gemeinsam: einen eklatanten Mangel an Transparenz. Ob geschlossene bzw. offene Immobilienfonds oder Immobilienaktien – die Berichterstattung von unternehmens-, objektrel- bzw. Bewertungsrelevanten Tatsachen ließ oft zu wünschen übrig. Aus diesem Grunde nahm sich 2009 der Arbeitskreis „Immobilien“ der **Dt. Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA)** diesem Thema an und startete zumindest für das Segment der Immobilienaktien eine Befragung. Befragt wurden jene, die sich tatsächlich mit den Geschäftsberichten und Reportings von Immobiliengesellschaften beschäftigen (z.B. Sell- und Buy-Side-Analysten). Somit sollte ein repräsentativer Zustandsbericht über den Transparenzgrad der Unternehmensveröffentlichungen hiesiger Immobiliengesellschaften ermittelt werden. Im einzelnen wurden dabei die Unternehmen hinsichtlich ihres Kommunikationsverhaltens, der Qualität des Berichtswesens, verfügbarer Informationen zu den immobilienwirtschaftlichen Geschäftsbereichen und des Fremdkapital- und Risikomanagements beurteilt. Befragt wurden insgesamt 40 Analysten und 20 Investoren. 17 Immobilienunternehmen waren Gegenstand der Befragung, die in regelmäßigen Abständen wiederholt werden wird.

Als Gesamtergebnis kristallisierte sich folgende Reihenfolge aus (1= trifft ganz und gar nicht zu bis 10 = trifft voll und ganz zu): (siehe Tabelle)

Transparenz wird sich in Zukunft zu einem kursbeeinflussenden Wettbewerbsfaktor entwickeln. In Verbindung mit der nicht überraschenden Tatsache, dass langfristig ein gutes Immobilien-Portfolio für die Kursentwicklung von Immobilienaktien verantwortlich ist (wie jüngst eine Studie der IREBS herausfand) sollte die Attraktivität dieser Investmentform mit verbesserter Transparenz steigen.

Nach dem Kursdisaster der letzten beiden Jahre konnten sich die Immobilienaktien- und REIT-Märkte in den letzten Monaten von Ihren Tiefs lösen und eine Gegenbewegung starten. Per





Deals Deals Deals

Düsseldorf: Energiehandelsunternehmen **EGL** mietet für eine neue Niederlassung ca. 470 qm Bürofläche im Objekt "H19" in der Hammerstraße 19 von **Field Point PE 5** über **Savills**.

Düsseldorf: Versandhandelsunternehmen **Torquato** mietet 340 qm Einzelhandelsfläche in Grünstraße 25/Berliner Allee 41. Die Eigentümerin wurde von **Catella Property Advisors**, der Mieter von **CB Richard Ellis** beraten.

Würzburg: Die Schweizer Investmentgesellschaft **Valartis** erwirbt für den **Valartis Residential Health Care Fund** ein Pflegeheim in Röttingen und ein Pflegeheim der **Residenzgruppe Bremen** im thüringischen Rositz. Valartis wurde dabei von **FPS Rechtsanwälte & Notare** beraten.

Berlin: **Delfi Parfümerie & Kosmetik** mietet 200 qm Verkaufsfläche am Kurfürstendamm 46 von einer internationalen Anlagegesellschaft über **Kemper's JLL**.

Brandenburg: **Arab investments Ltd.** London erwirbt für ihren zweiten Deutschlandfonds die ca. 15 000 qm große Sankt Annen Galerie am Neustadt Markt 3 für ca. 53 Mio. Euro von der **HGHI Berlin** über **Savills**. Als Partner für die Finanzierung fungierte die **Eurohypo**. Hauptmieter des Objekts sind **C&A, dm, Media Markt** und **Rewe**.

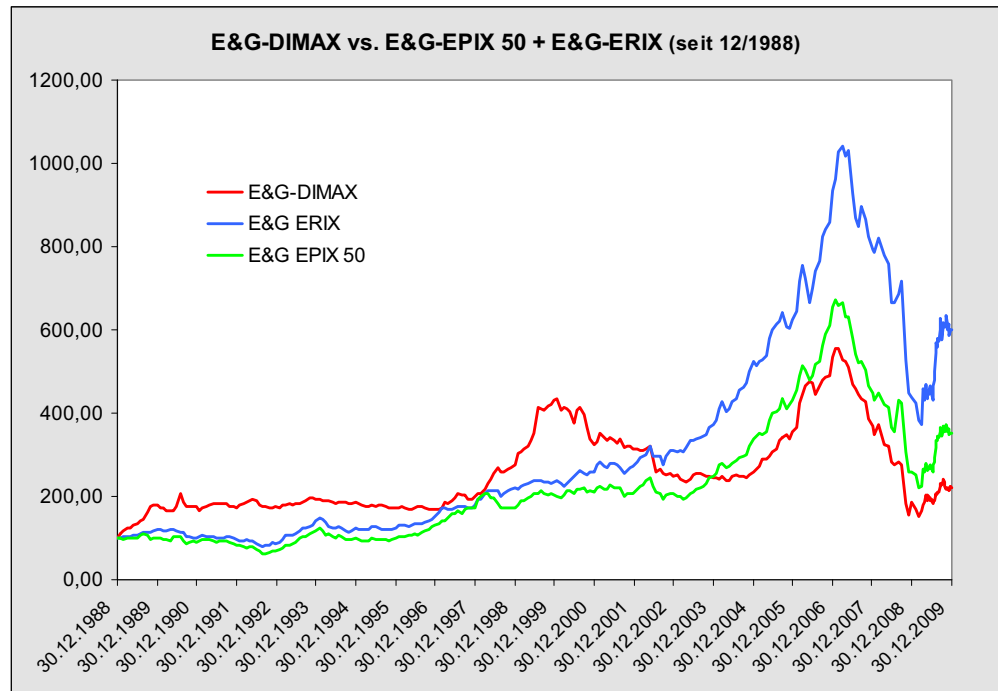
Düsseldorf: Modemarke **René Lezard** mietet 475 qm Storefläche in den Shadow Arkaden über **Kemper's JLL**.

Bochum: **Fossil** mietet rd. 150 qm Verkaufsfläche in der Kortumstraße 73 von einem internationalen Investor über **Kemper's JLL**.

Jahresanfang erreichten die verschiedenen vom Bankhaus Ellwanger & Geiger berechneten Indizes folgende Performance-Zahlen (Stand: 31. Dezember 2009):

E&G-DIMAX (Immobilienaktien Deutschland)	+ 20,15%
E&G-GREIT (REITs Deutschland)	+ 60,19%
E&G-EPIX 30 (Euroland)	+ 43,98%
E&G-EPIX 50 (Pan-Europa)	+ 37,83%
E&G-ERIX (REITs Europa)	+ 37,57%

Der Langfrist-Chart verdeutlicht die Kurs-Entwicklungen im Zeitablauf:



Viele deutsche Immobilienaktien waren in 2009 vor allem damit beschäftigt, ihre Finanzierungsstrukturen in Ordnung zu bringen. Die befürchtete „Katastrophe“ mit Notverkäufen und Insolvenzen blieb in der Breite aus. Portfolio-Teilverkäufe wurden aber insbesondere in der zweiten Jahreshälfte genutzt, um das Verhältnis Fremdkapital zu Immobilienwert („loan-to-value“) zu verbessern und um sich auf kommende konjunkturelle Unwägbarkeiten vorzubereiten. Dem Beispiel britischer Gesellschaften folgend, konnten einige größere Kapitalerhöhungen am Markt platziert werden, was ein halbes Jahr zuvor noch undenkbar gewesen wäre.

Inwieweit in 2010 das Börsensentiment IPOs von REITs befördert, wird abzuwarten sein. Die **Hamborner AG**, seit Jahren ein stabiler Vertreter der Zunft mit traditionell hohen EK-Quoten, stellt seit dem 01. Januar 2010 den dritten REIT in Deutschland. Es wäre wünschenswert, wenn sich weitere REITs an der Börse etablieren könnten, denn international hat sich diese Anlageform längst durchgesetzt. Ähnlich wie in den USA im Gefolge der "Savings-and-Loan"-Krise Anfang der 90er-Jahre könnten REITs auch in Deutschland der Ausweg für die Finanzierungsschwierigkeiten vieler Immobilienunternehmen sein. Voraussetzung ist ein stabiles gesetzliches Rahmenwerk, welches mit dem vor zweieinhalb Jahren verabschiedeten REIT-Gesetz eigentlich vorliegen könnte. Leider wurde das ursprünglich an internationalen Vorbildern angelehnte REIT-Gesetz hierzulande nur in "abgespeckter" Version verabschiedet. Dabei eignen sich gerade diese Art Immobilien für die Bildung eines REIT, der dann aufgrund relativ stabiler Cash-Flows und eher geringeren Volatilitäten in der Bestandsbewertung seinen großen Vorteil ausspielen könnte. Und zwar den einer hohen Dividendenausschüttung in Zeiten historisch tiefer Marktzins- und Renditeniveaus vergleichbarer Anlagen. Der gut funktionierende Mieterschutz ist in Deutschland ausreichend gesetzlich manifestiert und dürfte keinerlei Reibungspunkte mit einem REIT-Gedanken in sich bergen. Die Zeichen stehen gut, dass dieses und einige andere Nachbesserungen (z.B. Möglichkeit des ungewollten Verlustes des REIT-Status bei Übertreten der max. Beteiligungsschwellen, für das das REIT-Management



Fonds-News

Amstelveen/Niederlande: Die IVG-Tochter **IVG Funds** hat lt. IZ ihren geschlossenen Immobilienfonds **Euroselect 17** knapp sieben Monate nach Vertriebsstart vollständig platziert. Der Fonds ist in einen neuen Bürokomplex im niederländischen Amstelveen investiert. 42 000 der 70 000 qm Mietfläche gehören dem Euroselect 17, den Rest übernehmen drei institutionelle Fonds von IVG Funds. Nutzer der Immobilie ist die Beratungsgesellschaft **KPMG**. Der platzierte Fonds ist 179,4 Mio. Euro groß. Davon entfallen 95 Mio. Euro auf das eingesamelte Eigenkapital. Die Verwaltung der Immobilie übernimmt **IVG Netherlands**. Der Fonds soll seinen Anlegern 6% p.a. Anfangsausschüttung bringen.

Hamburg: Wölbern Invest blickt auf insgesamt sieben Fondsschließungen im vergangenen Jahr zurück und sammelte rund 88,6 Mio. Euro Eigenkapital ein. Das sind rund 111 Mio. Euro weniger als im Vorjahr, allerdings sind 2009 auch weniger Fonds mit einem geringeren Gesamtvolumen in der Platzierung als 2008. In 2010 startet im Januar der Immobilienfonds **Holland 68**.

München: DCM hat die Anfang Oktober aufgelegte **DCM Energy GmbH & Co. Solar 3 KG** mit einem Eigenkapital von 9,1 Mio. Euro geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt inklusive des zugesagten Fremdkapitals rund 35 Mio. Euro. Investiert wurde in neun feststehende Photovoltaik-Anlagen auf Dächern ausgewählter deutscher Logistikzentren der Einzelhandelsketten **Aldi Süd** und **Aldi Nord**.

nichts kann) in einem Nachbesserungsschritt geheilt werden können. Für Investoren würde eine berechenbare, klaren gesetzlichen Regeln unterworfenen Investmentmöglichkeit entstehen. Die dementsprechend auch im internationalen Vergleich bestehen könnte.

Auch vor dem Hintergrund eines spannenden und voraussichtlich volatilen Jahres 2010 werden sich Investmentchancen im Immobilienaktiensegment ergeben. Das Augenmerk wird sich wie oben beschrieben zunehmend auf die Umsetzung von Transparenz-Kriterien richten. Die Transparenz in Rechnungslegung, der Bestandshaltung bzw. Unternehmensaktivitäten sowie Portfolio-Bewertung wird sich als Wettbewerbsfaktor etablieren. Aufgrund des moderateren Rendite-Risiko-Verhältnisses, höheren Dividendenaussichten und eines stabilen Rechtsrahmens sind REITs reinen Projektentwicklern und (zu) hoch fremdfinanzierten Immobilienaktienunternehmen vorzuziehen. Zu erwartende Kurskorrekturen können dabei in 2010 genutzt werden, um langfristig orientierte Positionen aufzubauen.

Frankfurter Immobilien: Rückblick gibt Hoffnung

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Um die Diskussion über die Immobilienkrise zu versachlichen, hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main** eine Untersuchung über den Frankfurter Immobilienmarkt für die Jahre 1984 bis 2008 vorgenommen.

Derzeit ist der Frankfurter, aber auch der bundesdeutsche Immobilienmarkt erstarrt. Im Vergleich zu 2007 sind immense Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Dennoch, so stellt der Ausschuss fest, liegen die Umsatzzahlen des Jahres 2008 im gewerblichen Sektor mit 1,2 Mrd. Euro noch über den Vergleichswerten des Jahres 2004.

Von 1983 bis 1988 stiegen die Umsätze von Büroimmobilien von 123 auf 823 Mio. Euro. Änderungen der Abschreibungsmodalitäten führte 1993 zu einem Umsatzhoch im Wohnimmobilienmarkt. Dieser beeinflusste auch den Gewerbeimmobiliensektor. Der nächste Rekord erlebte das Jahr 2001 mit 1,7 Mrd. Euro Umsatz. Das absolute Spitzenjahr 2007 wurde primär durch ausländische Investoren, allen voran durch die US-Amerikaner, bestimmt. Auch der Umsatz bei Büros betrug sensationelle 4,3 Mio. Euro.

Aus in dem Bericht aufgeführten Halteperioden kann abgelesen werden, welche Büroimmobilien Gewinne oder Verluste verursachten – natürlich anonymisiert. Die Analyse belegt, dass primär entscheidend ist, ob im Tief gekauft und im Hoch verkauft wurde. Hierbei sind oft wenige Monate entscheidend.

Der zweite große Teil der Untersuchung beschäftigt sich mit dem **Wohnimmobilienmarkt**. Dort ist beispielsweise ablesbar, dass bei den Eigentumswohnungen eine Steigerung der Kaufpreise von 1984 bis 2008 von 140.000 auf 350.000 Euro erfolgte. Auffällig dabei ist die zunehmende Größe der Wohnungen wie auch die Lageverbesserung. Mit Abstand die meisten Wohnungen (1.700) wurden in Sachsenhausen inklusive Westhafen veräußert. 1984 lag die Wohnungsgröße durchschnittlich bei 75 qm, 2008 bereits bei 105 qm. Die höchsten Preissteigerungen pro Quadratmeter wurden bei Großwohnungen in guten Lagen erzielt. Günstiger ist der Erwerb von Reihenhäusern vergleichbarer Größenordnung.

Die Broschüre zur Analyse kann zum Preis von 60 Euro angefordert werden unter www.gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de.

IVD: Steigende Mieten bei Wohnungen

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Für das Jahr 2010 erwarten der **Immobilienverband IVD** einen Anstieg der Mieten bei Wohnungen in Deutschland. Die Preise für Einfamilienhäuser und neue Eigentumswohnungen werden nach Einschätzung des Verbandes nur in deutschen Großstädten und Metropolregionen steigen. Vermehrte Zuzüge in die Ballungsräume und ein Anstieg der Haushalte hinterlasse ihre Spuren, so der Verband. Mieten und Preise würden sich als logische Folge erhöhen. Der zu



Fonds-News

Hamburg: Paribus Capital legt den geschlossenen Immobilienfonds **Paribus Renditefonds XI GmbH & Co. KG** auf. Der Fonds investiert in die beiden Fondsobjekte Goßlers Park und Dorotheestraße, beide Objekte sind voll vermietet. Paribus Capital rechnet mit einem prognostizierten Gesamt-mittelrückfluss bis Ende 2021 in Höhe von 191,45% vor Steuern. Über die Fondslaufzeit ist eine jährliche Auszahlung von 6% berechnet. Die erste Auszahlung ist für Juli 2010 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 31,7 Mio. Euro ohne Agio. Davon werden 14 Mio. Euro durch EK und 17,7 Mio. Euro durch Fremdkapital finanziert. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10 000 Euro zzgl. 5% Agio. Die Laufzeit des Fonds ist unbegrenzt. Es ist jedoch vorgesehen, den Fonds elf Jahre nach dem geplanten Platzierungsschluss aufzulösen. Das Unternehmen geht weiterhin mit dem neuen Immobilienfonds **Paribus Development Renditefonds XIV GmbH & Co. KG** an den Start. Anleger können sich ab 10 000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen. Das geplante Fondsvolumen beträgt 25 Mio. Euro und kann maximal auf 50 Mio. Euro aufgestockt werden. Die Aufnahme von langfristigen Fremdmitteln ist nicht geplant. Die geplante Laufzeit beträgt fünf Jahre bzw. endet nach Veräußerung der zuletzt abgeschlossenen Projektentwicklung. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2015 möglich. Auszahlungen werden erst getätigt, wenn eine Projektentwicklung veräußert wurde und Kapital zurückgeflossen ist. Paribus Capital erwartet Gesamtauszahlungen in Höhe von 129,7% ohne Agio. Bei einer angenommenen Projektlaufzeit eines Referenzinvestments von 2,5 Jahren ergeben sich somit jährliche Auszahlungen von 11,9%.

geringe Neubau von Mietwohnungen, vor allem in den Ballungsgebieten bleibe auch in diesem Jahr das Sorgenkind der Branche. „Ohne gesetzgeberische Impulse wird der Neubau von Wohnungen nicht nachhaltig anziehen“, sagt **Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD**.

Der IVD prognostiziert einen Anstieg der Nettokaltmieten zwischen 1 und 1,5%. Dabei werden vor allem die attraktiven Lagen von Großstädten, jedoch auch die h Mittel- und Kleinstädte betroffen sein.

Während die Preise für Wohnungen in Kleinstädten, im ländlichen Raum und in Abwanderungsgebieten leicht rückläufig sein werden, steigen sie in den Großstädten im Vergleich zum Vorjahr um 1 bis 2%. Luxuswohnungen hingegen bleiben auf Vorjahresniveau stabil. Das gilt auch für Bestandswohnungen.

Werden Spezialfonds 2010 wieder gefragter sein?

Christina Winckler Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

„Investieren Institutionelle 2010 wieder verstärkt in indirekte Immobilienanlagen?“ Eine Antwort auf diese Frage versuchten in einer Gesprächsrunde die Anbieter von Spezialfonds **Paul Heinrich Muno**, Geschäftsführer der **Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH**, **Thomas Kuhlmann**, Mitglied des Vorstandes der **Hahn Gruppe** und **Jochen Schenk**, Mitglied des Vorstandes **Real I.S.** zu finden. Das gemeinsame Fazit der drei Teilnehmer fiel positiv aus.

Paul Heinrich Muno wies darauf hin, dass große institutionelle Investoren, die bereits in den Vergangenheit ein professionell gemanagtes Immobilienportfolio besaßen, gerade in den letzten 24 Monaten gute Erfahrungen damit gemacht haben. Seiner Meinung nach werden durch die steuerlichen Veränderungen und die Novellierung des Investmentgesetzes in den vergangenen Jahren Einbringungsfonds für große Bestandhalter immer attraktiver. Er erwartet 2010 ein deutlich steigendes Interesse an dieser Fondskonstruktion, zumal Immobilien grundsteuerfrei in Spezialfonds eingebracht werden können. Reine Wohnimmobilienfonds werden sich seiner Ansicht nicht durchsetzen. Sie eignen ne sich auch für langfristig orientierte Investoren lediglich als Portfoliobeimischung. Der Einstieg in den Wohnungsmarkt erfordere ein spezifisches Know-how, über das nur wenige verfügen. Insbesondere an das Asset-Management werden angesichts der gegenüber Bürogebäuden deutlich aufwendigere Verwaltung und Betreuung komplexe Anforderungen gestellt. Hinzu kommen langfristig relativ geringe Renditen von 3,5 bis 4%. Deshalb werde seine Gesellschaft auch weiter in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien investieren.

Thomas Kuhlmann stellt fest, dass sich viele institutionelle Investoren derzeit noch zurückhalten. Grund dafür sei die immer noch hohe Risikoaversion. Das gelte insbesondere für Pensionsfonds, Versicherungen, Versorgungswerke und Stiftungen. Viele Institutionelle erwarten noch weitere Preisrückgänge und wollen erst investieren, wenn es sicher wieder bergauf gehe. Langfristig wolle die überwiegende Anzahl im Einzelhandelsbereich zukaufen. Sollten sich 2010 die Preise stabilisieren, ist mit ihrer regen Investitionstätigkeit zu rechnen. Institutionelle handeln somit derzeit tendenziell pro-zyklisch. Nach Erfahrungen von Kuhlmann sind institutionelle Anleger aktiver und professioneller im Anlageausschuss vertreten und wollen stärker in Investitionsentscheidungen einbezogen werden. Um dauerhaft am Markt als Spezialfonds-Anbieter bestehen zu können, seien dauerhaft hohe Reporting-Standards und ein großes Maß an Transparenz unverzichtbar.

Seit Liberalisierung des deutschen Investmentrechts seit Anfang 2008 geben Investoren deutschen Immobilien den Vorzug gegenüber den bisherigen Gepflogenheiten, im Ausland zu investieren. Dabei werden Core-Immobilien boomen, prognostiziert Jochen Schenk. Die weltweiten Markteinbrüche durch die Finanz- und Wirtschaftskrise haben die Grenzen der Risikostreuung aufgezeigt. Anleger nutzten das Jahr 2009, um ihre strategische Investitionsausrichtung neu zu definieren. Das Ergebnis ist eine Rückbesinnung auf Core-Märkte wie Westeuropa und wachstumsstarke OECD-Länder. Der Preiseinbruch in diesen Märkten und das niedrige Zinsniveau werden 2010 dieses Segment beflügeln, so dass Schenk hier deutliche Preissteigerungen erwartet.



Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

1stred (17), Acron (20), Aengevelt (5,6,12,13), Alba BauProjektmanagement (14), Aldi (25), Allianz Lebensversicherung (15), Allianz Real Estate (12,15), American Chamber of Commerce in Germany e.V. (14), AmpegaGerling (19), Angermann (6), Arab Investment (22,24), Argetra (18), Axa (20), B&L Gruppe (16), BASF (17), Bayerische Apothekerversorgung (18), Benetton (21), BFW (7), Bilfinger Berger (18), BNP Paribas Real Estate (2,3,6,7,9,10,12,16,21), Bouwfonds (19), Brune Immobilien (23), BSI (7), Buero.Immobiliien (18), BVI (2), C&A (12,17,18,24), Capgemini (15), Catella Property Advisors (24), Catella Real Estate (8), CB Richard Ellis (6,7,9,10,24), Citadel (21), Collier S&L (18), Colliers (5,6), Colliers G&B (6,7,9), Comfort (7,16), Commerz Real (15,26), Corio (21), Corpus Sireo (15), Cubion (15), Cushman & Wakefield (17), DCM (25), Deka Bank (21,22), Deka Immobilien (5,15,16,17,18), Delfi (24), Delta Airlines (14), DES (16,22), Deutsche Bank (19), Deutsche Telekom (19), Dewag (16), DG Hyp (16), DIP (10,12), Diringer & Scheidel (9), dm (24), Dr. Gorev Engelmann und Kollegen (22), Dr. Huth (22), Dr. Lübke (18), DVFA (23), Ebertz u. Partner (4), ECE (2,16,22), EGL (24), ekom 21 (23), Electroworld (12), Ellwanger & Geiger (23,24), Engel & Völkers (6,7,15,18), E-Plus (19), Esprit (19), Eurohypo (22,24), EuroLab (15), fairvesta (7), Falcon Real Estate (13,16), Field Point PE 5 (24), Fossil (24), FPS Rechtsanwälte (24), Fraport AG (20), GAG Immobilien (2), Garbe (6), GE Capital Bank (20), German Acorn Real Estate (22), gif (7), H&M (21), Hahn-Gruppe (22,26), Halliwells LLP (20), Hamborner AG (24), Hannover Rück (19), Harpen Immobilien (19), Haus & Grund Deutschland (7), Hausverwaltung Haimann (22), HCI (15), Hesse Newman (13), HGHI (24), HIH (22), Hochtief (9,15,21,22), Huth Dietrich Hahn (16), Ideenkapital (11), IFM Immobilien (18,19), IKB (12), Innovation Immobilien (18), Inditex Gruppe (12), ING Real Estate (12), Interspar (12), Invista Real Estate Investment Management Plc. (17), Ipsos (21), ISS Facility Services (23), IVD (25,26), IVG (14,25), Jones Lang LaSalle (2,3,5,6,7,9,10,20,23), Karstadt sports (19), Kemper's JLL (19,24), KG Cura Vermögensverwaltung (23), KGAL (14,19,20,21), KPMG (25), KWG (18), Latham & Watkins (16), Lebenshilfe Bochum (16), Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Ortsvereinigung Köln e. V. (21), LEG (16), LHI (12), Lidl (21), Mango (21), Media Markt (24), Mol (23), Movesta (12), MSREF Nero West (15), Music-Academie (22), Nai apollo (22), NCC Deutschland (21), neue Leben Lebensversicherung (21), Norddeutschen Grundvermögen Bau- u. Entwicklungsgesellschaft (18), Obi (22), Objekt Burchardplatz GmbH & Co.KG (15), Otto (23), Oxfam Deutschland (18), Panalpina (23), Paribus Capital (26), Patrizia (10), Pirelli RE (16,23), RA Klumpe & Partner (9), Rabobank Group (19), Real I.S. (10,13,26), Redevco (17,18), Refire (14), Rene Lezard (24), Residenzgruppe Bremen (24), Rewe (24), Rheinische Versorgungskassen (22), Royal bank of Scotland (17), RREEF Investvest (9,15), RS Components (16), Savills (3,6,16,21,24), SEB (17,18,19,20,22), Semmelhaack Gruppe (9), SHB (5), Société Générale (21), Squadra Immobilien (18), Steigenberger Hotels (5), Strabag (22,23), Strauss & Partner (14), The Equitable Life Assurance Society (17), TMW Pramerica (23), Tom Tailor (19), Torquato (24), Trailfinders Ltd. (20), Uhde (15), Union Investment (16), United Airlines (14), Valartis (24), Valeo Etudes Electroniques (23), Van Graaf (12), Vivacon AG (16,18), Voigt u. Kollegen (3), Waldendorf Real Estate (23), Warburg Henderson (21,22), Wehmeyer (23), WGF (23), Wohnungswirtschaft (12), Wölbern Invest (25), Württembergische Lebensversicherung (17), Zara (12,21), ZIA (2).

Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251

info@rohmert.de,

www.rohmert-medien.de,

www.immobiliienbrief-tv.de

Chefredaktion: André Eberhard (V.i.S.d.P.)

stellv.: Dr. Karina Junghanns

Immobilienredaktion: Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Martina Rozok, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert,

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.), **Einzelhandel:** Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin; **Dr. Wolfgang Schirp** - RA Schirp & Apel, Berlin

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann

(Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24),

Joachim Bückler, **Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard**

Garbe (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Franz Lucien Mörsdorf**

(Deka Immobilien) **Dr. Karl**

Hamberger (Ernst & Young),

Klaus Hohmann, **Prof. Dr. Jens**

Kleine, **Frank Motte**, **Prof. Dr.**

Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig),

Fritz Salditt (Stb.), **Carl-Otto**

Wenzel (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

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

• **Prof. Dr. Thomas Kinateder** (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

Verlag: Research Medien AG, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250, F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

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

Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg

Loritz, (Bayreuth), **Petra Roh-**

mert

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ

478 535 20) Kto.-Nr.: 53 207

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



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 13

02. KW / 15.01.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromarkt Essen	2
Einzelhandelslagen in Ruhrgebietsstädten	4
Interview mit Prof. Dr. Rainer Danielczyk des ILS	5
Harpen schließt 2009 erfolgreich ab	7
Standortentwicklung Phoenix West	7
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt	9
Gewinner „Kunst am Bau“ steht fest	11
Bilanz der Zwangsversteigerungen 2009	11
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gefahr tat das, was sie so unangenehm macht, sie näherte sich! Dies stellt einer der Protagonisten in **Wolf-Dietrich Schnurre's** Erzählungen "So zärtlich war Suleiken" fest. Er versucht, das Näherkommen dadurch hinauszuzögern, dass er "nur noch ein Kapitelchen" im Kalender liest – Ihnen, liebe Leserinnen und Leser empfehle ich, die Kapitelchen im Immobilienbrief zu lesen, vielleicht zögert das ja die Gefahr hinaus, dass das Kulturhauptstadtjahr an der Ruhr vorüber geht und nichts sich ändert, kein Run internationaler Investoren auf den Büro- oder Einkaufsimmobilienmarkt (zum Status finden Sie Berichte in dieser Ausgabe), kein gesteigerter Wettbewerb um die raren Gewerbeflächen mit unbeschränkter Nutzungsgenehmigung, mit denen die bereits in einigen Köpfen herumgeisternde "Reindustrialisierung" des Reviers voranschreiten könnte, kein Boom in der Kreativwirtschaft, die die Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr, die Kulturhauptstadtorganisation und weitere Akteure wie die **RAG Montan Immobilien** zunehmend anpeilen.

Aber so weit wird es nicht kommen, natürlich wird die internationale Aufmerksamkeit exorbitant, natürlich nutzen alle Akteure, die Unternehmen wie die Kommunen und die überörtlichen Organisationen, diese nicht wiederholbare Chance zur Neupositionierung, natürlich werden die jetzt gesetzten Impulse nachhaltig wirken, denn Vieles wurde auf dieses Kulturhauptstadtjahr fokussiert: Die Eröffnung von neuen oder erweiterten Museen – Hagen bereits zum Jahresende 2009, das Ruhrmuseum auf Zollverein in Essen zum Auftakt am 8. Januar, das Folkwangmuseum Essen Ende Januar, der Umbau des Dortmunder U läuft, der Baubeginn für die erweiterte Küppersmühle in Duisburg steht bevor, um nur die prominentesten zu nennen – die Einweihung runderneuerter Hauptbahnhöfe – auch hier macht Essen am 16. Januar im Beisein von Bundesverkehrsminister **Peter Ramsauer** den Anfang, Dortmund und Duisburg folgen, Gelsenkirchen war schon zur Fußball-WM dran – die zügige Weiterentwicklung von Bürozononen, ob das **ThyssenKrupp** Quartier oder das GrugaCarree in Essen, Phoenix West in Dortmund (vgl. Bericht in dieser Ausgabe) oder die Duisburger Freiheit auf Güterbahngelände, die noch so weit in den Anfängen steckt, dass dort im Sommer die Love Parade steigen soll. Damit auch Leser außerhalb der Metropolregion Ruhr etwas davon mitbekommen, starten wir die **gesonderte Rubrik "Nachrichten aus der Kulturhauptstadt"** und beginnen in Dinslaken. Wo das liegt? Eigentlich am Niederrhein, würden die Dinslakener sagen, gäbe es nicht die Straßenbahn nach Duisburg als Nabelschnur zum Ruhrgebiet. Nichts ist hier einfach und so wie in anderen Metropolen der Welt.

Wie sich Städte entwickeln oder entwickeln könnten und wie die im jüngsten Immobilienfokus von **Aberdeen** angemahnte "Transparente Standortstruktur" erreicht werden könnte, dazu trägt von wissenschaftlicher Seite das Institut **ILS** in Dortmund bei, siehe Interview mit dem geschäftsführenden Direktor. Dass Phoenix West langsam aber sicher ein solcher Standort wird, darüber sind sich Kenner der Szene einig. Die Bauunternehmung **Freundlieb** hat bereits investiert und wird es wieder tun und rechnet auch nicht, wie der **Hauptverband des Bauhandwerks** befürchtet, mit einem Umsatzrückgang von 12% für das laufende Jahr.

Im Ruhrgebiet ist eben manches anders als anderswo.



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Büromarkt Essen

Das Krisenjahr 2009 haben die Büromärkte der Ruhrgebietsstädte noch recht gut gemeistert, allen voran Essen, auch wenn die Zahlen aus unterschiedlichen Quellen sehr unterschiedlich ausfallen. Da bisher nur für Essen alle Berichte vorliegen, folgen die Zahlen für Dortmund und Duisburg später.

Personalien

Andreas Barth schied zum 31. Dezember 2009 aus dem Vorstand der **IVG Immobilien AG** aus, denn der Bereich Development, für den er bislang verantwortlich war, wird aufgeben. Der 46-jährige werde dem Unternehmen bis Ende 2010 beratend zur Verfügung stehen. **Jochen Schäfer** (41) ist zum 1. Dezember 2009 in die Geschäftsführung der **IVG Asset Management GmbH** eingetreten. Der Diplom-Kaufmann wird den Bereich Bestandsentwicklung innerhalb der IVG verantworten. **Michael Wolschon** (46 Jahre) hat am 1. Dezember die Leitung der **IVG Niederlassung Düsseldorf** übernommen. Wolschon war schon früh mit der IVG in beruflichen Kontakt gekommen und hat für die **KUPSCH Gewerbeimmobilien Management GmbH** in Berlin verschiedene Objekte der IVG, u. a. die Spreespeicher, vermarktet.

Die **Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft ewg** errechnete, in Fortschreibung der in den 90er Jahren von **Prof. Henning und Partner** und danach vom RVR durchgeführten Bedarfsanalyse für das Jahr 2009 rund 124 000 qm Büroflächenumsatz. Dieses Ergebnis liege trotz Rezession rund 11% über dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen 5 Jahre, rangiere aber erwartungsgemäß ca. 22% bzw. 18% unterhalb der Rekordmarken der Ausnahmejahre 2007 und 2008. Ca. 99 000 qm des gesamten Flächenumsatzes entfielen auf die Fremdvermietung. Dieser Wert sei spektakulär, denn er ist das zweithöchste Ergebnis, das jemals im Essener Büromarkt beobachtet wurde. Die traditionell hohe Eigennutzerquote lag dagegen nur bei rund 20%. Rund 37% der Büroanmietungen wurden in zentraler Stadtlage getätigt, dagegen nur 10% im sonst beliebten Bereich Rüttenscheid / Bredeney, z. T. weil dort hochwertige Flächen fehlen. Die Weststadt mit ca. 19% sowie der Krupp-Gürtel mit ca. 13,3% zeigen, dass diese innenstadtnahen, westlichen Stadtgebiete gut angenommen werden. Dasselbe gilt auch für das Grugacarree in Nähe zur Messe, wo **Hochtief** das Rüttenscheider Tor entwickelt hat und weitere Neubauten zu erwarten seien. Der Leerstand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig von 4,8% auf 4,9% entsprechend rd. 170 000 qm. Der Flächenanteil von rund 30% mit einfachem Nutzwert finde jedoch nur sehr schwer neue Mieter. Neubauf Flächen habe Essen derzeit lediglich rund 10 000 qm auf mehrere Objekte verteilt anzubieten. Die Durchschnittsmiete wird mit 9,00 Euro angegeben, Spitzenmieten mit 13,00 bis 13,50 Euro. Für 2010 erwartet die städtische Wirtschaftsförderung weitere Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise und einen Flächenumsatz unter 100 000 qm bei kaum nachgebenden Spitzenmieten.

Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat, vielleicht bedingt durch den Bürorumzug zum Jahreswechsel, bereits sehr früh im Dezember die Jahresberichte vorgelegt und beruft sich bei den Zahlen auf die Essener Wirtschaftsförderung sowie **Bulwien Gesa**, die 2008 eine Markterhebung für das gesamte Ruhrgebiet durchgeführt hatten und diese fortschreiben, wobei sie ihrerseits Daten von der ewg abfragten. Brockhoff beobachtet für alle vier wichtigsten Städte des Ruhrgebietes, dass trotz der allgemeinen Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung die Nachfrage besonders nach



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region West
Mercatorstraße 23 (Hauptbahnhof Südseite)
47051 Duisburg
Tel: +49 (0)203 709028-0
Fax: +49 (0)203 709028-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de





Personalien

Martin Schenk, 49, wurde zum 1. Januar neuer Geschäftsführer beim Immobiliendienstleister **Strabag Property and Facility Services** (Strabag PFS). Der studierte Betriebswirt übernimmt den Geschäftsbereich Finanzen, Controlling und Mergers & Acquisitions. Bisher war dieser Bereich dem Vorsitzenden der Geschäftsführung, **Dr. Ludwig Steinbauer**, zugeordnet. Die Unternehmensleitung wird mit der Ernennung Schenks um einen fünften Geschäftsführer erweitert. Martin Schenk wird auch für den Bereich Allgemeiner Einkauf verantwortlich sein.

Der **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss** hat seine Führungsmannschaft verstärkt. **Ulrich Höller**, Vorsitzender des Vorstandes der **DIC Asset AG**, wurde in den Vorstand aufgenommen. Das Präsidium des ZIA verstärken **Michael Brücker**, Sprecher des Vorstandes der **Commerz Real AG**, **Dr. Georg Alendorff**, Geschäftsführer der **RREEF Investment GmbH**, **Dr. Andreas Blaschkowski**, Sprecher des Vorstandes der **Drees & Sommer AG** und **Prof. Michael Cesarz**, Sprecher der Geschäftsführung **METRO Group Asset Management**. **Andreas Wende**, National Director **Jones Lang LaSalle GmbH**, wurde zum Landesbeauftragten für die Region Nord ernannt. Neu aufgenommen wurden die **Activum SG Advisory GmbH** sowie der Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate-Studiengänge zur Immobilienökonomie an der **European Business School** und der **Universität Regensburg** (IMMOEBS).

kleineren Flächen zwischen 150 und 500 qm stabil geblieben sei. Deutliche Rückgänge habe es bei größeren Flächen über 500 qm gegeben. Für Essen nennt Brockhoff einen Gesamtflächenumsatz von 101 000 qm (Vorjahr 152 100 qm) und damit einen Rückgang um satte 33,5%. Dabei gibt man den Eigennutzeranteil mit ca. 30% an, den Umfang der Fremdvermietungen mit 71 000 qm. Die Spitzenmiete sei von 13,20 Euro in 2008 auf 13,00 Euro leicht zurückgegangen. Die Leerstandsquote wurde mit 4,9% entsprechend 175 000 qm errechnet, davon seien lediglich 11 000 qm im Neubausegment verfügbar. Brockhoff & Partner geht für das kommende Jahr von einer Erholung des Immobilienmarktes im Ruhrgebiet aus und prognostiziert eine Verbesserung auf das Niveau des Jahres 2008.

Ausgehend von denselben Großabschlüssen für **Deutsche Bank**, **ThyssenKrupp** und **GNS Gesellschaft für Nuklear-Service** u. a. beziffert das Maklerunternehmen **BNP Paribas** den Essener Flächenumsatz 2009 mit 125 000 qm und 15% unter Vorjahr. Der Leerstand sei deutlich gestiegen von 3,6% auf 4,4% entsprechend 150 000 qm, die Spitzenmiete habe mit 13,00 Euro leicht nachgegeben. Für 2010 prognostiziert **Christian Rosen**: „Im kommenden Jahr werden im Zuge der Baufertigstellung mehrerer Eigennutzerobjekte voraussichtlich größere Bestandsflächen frei gezogen. Vor diesem Hintergrund ist ein weiterer Leerstandsanstieg wahrscheinlich. Da diese Flächen jedoch einen normalen oder sogar unsanierten Standard haben, gehen wir von einem nach wie vor begrenzten Angebot moderner Flächen aus. Deshalb dürfte sich die Spitzenmiete, die im absoluten Prime-Segment erzielt wird, auf ihrem aktuellen Niveau behaupten können.“



Die DIP-Büromärkte 2009 (vs. 2008) im Überblick, Stand: 22. Dezember 2009

	Büroflächenumsatz* (in m ²)		Gew. Spitzenmiete (in EUR/m ²)		Mittlere Miete City (in EUR/m ²)		Angebotsreserve zum Jahresende (in m ²)		Leerstandsquote zum Jahresende (in %)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Berlin	420.000	471.000	20,20	22,00	15,00	16,50	1.490.000	1.450.000	8,4	8,2
Bremen	82.000	73.000	12,50	13,00	8,00	8,00	118.000	115.000	3,6	3,5
Dresden	52.000	50.000	10,00	10,00	8,00	8,00	350.000	340.000	13,8	13,6
Düsseldorf**	225.000	425.000	22,50	23,50	16,50	16,50	900.000	825.000	10,3	9,8
Essen	115.400	151.000	12,00	13,00	9,00	9,50	171.000	168.000	6,0	5,7
Frankfurt a.M.**	360.000	494.000	35,00	38,50	22,00	24,00	1.700.000	1.630.000	14,3	13,9
Hamburg	350.000	550.000	24,00	24,00	13,50	14,00	980.000	885.000	7,5	6,7
Hannover	150.000	142.000	14,00	12,50	9,50	9,50	200.000	130.000	4,8	3,8
Köln	200.000	292.000	21,00	23,50	12,50	13,00	590.000	660.000	8,3	9,6
Leipzig	115.000	85.000	12,00	11,00	7,90	7,50	645.000	720.000	19,2	21,3
Magdeburg	25.000	20.000	10,50	10,50	7,80	8,00	150.000	150.000	14,7	14,8
München**	540.000	765.000	33,00	33,00	14,90	16,50	1.760.000	1.650.000	9,7	9,1
Nürnberg	40.000	64.000	12,00	12,00	10,00	10,00	190.000	185.000	7,3	7,3
Rostock	10.000	12.000	12,00	12,00	9,50	8,50	80.000	81.000	9,2	10,0
Stuttgart	171.000	180.000	18,00	18,00	13,60	14,50	453.000	460.000	6,1	6,2
DIP-Büromärkte	2.855.400	3.774.000	23,20	25,20	14,20	15,50	9.777.000	9.429.000	9,3	9,0

* inklusive Eigennutzer ** inkl. Umland

Quelle: DIP Deutsche Immobilien-Partner, AENGEVELT-RESEARCH

Die Makler von **Cubion** registrierten für Essen entsprechend der gif-Regeln einen Gesamtumsatz von 133 500 qm aus 126 Einzelverträgen, davon sogar 111 500 qm Fremdvermietungen (ewg 99 000 qm, s.o.). Anders als die ewg hat Cubion den Abschluss der **RAG Montan Immobilien** für den Umzug in einen noch zu erstellenden Neubau auf dem Gelände der Zeche Zollverein über 7 000 qm nach Vertragsunterzeichnung einbezogen. Gut 33% der Abschlüsse wurden erst im vierten Quartal getätigt, eine Marktbelebung, die insgesamt am Immobilienmarkt zu beobachten war. Den Leerstand beziffert Cubion mit 165 000 qm, davon 2 000 qm Untervermietungsangebot. Die Quote sei damit von 4% auf 4,6% entsprechend 165 000 qm gestiegen und habe sich jetzt wieder auf dem Niveau vom Jahresende 2007 eingependelt. Die tatsächlich erzielte Spitzenmiete wird mit 13,25 Euro angegeben (Vorjahr 13,00 Euro). Bereits jetzt herrsche auf dem Essener Büromarkt ein "Qualitätsnotstand", der sich besonders für Flächen über 5 000 qm noch verschärfen werde, denn von den 49 000



Bochum

Die **Lebenshilfe Leben und Wohnen gGmbH** mietete rund 450 qm Bürofläche über die Berater der Essener Niederlassung von **BNP Paribas Real Estate**. Das Unternehmen setzt sich für die Belange von Menschen mit geistiger Behinderung und deren Angehörige ein und hat sich auf die Errichtung von Wohnstätten spezialisiert. Die neuen Räumlichkeiten am Westring 11-13 in der Bochumer Innenstadt werden voraussichtlich im März 2010 bezogen. Eigentümerin des Objekts ist eine Grundstücksgesellschaft aus Hamburg, die Vermietung erfolgte über die **ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG**.

Dortmund

Medienberichten zu Folge hat der **Flughafen Dortmund** Einbußen im Passagieraufkommen von über 25% hinnehmen müssen, nur noch 1,7 Mio. Menschen starteten und landeten 2009 hier. Als neue Ziele ab 2010 werden Kreta, Istanbul und Salzburg angefliegen.

Die Südtribüne des BVB-Stadions soll unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Stadt Dortmund will die mit knapp 25 000 Stehplätzen größte frei stehende Stehplatztribüne Europas im **Signal Iduna Park** in die Denkmalliste der Stadt eintragen. Am 2. April 1974 wurde das Stadion als erste reine Fußballarena in Deutschland eingeweiht. Erst die Benennung Dortmunds als Spielort für die 1974er Weltmeisterschaft und die damit verbundenen Zuschüsse hatten den Neubau möglich gemacht.

qm Neubaufertigstellung in 2009 seien nur noch 3 000 qm verfügbar. Für 2010 wird ein Umsatz von 106 000 qm prognostiziert.

Last but not least: **DIP Aengevelt Research** vermeldet als Bestandteil des bundesweiten Berichtes für Essen einen Flächenumsatz von 115 400 qm gegenüber 151 000 im Vorjahr, eine Spitzenmiete von nur 12,00 Euro und eine Angebotsreserve von 171 000 qm. Die Leerstände seien von 5,7% auf 6% angewachsen.

Da mache sich einer einen Reim drauf...

Einzelhandelslagen in den Ruhrgebietsstädten

Jährlich vergibt das auf Einzelhandel spezialisierte Beratungsunternehmen **Comfort Einkaufsstätten** statt Noten für die attraktivsten Einkaufsstädte. Dabei rangieren die großen Ruhrgebietsstädte im Mittelfeld, Dortmund unter den Top ten.

Drei Jahre in Folge lag die Spitzenmiete auf dem Westenhellweg in Dortmund bei 200 Euro. Damit rangiert Dortmund direkt hinter Düsseldorf (215 Euro) auf Rang 8 der zwanzig teuersten 1-A-Lagen in deutschen Städten. Berlin auf Rang 2 kam auf 260 Euro, Münster mit Rang 10 auf 143. Mit großem Abstand führt München mit 310 Euro Spitzenmiete die Skala an. Insgesamt wurden die 60 "besten" Städte nach verschiedenen Kriterien wie Bevölkerungszahl, Kaufkraft und Zentralität, aber auch Relevanz für den filialisierten Einzelhandel und Attraktivität bewertet. Alle übrigen Städte über 50 000 Einwohner finden sich in einer tabellarischen Übersicht. Die Maximalzahl von fünf Einkaufsstätten erhielten die üblichen big five plus Stuttgart und Mannheim, Dortmund aber immerhin 4 ½ gleich auf mit Dresden. Essen muss sich mit 3 ½ Tüten begnügen gleich auf mit Erfurt und Bonn. Bochum und Duisburg bekommen 2 ½ Tüten zuerkannt. Gelsenkirchen, genau wie Bremerhaven und Brandenburg, kriegt noch eine ganze Tüte ab und wird überhaupt einer Einzeldarstellung gewürdigt im Gegensatz zu Recklinghausen (1 ½ Tüten), Bottrop und Herne (1 Tüte) sowie Castrop-Rauxel, Gladbeck, Hamm, Mülheim an der Ruhr (trotz City- und Rhein-Ruhr-Center!), Oberhausen (wegen CentrO!) und Witten mit je einer halben Tüte, die nur unter "ferner liefern" rangieren.

Bei den einzelnen Standortanalysen fällt auf, wie wichtig doch offenbar die Tatsache moderner innerstädtischer Einkaufszentren geworden ist, gleichgültig ob sie bereits bestehen oder noch in der Entwicklung sind wie gerade in Dortmund des Thier-Areal, ein Projekt der **ECE** mit ca. 33 000 qm Verkaufsfläche, das die 1-A-Lage Westenhellweg weiter stärken wird. Essen wird, so die Erwartung von Comfort, durch das Zentrum "Limbecker Platz" und die Umwandlung des City-Centers zu den "Rathaus Galerie" (Betreiber **EPM Assetis**) an Attraktivität zulegen, tendenziell sinken jedoch noch die Mieten an der traditionsreichen Kettwiger Straße und steigen an der Limbecker Straße, bisher eine Nebenlage. Nicht berücksichtigt bleibt bei Comfort die Tatsache, dass nach jahrelangem Hickhack der Hauptbahnhof umgebaut wurde und pünktlich zum Auftakt des Kulturhauptstadtjahres am 16. Januar feierlich eröffnet wird – einschließlich einer neuen, einladenden Ladenzeile.

Ähnliches gilt übrigens für den Duisburger Hauptbahnhof, der ebenfalls demnächst sich in aufgehelltem, neuem Gewand – und erweitertem Ladenangebot - präsentieren wird. Die Stadt Duisburg, die als Gelenk zur Rheinschiene vorwiegend die Düsseldorfer Konkurrenz spürt, holt das Zentralitätsdefizit – aktuell 98,40 – nur langsam auf, ist aber nach Eröffnung des mehrfach preisgekrönten "Forum Duisburg" auf bestem Wege, die Königstraße neu zu beleben. Weiter westlich im Bereich Sonnenwall-Münzstraße lässt jetzt die wiederum durch **Multi Development** angeschobene Projektentwicklung "Königsgalerie" hoffen. Auch hier sieht das Konzept trotz des insgesamt großen Volumens Kleinteiligkeit und Verteilung auf mehrere Baukörper vor, d. h. Anpassung an das städtische Umfeld, statt dem Mall-Konzept wie es noch am Limbecker Platz realisiert wurde. Gelsenkirchen, und das ist typisch für alle kleineren Ruhrgebietsstädte, sieht sich extremer Konkurrenz durch die größeren Nachbarn ausgesetzt, noch verstärkt durch die großen Einkaufszentren Ruhrpark auf Bochumer Gebiet, Rhein-Ruhr-Centrum auf Mülheimer Gebiet und CentrO auf Oberhausener Gebiet, während die vormals gut besuchte Bahnhofstraße an Charme stark eingebüßt hat. Hier wie auch im eigenständigen Stadtteil Buer sind neue Glanzlichter all zu rar. Dagegen schickt sich die nördliche Nachbarstadt Recklinghausen an aufzurüsten mit dem Projekt "Recklinghausen Arcaden" der **mfi AG** als Revitalisierung des



Duisburg

Nachdem die **HSH Real Estate AG**, die bislang mit 50,32% über die HSH-RE Beteiligungs GmbH und mit 2,39% direkt an der **HAMBORNER AG** beteiligt war, sechs neue Gesellschaften gegründet hat und ihren Anteil an der HAMBORNER AG auf die neuen Gesellschaften übertragen, besitzt ab sofort kein Einzelaktionär 10% und mehr an der HAMBORNER AG. Damit sind alle Voraussetzungen für den Antrag zur Umwandlung als REIT ist gestellt, die Umbenennung in **HAMBORNER REIT AG** wird rückwirkend zum 1.1.2010 erwartet. Gleichzeitig wird die erste Neuakquisition des Jahres vermeldet. Die neu erbaute Büroimmobilie „Atrium“ in Erlangen wurde für rund 18 Mio. Euro von **Sontowski & Partner** erworben. Das langfristig voll vermietete Bürohaus mit rd. 7 300 qm Mietfläche befindet sich im infrastrukturell optimal angebundenen Gewerbegebiet. Hauptmieter sind die auf Nukleartechnik spezialisierte **Areva-Gruppe** sowie die **GRR Real Estate Management GmbH**. Die Brutto-Anfangsrendite wird mit rund 7,3% angegeben. Verkäufer der Immobilie ist eine Objektgesellschaft des ortsansässigen Projektentwicklers **Sontowski & Partner** und der **Sparkasse Erlangen**.

Essen

Zum 01. Februar 2010 hat die Hamburger **EUROPA-CENTER Immobiliengruppe** die letzten freien Büroflächen im EUROPA-CENTER Essen-City am III. Hagen an die **Zurich Versicherung AG** vermietet.

Löhr-Centers von 1975, einem der ersten Einkaufszentren überhaupt. 2011 soll der erste Bauabschnitt fertig sein.

In ihrem Resümee konnten die Analysten von Comfort noch keine gravierenden Auswirkungen der derzeitigen Krisensituation ausmachen und prognostizieren insbesondere für 1-A-Lagen stabile Verhältnisse. Welche Geschäfte sich dort allerdings dauerhaft halten können, ist eine andere Frage. Wichtiger denn je werde das, was Comfort mit "Konzeptkonjunktur" beschreibt, die zielgenaue Ausrichtung auf Kundenwünsche. Außerdem sollte man nicht allzu hohe Erwartungen an solche Großflächen stellen, die durch Insolvenzen frei werden, denn meist lägen sie falsch und erforderten hohen Investitionsbedarf. Dass wieder "Immobilien statt Cashflow" gekauft würden, kann für das Ruhrgebiet nur bestätigt werden, wo der traditionell robuste Markt für Einzelhandelsimmobilien keine Einbußen zu verzeichnen hatte, im Gegenteil, Makler wie **Brockhoff Immobilien** in Essen berichten von einer lebhaften Nachfrage mit einer Einschränkung: In Essen sei es still seit Eröffnung des ECE-Centers Limbecker Platz.

Stadtentwicklung braucht Grundlagenforschung

Im Gespräch mit dem Immobilienbrief Ruhr erläutert Prof. Dr. Rainer Danielzyk, Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer des **ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH** mit Sitz in Dortmund und Aachen Zielsetzungen und Kompetenzen.



DIB Ruhr: Das ILS ist hervorgegangen aus einer staatlichen Einrichtung zur Landesplanung in Dortmund und der Staatshochbauverwaltung in Aachen, die 2003 zusammengelegt wurden. Seit 2008 arbeiten Sie in neuer Gesellschaftsform. Wie beschreiben Sie das Profil des neuen ILS?

Prof. Dr. Rainer Danielzyk (RD): Das Leitthema des ILS lautet: „Neue Urbanisierungsprozesse im europäischen Kontext – Zukünfte des Städtischen“. Damit wird deutlich, dass im Mittelpunkt des Forschungsinteresses des ILS die Entwicklung der Städte steht. Fachliche Forschungsaufgaben, etwa im Bereich der Mobilitätsforschung oder von Wohnungsbau/-wirtschaft, sind kein Selbstzweck, sondern werden immer mit engem Bezug zur Stadtentwicklung bearbeitet. Besonders wichtig ist uns dabei die enge Verknüpfung von Grundlagenforschung und Anwendungsorientierung, d. h. auch die Beratung von Politik, Planung und Wirtschaft.

DIB Ruhr: Vom Landesinstitut zur gGmbH: Welche Vor- oder Nachteile hat die neue Organisationsform gebracht?

RD: Das Ziel des ILS ist, in die Bund-Länder-Forschungsförderung aufgenommen und Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft zu werden. Dafür war allein schon aus formalen Gründen eine Änderung der Rechtsform notwendig. Zweifellos sind damit tiefgreifende Veränderungen in vielen Bereichen wie Personal, Finanzen usw. verbunden. Zur Steuerung der komplexen Prozesse im kaufmännischen Bereich, etwa im Zusammenhang mit der Akquisition von nationalen und internationalen Drittmittelprojekten, ist eine eigene Stelle in der Geschäftsführung geschaffen worden, die mit Frau Dr. Claudia Burger besetzt ist. Insgesamt ist das ILS durch diese Veränderungen flexibler und leistungsfähiger geworden. Dass wir auf einem guten Weg sind, zeigt sich darin, dass wir Ende 2008 als assoziiertes Mitglied in die Leibniz-Gemeinschaft aufgenommen worden sind.

DIB Ruhr: Zukunft des Städtischen – das klingt nach einem schwer fassbaren Thema.

RD: Richtig, Stadtentwicklung ist ein Thema, das angemessen nur interdisziplinär erforscht werden kann. Dass wir die Interdisziplinarität ernst nehmen, zeigt sich u. a. darin, dass unsere wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus ca. 10 verschiedenen Disziplinen stammen. Im Forschungsalltag fällt dabei oft gar nicht mehr auf, wer welche Fachdisziplin vertritt, da es uns auf die angemessene Bewältigung von Fragen und Aufgaben ankommt, nicht auf einseitige fachliche Profilierung.

DIB Ruhr: Gibt es Defizite in der Grundlagenforschung zum Thema „Stadt“?



Essen

Hochtief Projektentwicklung GmbH hat das Bürogebäude "Unilever-Haus" in der Hafencity Hamburg an **Rreef Investment GmbH** für ihren Offenen Immobilienfonds **grundbesitz europa** veräußert. Der Kaufpreis lag laut Branchenkreisen bei rd. 100 Mio. Euro. Der von **Behnisch Architekten** entworfene und mehrfach ausgezeichnete Komplex mit einer Gesamtgrundfläche von rd. 25 000 qm ist für 15 Jahre vollständig an die **Unilever Deutschland GmbH** vermietet. Die Offenen Immobilienfonds von Rreef planen in den nächsten Monaten weitere Zukäufe, teilte das Unternehmen mit.

Die **Zech Group**, Bremen, übernimmt die Mehrheit an der **Hochtief do Brasil** in São Paulo. Laut brasilianischen Medienberichten wechselten 80% der Aktien den Eigentümer. Die brasilianische Hochtief-Tochter beschäftigt 1 500 Mitarbeiter und hat bislang Infrastruktur- und Industrieprojekte sowie Gewerbe- und Wohnungsbauvorhaben realisiert. Außerdem bietet das Unternehmen Facility-Management-Dienstleistungen an. In Brasilien ist die Zech Group seit längerem über Tochtergesellschaften im Geschäftsfeld Umwelt tätig. Mittelfristig will die Gruppe dort als Immobilienunternehmen, unter anderem im Hotelbereich, aktiv werden. Hochtief wird an Hochtief do Brasil mit einem Minderheitsanteil beteiligt bleiben.

RD: Stadtforschung im deutsch- und erst recht im englischsprachigen Raum deckt ein weites Spektrum von Themen ab. Zu allen wesentlichen aktuellen Fragestellungen der Stadtentwicklung – von Mobilitätsproblemen über Fragen des interkulturellen Zusammenlebens bis zu den Herausforderungen durch den demografischen Wandel und den Klimawandel – gibt es zahlreiche und oft gründlich ausgearbeitete Einzelstudien, Doktorarbeiten usw. Diese können allein schon auf Grund begrenzter Arbeitskapazitäten in der Regel nur wenige Einzelfälle behandeln. **Was fehlt, sind langfristig und vergleichend angelegte Grundlagenforschungsprogramme.** Leider spielt das Thema „Stadt“ bei den großen Geldgebern für Grundlagenforschung keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Hier ist es meines Erachtens gerade die Aufgabe der außeruniversitären Forschungsinstitute, die sich Aspekten der Stadtentwicklung widmen, die **Zusammenführung des Detailwissens zu organisieren** und langfristig angelegte, vergleichende Forschung – durchaus in Kooperation mit einschlägig interessierten Universitätsinstituten – zu initiieren. Dazu wird das ILS in den nächsten Jahren auch seinen Beitrag leisten.

DIB Ruhr: Stadtentwicklung ist gegenwärtig sehr fokussiert auf Innenstadtbereiche bzw. innerstädtische Brachen und deren Revitalisierung. Sind hier tatsächlich die Wachstumspotenziale zu finden oder eher in Rand- und Zwischenzonen?

RD: Das ist in der Tat eine sehr spannende Frage. Auf die gibt es mindestens zwei Antworten:

Zum Ersten lässt sich empirisch zeigen, dass in der jüngeren Vergangenheit das Wachstum in vielen Stadtregionen insbesondere an den Rändern stattgefunden hat. Das ist eine Realität – ob sie allen Planern und Architekten passt oder nicht. Diese Entwicklungen sind aber sowohl aus der Perspektive der Nachhaltigkeit als auch unter baukulturellen und kulturlandschaftlichen Aspekten oft problematisch. Viele Gewerbebetriebe, Logistikzentren, Freizeiteinrichtungen usw. passen heute einfach nicht mehr in das innerstädtische Gefüge. Da sie aber eine Realität im sog. suburbanen Raum sind, muss man sich ihnen stellen und auf bessere Gestaltung hinwirken.

Zum Zweiten gibt es gute Gründe, große Aufmerksamkeit den Innenstädten zukommen zu lassen: Deren Funktionsfähigkeit ist nicht nur für die soziale Integration der Gesellschaft, sondern auch für die Lebendigkeit, Identität und das Image der Städte und Stadtregionen entscheidend. Zudem ist hier über Jahrhunderte von der Öffentlichen Hand in die Infrastruktur investiert worden. Aktuell kommt hinzu, dass die lebendigen, im besten Sinne „urbanen“ Stadtkerne und Quartiere ein gutes Umfeld für die Entwicklung der Kreativwirtschaft darstellen.

DIB Ruhr: Das bekannteste Schlagwort der Immobilienwirtschaft ist „Lage, Lage, Lage!“. Wodurch ist Lagequalität beeinflussbar? Welche Rolle spielt dabei Baukultur?

RD: Die Stadtplanung schafft „Lagen“. Von daher hat die Immobilienwirtschaft verständlicherweise immer schon ein großes Interesse an Stadtplanung gehabt. Ein großes Defizit vieler Städte und Stadtregionen - nicht nur an den Rändern, sondern auch in den Kernen - ist ihre baukulturelle Qualität. Insbesondere in den von Kriegszerstörungen, Wiederaufbau und Modernisierungswellen der ersten Nachkriegsjahrzehnte geprägten westdeutschen Städten sind die baukulturellen Defizite überdeutlich. Hier ist großer Handlungsbedarf gegeben, der aber auf Bundes- wie auch Landesebene schon erkannt wurde, was die diversen Initiativen zur „Stadtbaukultur“ zeigen.

DIB Ruhr: Braucht die Immobilienwirtschaft wissenschaftlich fundierte Stadtforschung?

RD: Ich bezweifle, ob es „die“ Immobilienwirtschaft gibt. Es handelt sich hier um ein breites Spektrum von Unternehmen mit unterschiedlichsten Geschäftsfeldern. Ich überblicke das sicher nicht vollständig. Für mich besteht kein Zweifel, dass wichtige Trends wie der demografische Wandel und die Veränderung der Lebensformen, die Herausforderungen durch den Klimawandel usw. von der Immobilienwirtschaft wahrgenommen werden sollten. Wir haben insbesondere Verbindungen zur Wohnungswirtschaft, d. h. zu vielen mittleren und großen Unternehmen in diesem Bereich und auch zu einschlägigen Verbänden. Für dieses Segment kann ich sagen, dass große Aufmerksamkeit für neue gesellschaftliche, demografische, kulturelle usw. Trends besteht. Hier haben wir keine Probleme, Kooperationspartner für Forschungsprojekte und Fachveranstaltungen zu finden. Ich möchte sogar behaupten, dass hier vielfach die genannten Trends realistischer wahrgenommen werden als etwa in der Politik, wo häufig leider noch undifferenzierte Wachstumshoffnungen vorherrschen.



Essen

Die britische **Hochtief PPP Solutions** hat den Financial Close für ihr erstes Projekt im britischen Investitionsprogramm „Building Schools for the Future“ (BSF) erreicht. Das von Hochtief PPP Solutions und **Laing O'Rourke** gebildete Konsortium wird gemeinsam mit dem **Salford City Council** und dem **Wigan Borough Council** weiterführende Schulen in beiden Städten sanieren und modernisieren. In der ersten Phase hat das Public-Private-Partnership-(PPP-)Projekt ein Investitionsvolumen von 75 Mio. Euro (68 Mio. GBP). Weitere Schulen sollen folgen. Die britische Regierung plant über PPP ein Modernisierungsprogramm für alle 3 500 weiterführenden Schulen im Umfang von rd. 44 Mrd. Euro.

Die **Cubion Immobilien AG** (Mülheim/Essen) verkaufte im Alleinauftrag ein rd. 1 800 qm großes Bürohaus an der Alfredstraße im beliebten Stadtteil Essen-Rütten-scheid von einem bundesweit tätigen Verband. Verkauft wurde die Immobilie an einen Privatinvestor zur Erweiterung dessen umfangreichen Ruhrgebiet-Portfolios, welches bis 2011 im Volumen verdoppelt werden soll. Cubion ist mit der Suche weiterer geeigneter Objekte beauftragt.

Dortmund

Für den Anlagenbauer **Uhde GmbH**, eine Tochter des **ThyssenKrupp** Konzerns, hat Cubion einen Mietvertrag über 2 042 qm Bürofläche in der Degglingstr. 93 vermittelt. Eigentümer ist die **MSREF Nero West GmbH** vertreten durch **Corpus Sireo**, Düsseldorf, der Mieter hat die Fläche bereits bezogen.

Harpen schließt das Krisenjahr 2009 erfolgreich ab

Mit der Projektentwicklung "Stubengasse" in Münster gelang **Harpen Immobilien**, Dortmund, der große Wurf. Krönender Abschluss war zum Jahreswechsel die Veräußerung an **SEB Investment GmbH**.

Das Quartier an der Stubengasse – daher der Name – liegt im Anschluss an die quirlige, innerstädtische Fußgängerzone von Münster (Kaufkraftkennziffer 108, Zentralitätskennziffer 114,4. Lt. dem aktuellen Marktbericht von Comfort mit 4 von 5 möglichen "Einkaufsstüben" bedacht und Platz 10 im Mietranking der 1A-Lagen in Deutschland). Die "Stubengasse Münster" ist mehr als ein Einkaufszentrum. Der Komplex umfasst zwei viergeschossige Gebäudeteile mit Platzbereichen als öffentlicher Raum, eingebunden in das bestehende Straßennetz. Er bietet insgesamt rd. 16 800 qm Mietfläche für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, dazu ein Hotel sowie eine Tiefgarage mit 318 Pkw-Stellplätzen. Die Einzelhandelsflächen sind vollständig u. a. an **Karstadt sports**, **Esprit**, **edc**, **Tom Tailor**, **Deutsche Bank**, **E-Plus** und die **Deutsche Telekom** vermietet, Betreiber des 4-Sterne-Hotels mit 138 Zimmern und **Boarding House** ist die **Ramada-Treff-Hotelgruppe**. Zur Zeit der Expo Real im Oktober liefen bereits Verkaufsgespräche (vgl. DIB Ruhr Nr. 10), jetzt ist der Deal perfekt. Die "Stubengasse" wurde dem **SEB ImmoPortfolio Target Return Fund** zugeführt. Den von SEB publizierten Ankaufspreis von 68 Mio. Euro wollte man bei Harpen nicht bestätigen, auch nicht die in den Medien verbreitete Investitionssumme von 70 Mio. Euro. **Franz-Josef Peveling**, Harpen-Geschäftsführer versicherte dagegen auf Anfrage, dass man "nicht draufgezahlt, sondern anständig Geld verdient habe und dies unter den schwierigen Bedingungen des Jahres 2009". Erst 2006/2007, als Harpen Immobilien nach eigenem Gesellschafterwechsel wieder in das Projekt einstieg und die Hürden der Projektgenehmigung und -finanzierung genommen waren, entwickelte sich die "Stubengasse Münster" zu einer Erfolgsstory: Vollvermietung bei Baubeginn 2007, nur zwei Jahre Bauzeit bis zur termingerechten Eröffnung im September 2009 trotz Kälteeinbruch im vergangenen Winter und bereits mehrfache Würdigung des beispielhaften Konzeptes einer innerstädtisch integrierten, multifunktionalen Immobilie. Planende Architekten waren das Team des inzwischen verstorbenen **Ernst Kaspar** aus Aachen und **Matthias Fritzen** vom Büro **Müller-Giebeler** aus Ahlen.

Mit solchen Pfunden lässt sich wuchern und mit der frei gewordenen Liquidität die begonnene Strategie des Unternehmens weiter verfolgen. Dazu tragen auch Erfolge bei der Portfoliobereinigung bei. Bereits Ende November wurde ein Kaufvertrag über vier Liegenschaften unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen in Bochum und Lünen – dort zwei Kindergärten mit langfristigen Mietverträgen - mit einer Gesamtmietfläche von ca. 10.000 qm unterschrieben, wirksam zum 1. Januar 2010. Käufer ist ein Bochumer Privatinvestor, vermittelnd war das Essener Beratungsunternehmen **Brockhoff und Partner** tätig.

Kurzfristig plant Harpen Investitionen in Objekte im Eigenbesitz zur Werterhaltung und Wertsteigerung. Dabei stehe es außer Zweifel, dass an energiesparenden und nachhaltig wirksamen Maßnahmen heute niemand mehr vorbei käme, so Peveling, aber Regulativ bleibe das, was Kunden und Mieter auch honorierten bzw. was sich langfristig durch sinkende Nebenkosten bezahlt mache. Auf der anderen Seite soll das Asset Management auch im Auftrag und mit ausländischen Investoren ausgebaut werden. Das kann auch, mit Rückenwind durch die Referenz des Projektes "Stubengasse", wieder eine Projektentwicklung oder ein Redevelopment größeren Umfangs sein. Um internationale Kontakte auszubauen und den Marktwert in dieser Hinsicht zu testen, wird Harpen Immobilien in diesem Jahr erstmalig auf der **MIPIM 2010** in Cannes präsent sein, wie nicht anders zu erwarten auf dem Gemeinschaftsstand der Metropole Ruhr.

Standortentwicklung Phoenix West - Leuchtturm in Osten

Nach jahrelanger Vorbereitung ist der Wandel des ehemaligen Stahlwerksgeländes in Dortmund Hörde ein gutes Stück vorangekommen. Die internationale Vermarktung hat begonnen.

Einen sportlichen Spaziergang weit aus der Innenstadt von Dortmund in Richtung Süden erreicht man den Westfalenpark zu Füßen des Fernsehturms und dann, jen-



Düsseldorf

Die **LHA Anlagenverwaltungsgesellschaft mbH** hat über 90% am Immobilienleasing der **Movesta** von der **IKB** und der **KfW** erworben. Die IKB trennte sich komplett von ihrem 50%-Anteil, während die KfW noch einen kleinen Anteil hält. Das 3,9 Mrd. Euro schwere Immobilienportfolio von Movesta wird künftig von der **LHI Leasing** als Dienstleister betreut. Die IKB erfüllte mit dem Verkauf eine Auflage der Europäischen Kommission.

Das an der Rheinkniebrücke geplante Projekt "Kaiser-Carrée" kann realisiert werden. Die Bezirksvertretung stimmte den Plänen für einen Neubau mit rd. 14 000 qm Bürofläche zu. Voraussichtlicher Hauptmieter wird Berichten zufolge das Wirtschaftsprüfungsunternehmen **Rölfspartner AG**. Für das 60 Mio. Euro teure Projekt soll nun im Frühjahr das seit Jahren leerstehende **WestLB**-Gebäude abgerissen werden. Die Fertigstellung ist für 2012 geplant. Verantwortlich für das Projekt sind die **Projektentwicklung-Baumanagement GmbH**, Frankfurt, und die **Anteon Immobilien GmbH & Co. KG**.

Die **Commerz Real** hat ihren geschlossenen Immobilienfonds **CFB-Fonds 173** mit rd. 32,1 Mio. Euro EK platziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rd. 93 Mio. Euro. Der Fonds investiert in die **E-Plus** Unternehmenszentrale in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Der Neubau mit rd. 30 000 qm Mietfläche wurde für rd. 86,5 Mio. Euro übernommen und ist für zehn Jahre an die E-Plus Gruppe vermietet.

seits der Regionalbahnlinie die 115 ha Fläche, die noch bis in jüngste Zeit dicht mit den Betriebsanlagen des Phoenix-Hüttenwerks der **Hoesch AG** bebaut waren. Jetzt heißt das Ganze "Phoenix West", ein Park von 61 ha Fläche wird hier angelegt und im südlichen Bereich um die neue Konrad-Adenauer-Allee ein Technologie- und Gewerbepark mit 38 ha Vermarktungsfläche. Im Jahr 2000 wurde das 150 Jahre lang bestehende Werk still gelegt und bereits damals begannen Überlegungen zur Nachnutzung in der Verantwortung Stadt Dortmund und der damaligen **LEG** Standortentwicklung, heute **NRW Urban**, begleitet von Sondierungen, welche Gebäudekomplexe denkmalwert wären. Ein städtebaulicher Wettbewerb führte zum Entwicklungsplan des Dortmunder Büros **stegepartner**, der einen Kompromiss zwischen Baudenkmalen, neuen Grünräumen und vermarktungsflächigen Flächen bzw. Gebäudeteilen darstellt. 2005 beschlossen ist er Grundlage für die schrittweise Ausweisung von Baufeldern und deren Veräußerung. Ansiedlungswillige profitieren von dem flexiblen Flächenteilungsmodell, das viele Varianten zulässt, haben aber die stringenten Vorgaben eines Gestaltungshandbuchs einzuhalten, das die Baudichte und Ausrichtung auf den verschiedenen Baufelder regelt sowie Traufhöhen und Materialien bis hin zu Einfriedungen, nicht jedoch die Baugestalt als solche, hier gilt ganz allgemein **das Gebot "guter" Architektur!** Zweitens gibt es ein Energiehandbuch, das energetische Fachberatung vorschreibt, um z. B. energetisch optimierte Flächennutzungen zu erreichen, und natürlich die Einhaltung der gültigen EnEV, aber auch die Nutzung der auf Phoenix angebotenen zentralen Wärme- und Kälteversorgung. Das dritte Handbuch ist das Mobilitätshandbuch, denn oberste Richtschnur ist die Einhaltung der hohen Qualitätsansprüche für das Gesamtgebiet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist einfach und effizient, dafür wird künftigen Nutzern nahe gelegt, statt ausufernder Parkplätze Fahrradunterstellplätze vorzuhalten und sich an automatischen Parkanlagen zu beteiligen – bei erlaubten 17 m Traufhöhe sind neun Parkebenen übereinander darstellbar, das spart eine Menge Grundstücksfläche. Die Grundstückspreise werden je nach Lage und vorhandener Infrastruktur mit 90 bis 155 Euro je qm aufgerufen.



Phönix West Illumination 2006, Quelle: Stadt Dortmund

Für das Abräumen – mit wenigen Ausnahmen - und Aufbereiten des Geländes sowie Anlage der Infrastruktur (z. B. werden vier erhaltene Kühltassen als Sammler für Oberflächenwasser weiter genutzt) sind Fördermittel in Anspruch genommen worden und Ansiedlungswille werden weitere Förderung beantragen. Das bedingt umgekehrt Einschränkungen der Nutzungsarten. So sind gemäß dem Regionalen Wirtschaftsprogramm NRW, Anlage 8, keine Freiberufler zugelassen und nur Unternehmen mit überregionaler Ausrichtung, z. B. kein Bäcker und auch nicht die Wäscherei. Zielrichtung sind dagegen Unternehmen aus dem Technologie- und Werkstoffbereich. Zwei Neubauten, die die Stadt Dortmund aus ihrem Sondervermögen realisierte, dienen als "Inkubatoren", wie es heißt, in dieser Richtung: Das Zentrum für Produktionstechnologie und die MS-Factory. Diese ist ein Gründerzentrum für Unternehmen der Mikro- und Nanotechnologie mit Labornutzungen und Teil des Technologie-Zentrums Dortmund, dessen Flächenpotential im Dortmunder Westen in Nähe zur Technischen Universität ausgeschöpft ist und das auf Phoenix West eine Erweiterung erfährt. Dafür wurde die Konrad-Adenauer-Allee extra erschütterungsarm ausgebaut. Gegenüber liegen zwei Werkstatt- und Sozialgebäude aus den 1960er Jahren, die auch zum Denkmalbestand zählen, sie waren als erste vermarktet.

Ein erstes Unternehmen, das sich als Investor für Phoenix engagierte, ist die traditionsreiche Dortmunder Bauunternehmung **Freundlieb**. Bereits vor zwei Jahren war der Umzug der Hauptverwaltung aus dem Stadtteil Hörde an den weiter östlich neu angelegten Phoenix-Sees beschlossene Sache, als die dort genutzten Wohnbauten



Düsseldorf

Das Düsseldorfer Architekturbüro **RKW** Rhode Kellermann Wawrowsky feiert dieser Tage sein 60-jähriges Bestehen. Einer der Gründer **Friedel Kellermann** nahm in den 1960er Jahren maßgeblichen Einfluss auf die Gestalt moderner Handelsimmobilien, Einkaufszentren sind bis heute eines der Spezialgebiete des Büros. Nach der Wende machte sich RKW einen Namen mit der Revitalisierung zentraler Einzelhandelshäuser in Leipzig und dem Gründerzeitkaufhaus (Stadtpalais) in Potsdam. In Mülheim an der Ruhr betreut RKW planerisch das Entwicklungsgebiet **Ruhrbania**. Zweibüros unterhält RKW in Frankfurt, Leipzig, Warschau, Danzig und Moskau.

Benson Elliot Capital Management hat im Deutsch-Japanischen Center die Umwandlung eines Bürogebäudes zum Hotel mit 85 Zimmern und 650 qm Konferenzräumen für 6 Mio. Euro fertig gestellt. Benson Elliot hatte bereits 2007 eine Mehrheitsbeteiligung am Deutsch-Japanischen Center mit dem 5-Sterne **Nikko Hotel** erworben. Jetzt stehen dort neben dem Hotel 7 500 qm Büro- und Einzelhandelsfläche zur Verfügung sowie 560 Tiefgaragenplätze.

Mülheim a.d. Ruhr

Ein Einzelhandelsdiscounter mietete mehr als 13 000 qm Logistikfläche über **BNP Paribas Real Estate**. Die Flächen werden Mitte Januar 2010 bezogen. Eigentümerin des Objekts im Mülheimer Hafengebiet ist eine private Grundstücksgesellschaft.

an den **Landschaftsverband Westfalen-Lippe** für ein Betreuungs- und Wohnprojekt vermietet wurden. Der Neubau nach Plänen der Dortmunder Planungsgruppe **Drahtler** soll 2 500 qm BGF umfassen und erhielt das silberne Vorzertifikat der DGNB, das man noch zu Gold aufwerten will. Auf Phoenix-West ein Neubau mit 4.000 qm Nutzfläche an der Konrad-Adenauer-Alle fertiggestellt und vermietet für Büros und Labors von RAITH, einem Unternehmen der Nanotechnologie, das aus den verfügbaren Räumen im Technologiepark Dortmund herausgewachsen ist und hier einen Mietvertrag über 17 Jahre abschloss. Das 4,8-Mio.-Euro-Objekt beabsichtigt **Freundlieb** im eigenen Bestand zu halten. **Michael Freundlieb** hält einen Entwicklungszeitraum für das Gesamtgebiet von mindestens 20 Jahren für realistisch.

Der größte Brocken mit den größten Hürden für die Vermarktung auf Phoenix West ist die zentrale Hochofenanlage. Davon sind zwar nur die Hochofen 5 und 6, dazu die halbe Gießhalle, Kauper und Möllerbunker erhalten, dennoch ist es nicht leicht, die jährlichen Unterhaltskosten bei 200 000 Euro zu deckeln – gegenüber 4 Mio. Euro eingesparter Abrisskosten (Erlöse aus dem Verkauf des Altmetall eingerechnet!). Denkbar wäre hier ein Event-Bereich, der die Anlagen mit noch einzurichtenden Aussichtsterrassen mit nutzen würde und die Brücke schlänge zu dem Domizil der "kreativen Klasse", die bereits mit dem Zentrum für Medienkunst die Phoenix-Halle, ehemals Gebläsehalle, bespielt. Gespräche mit **AWC AG** mit Sitz am Duisburger Innenhafen, Projektentwickler und Berater für Freizeit- und Spezialimmobilien, der bereits im Vorfeld Nutzungskonzepte erarbeitet hatte und erwägt, auf Phoenix West selbst einzusteigen, dauern an.

Ruhr 2010 - Nachrichten aus der Kulturhauptstadt

Nutzung vor Baubeginn - von der Zeche zum Kreativ.Quartier.Lohberg

*Als erste europäische Kulturhauptstadt stellt das Ruhrgebiet die Kreativwirtschaft gleichberechtigt neben die öffentlich finanzierte Kultur, verankert in dem **Projekt Kreativ.Quartiere**. Das erste ging in Dinslaken auf früherem Zechengelände der **RAG Montan Immobilien** an den Start.*

Die Kreativwirtschaft in allen ihren Facetten, vom Modedesign bis zum Computerspiel, vom Architekturbüro bis zum Tonstudio, ist in Deutschland der drittgrößte Umsatzträger nach dem Automobilsektor und vor der Energiewirtschaft. Darauf verwies der künstlerische Direktor der Kulturhauptstadtorganisation Ruhr 2010 **Dieter Gorny** anlässlich der Eröffnung des Kreativ.Quartier.Lohberg in Dinslaken und mahnte zugleich: Wer zukunftsfähig werden will, muss das unterstützen, was jetzt noch "sub" ist. Um die Potentiale zu identifizieren, aber auch um näher herauszufinden, welche Orte in welcher Umgebung Kreative bevorzugen, hat **empirica** im Auftrag der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr** im Herbst 2009 eine nicht repräsentative Befragung durchgeführt vorwiegend bei Unternehmen, die auf der Plattform Kreative Klasse Ruhr vertreten sind. Für die Immobilienwirtschaft ist daraus abzuleiten, dass zwar über die Hälfte der Befragten Ein-Personen-Betriebe sind (nur 15% beschäftigen mehr als 6 Personen), jedoch meist nicht von zu Hause aus arbeiten, sondern extern Räume angemietet haben. Die sollten zwar kleinteilig sein, jedoch in Stadtteilen gut eingebunden hinsichtlich Gastronomie und Nahversorgung und möglichst ein Cluster mit anderen Kreativen bilden. Bevorzugt sollten Bezüge zur Geschichte und industriellen Vergangenheit der Orte bestehen und egal aus welcher Bauzeit, das Haus muss Identität stiften und Phantasie freisetzen. Was wäre da besser geeignet als altindustrielle Anlagen? Über die klassische Schiene der Immobilienvermittlung sind solche Orte selten zu finden, weshalb Ruhr 2010 einen Pool zur Vermietung vorbereitet. Bei der Identifizierung möglicher Objekte stellt sich dann sehr bald die nächste Frage der Nachbarschaft, was Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungsplanungen haben könnte – ein großes Fass, was da aufgemacht wird. Gelistet sind bisher zehn größere und kleinere Standorte, vom Ibach-Haus in Schwelm oder Games Factory in Mülheim an der Ruhr bis zum Dortmunder U oder dem ViktoriaQuartier in Bochum, bisher 33 Immobilien mit 90 000 qm Fläche.

Ganz oben rangiert die Zeche Lohberg in Dinslaken mit den Schächten Osterfeld 1 und 2, landschaftlich reizvoll gelegen zwischen dem von historischen Arbeitersiedlungen geprägten Stadtteil Lohberg und der Auenlandschaft des Niederrhein, östlich be-



Gelsenkirchen

Auf dem Standort des ehemaligen Bergwerks Hugo 2/5/8 in Gelsenkirchen-Buer startet die **RAG Montan Immobilien** jetzt mit der Entwicklung des **Biomasseparks Hugo**. Es die erste großflächige Kurzumtriebsanlage in einem europäischen Ballungsraum in der Metropole Ruhr. Auf einer Fläche von 22 ha soll eine Parkanlage mit schnell wachsenden Gehölzen entstehen. Nach drei bis fünf Jahren sollen sie „geerntet“ und als Rohstoff für ein Biomassekraftwerk genutzt werden.

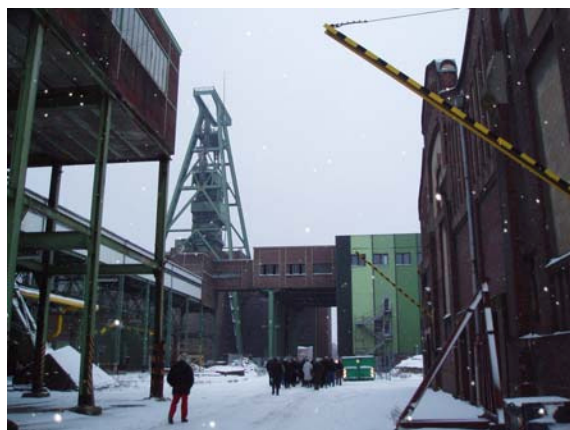
In Gelsenkirchen entsteht die erste von **100 Klimaschutzsiedlungen NRW**. Das Passivhausprojekt soll zeigen, wie die Werte der aktuellen Energiesparverordnung durch moderne Heizungs- und Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung sowie Solarenergie und Dämmung um mehr als die Hälfte unterschritten werden können. Die Modellsiedlung "Wohnpark Rheinelbestraße" mit 56 barrierefreien Wohneinheiten soll ab Frühjahr 2010 in Nähe des Wissenschaftsparks gebaut werden.

Gladbeck

Die **Rreef Spezial Invest GmbH** hat 2009 für 500 Mio. Euro eingekauft. Darunter waren sieben Pflegeheime für den Spezialfonds **Health Care I** für rd. 95 Mio. Euro in Mannheim, Köln, Gladbeck und Norddeutschland. Verkäufer waren u. a. die **Semmelhaack-Gruppe, Diringer & Scheidel** sowie ein Kölner Projektentwickler. Das Portfolio des Health Care I umfasst mit diesen Käufen 15 Objekte, das Volumen liegt bei aktuell rd. 190 Mio. Euro.

grenzt durch die Autobahn A 2. Fast hundert Jahre lang bis 2005 wurde hier Kohle gefördert, Schacht 2 aus den 1950er Jahren wurde von dem Architekten der Zeche Zollverein, **Fritz Schupp** entworfen. Diese Schachanlage steht natürlich genauso unter Denkmalschutz wie die 260 m lange Kohlenmischhalle und mehrere Gebäude aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, u. a. das Pfortnerhaus und die sog. Lohn- und Lichthalle, die bereits als Veranstaltungsraum hergerichtet worden ist. Von Anfang an waren die **RAG Montan Immobilien** als Eigentümerin und die Stadt Dinslaken darauf bedacht, dem Stillstand, gefolgt von Vandalismus und Zerstörung, keine Chance zu geben und sehr früh bildete sich das Netzwerk **DINAMIT** für Kreative aus der Region (einschließlich der nahen Niederlande), das seither Interessierte zusammenführt, berät und Veranstaltungen organisiert. Ein erstes Gebäude wurde bereits verkauft und ist für diverse Ateliers vermietet. Öffentliche Investition in Gebäude ja, aber Weiterentwicklung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten lautet die Devise. Das hier in Lohberg verfolgte Konzept erfordert Kreativität auch von den beteiligten Stellen, weder bei RAG ist man darin geübt, Nutzer auf einem Gelände zu haben, auf dem noch Abriss stattfindet und Umbauten noch nicht einmal in der Planung feststehen und die Stadt gibt sich daran, mit B-Plänen "Möglichkeitsräume" zu schaffen, etwas, was das Baugesetzbuch nicht vorsieht. Um auszutesten, wie Zwischennutzungen aussehen könnten, bezog RAG Studierende des **Masterstudiengangs "Redevelopment" der RWTH Aachen** ein. So könnte das 55 m hohe Fördergerüst von Schacht 2, das höchste im Revier, zu einem Werbeträger mit Aussichtsplattform werden oder die 100 Meter lange Zentralwerkstatt wäre ohne vorherige Grundsanierung so lange kommerziell als Lager zu betreiben, bis ein noch zu gründender Verein aus Hand- und Heimwerkern immer mehr Platz beansprucht. Dann könnten einheitliche mobile Werkbänke und Boxen zur Aufbewahrung von Material den weiten Raum ohne großen Aufwand sinnvoll strukturieren, Aufenthalts-Container könnten fehlende Heizungen und Wasseranschluss temporär ersetzen.

Den Rahmen für die 40 ha Gesamtfläche, davon 14,5 ha Nutzfläche, liefert der Masterplan des Büros **stegepartner** aus Dortmund. Im nördlichen Bereich ist neuer Wohnungsbau in Ergänzung zum bestehenden Stadtquartier geplant, die Bergehalde wird zum Bergepark mit Teich und Fitnessparcours und südlich jenseits des Zentralbereiches mit dem Denkmalbestand entsteht ein Gewerbegebiet angrenzend an die städtische Feuerwache, die dort im Bau ist.



Lohberg Dinslaken Jan. 2010;
Foto: Escher



Lohberg Dinslaken Eröffnung
Jan. 2010;
Foto Escher



Gladbeck

Im Frühjahr 2010 beginnt die **NCC Deutschland GmbH** in Gladbeck-Butendorf mit der Errichtung von 26 Reihenhäusern und zwei Doppelhaushälften. Die Erschließung des rund 8 000 qm großen Grundstücks zwischen Steinstraße und Flözweg ist bereits in vollem Gange. Als Hauptzielgruppe für die Immobilien, die über eine über eine Wohnfläche von 127 bis 137 qm verfügen werden, hat NCC vor allem junge Familien im Blick, die auf der Suche sind nach einem bezahlbaren Eigenheim in einer ruhigen und gewachsenen Umgebung, die dennoch nur wenige Gehminuten vom Gladbecker Zentrum entfernt liegt.

Hamm

Colony Capital hat von der genossenschaftlichen **BAG Bankaktiengesellschaft Hamm** ein deutsches NPL-Portfolio mit einem Nennwert von 90 Mio. Euro übernommen. Die leistungsgestörten Kredite sind mit gewerblichen Immobilien besichert. Bei dem Kauf handelt es sich um den ersten NPL-Deal von Colony in Europa in diesem Zyklus. Das Unternehmen sieht eigenen Angaben zufolge in den nächsten Jahren erhebliche Chancen auf den Märkten für europäische Immobilienkredite, insbesondere in Deutschland.

Der Gewinner des 7. mfi Preises "Kunst am Bau" steht fest

Nach einem Jahr Pause ist der erneut mit 50 000 Euro dotierte Preis der **mfi AG** für Kunst am Bau entschieden worden. Erstmals wurde zusätzlich ein Förderpreis vergeben.

Der mfi Preis 2009 geht an den Hannoveraner Künstler **Timm Ulrichs**, dies entschied eine unabhängige Fachjury und wählte das Werk „Versunkenes Dorf“ aus über hundert Einsendungen aus.



Versunkenes Dorf

Der erstmalig ausgeschriebene mfi-Förderpreis geht an **Boran Burchhardt**, der für sein "Moschee-Projekt" statt eines Preisgeldes ein dreimonatiges Reisestipendium in eine europäische Metropole erhält. Ausgezeichnet wurde damit die Bemalung der 20 Meter hohen Türme der großen Moschee im Hamburger Stadtteil St. Georg mit Sechsecken. Diese Formen sind auf viele Weise und in unterschiedlicher kultureller Deutung lesbar, ob als Bienenwabe oder Fußballmuster oder als religiöses Symbol des Islam, unübersehbares Zeichen für den Aufruf zum interkulturellen Dialog.

Wo heute im Münchner Vorort Fröttmaning sich eine begrünte Müllhalde befindet, stand mal ein ganzes Dorf. Ab 1950 musste es den Müllbergen der Großstadt weichen, durch die kleine mittelalterliche Kirche blieb erhalten. Die hat Timm Ullrichs in Betonfertigteilen 1:1 nachgebildet und in einigem Abstand, halb im Erdreich versunken und nicht begehbar, daneben gestellt, ein Mahnmal für die zerstörerische Seite von Wirtschaftswachstum und Wohlstand und Fortschritt.



Minarette der Großen Moschee

Bilanz der Zwangsversteigerungen 2009

Nach Erhebungen der **Argetra** in Ratingen ist der Bundestrend, wie bereits bei der Halbjahresbilanz, für das Gesamtjahr 2009 leicht rückläufig sowohl in der Anzahl der Termine als auch in den festgesetzten Verkehrswerten. Die regionalen Unterschiede bleiben ausgeprägt.

Bundesweit nahmen die Anzahl der Zwangsversteigerungen mit 86 617 Terminen (Erst- und Folgetermine) um 2% ab. Davon entfielen auf das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 18 469 Terminen der größte Anteil. Bezogen auf 100 000 Einwohner stieg der Bundesdurchschnitt von 106 auf 107 Termine, in NRW waren es gleichbleibend 103 Termine. Schlusslicht war unter diesem Aspekt Hamburg mit 40 Terminen, Spitzenreiter Sachsen mit 218 Terminen. Die Summe der amtlich festgesetzten Verkehrswerte wird mit 15,11 Mrd. Euro beziffert und verzeichnet gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2008 einen Rückgang um 285,1 Mio. Euro bzw. 1,8%. Auf NRW entfielen ca. 3,3 Mrd. Euro. Pro Versteigerungsobjekt sind die Verkehrswerte bundesweit seit dem Vorjahr leicht gestiegen, in NRW jedoch lagen sie zwar über dem Bundesdurchschnitt, sind jedoch leicht gefallen von 179 408 Euro auf 178 593 Euro. Deutlich unter Bundesdurchschnitt lagen sie in den neuen Bundesländern, aber auch in Rheinland-Pfalz. Hamburg verzeichnete mit 378 300 Euro die höchsten durchschnittlichen Verkehrswerte, für die Nachbarstadt Bremen galten mit 89 224 Euro die niedrigsten.

Aufschlussreich ist die Aufschlüsselung der Anzahl der Versteigerungstermine in den 40 größten Städten des Landes. Da fanden z. B. in Leipzig 35,66% weniger Termine



Ennepetal/Ruhr

Der 818 m hohe **Burj Kalifa** in Dubai ist eröffnet, er übertrifft das bislang höchste Gebäude der Welt, "Taipei 101" in Taiwan, um 300 m und hat geschätzte 1,8 Mrd. Euro gekostet. Der 2004 vom Architekturbüro **Skidmore, Owing & Merrill** aus Chicago entworfene Turm umfasst auch die Dubai Mall, die nach Angaben der Bauherren größte Shoppingmall der Welt mit luxuriösen Suiten, Appartements, vier Swimmingpools, Restaurants, Freizeiteinrichtungen und vielem mehr. Rund 30 deutsche Unternehmen waren am Bau beteiligt, u. a. für die Fassade **ThyssenKrupp Nirosta** für das Fundament **Bauer Spezialbau** und alle Türen stammen von **Dorma**.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher
(V.i.S.d.P.)

Kontakt:

Gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Lippstädter Str. 133,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 907-9899
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de
www.immobilienbrief-tv.de

Vorstand:

Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz),
Prof. Dr. jur. habil. Karl-
Georg Loritz, Petra Rohmert

Bank: KSK Wiedenbrück
BLZ 478 535 20
Kto.-Nr.: 53 207

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

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 13, 02. KW, 15.01.2010, Seite 12

statt als 2008, in Duisburg jedoch 30,97% mehr und in Münster sogar 48,68%. In Duisburg waren es im 1. Halbjahr 2009 noch 332 Termine, jetzt 740. Essen weist mit 681 Terminen 2,99% weniger auf, Bochum nach Rückgang im ersten Halbjahr jetzt eine Steigerung um 16,57% auf 278 Termine. Dortmund als die zweitgrößte Stadt in NRW erlebte nur 571 Termine, jedoch 16,29% mehr als 2008. Diese Zahlen relativieren sich insofern, als die Verfahren sich z. T. über viele Jahre hinziehen mit mehreren Folgeterminen. In Rheinland-Pfalz geht es am schnellsten, dicht gefolgt von Niedersachsen und NRW, am längsten brauchen die Amtsgerichte in Thüringen.

Winfried Aufterbeck, Geschäftsführer der Argetra, resümiert: "Wenn im neuen Jahr die Wirtschaft wieder anzieht und die Zahlen sich ähnlich darstellen wie in 2009, so hat der Arbeitnehmer als Besitzer seines Häuschens oder seiner Eigentumswohnung allenfalls ein paar Abschürfungen, nicht aber den Verlust seines geliebten Eigentums davongetragen. Wenn es in 2010 mit der Wirtschaft aufwärts geht, dürfen die Zwangsversteigerungen getrost nach unten zeigen".

Entwicklung der Termine in den 40 branchenrelevanten Städten 2009

Stadt	2009	2008	Entwicklung	Stadt	2009	2008	Entwicklung
Aachen	331	355	-6,76%	Karlsruhe	165	169	-2,37%
Augsburg	412	418	-1,44%	Kassel	427	469	-8,96%
Berlin	2.281	2.734	-16,57%	Kiel	145	163	-11,04%
Bochum	278	238	16,81%	Köln	630	642	-1,87%
Bonn	221	269	-17,84%	Leipzig	2.176	3.382	-35,66%
Braunschweig	221	189	16,93%	Lübeck	182	169	7,69%
Bremen	430	559	-23,08%	Magdeburg	392	384	2,08%
Chemnitz	2.251	2.475	-9,05%	Mainz	176	242	-27,27%
Cottbus	324	325	-0,31%	Mannheim	370	436	-15,14%
Dortmund	571	491	16,29%	Mönchengladbach	366	510	-28,24%
Dresden	1.725	1.648	4,67%	München	527	590	-10,68%
Duisburg	740	565	30,97%	Münster	113	76	48,68%
Düsseldorf	316	365	-13,42%	Nürnberg	726	730	-0,55%
Erfurt	309	408	-24,26%	Potsdam	795	1.004	-20,82%
Essen	681	702	-2,99%	Rostock	263	189	39,15%
Frankfurt am Main	415	483	-14,08%	Saarbrücken	234	252	-7,14%
Freiburg	142	168	-15,48%	Schwerin	144	163	-11,66%
Halle-Saalkreis	393	416	-5,53%	Stuttgart	483	463	4,32%
Hamburg	714	605	18,02%	Wiesbaden	138	162	-14,81%
Hannover	456	508	-10,24%	Wuppertal	704	598	17,73%

Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

Aberdeen (1), Activum SG Advisory (3), Anteon Immobilien (8), Areva Gruppe (5), Argetra (11,12), aurelis Real Estate (2), AWC AG (9), BAG (11), Bauer Spezialbau (12), Behnisch Architekten (6), Benson Elliot Capital Management (9), BNP Paribas Real Estate (3,4,9), Brockhoff & Partner (2,3,5,7), Bulwien Gesa (2), Colony Capital (11), Comfort (4,5), Commerz Real (3,8), Corpus Sireo (7), Cubion (3,7), Deutsche Bank (3,7), Deutsche Telekom (7), DIC Asset (3), DIP Aengevelt Research (3,4), Diringer & Scheidel (10), Dorma (12), Drahtler (9), Drees & Sommer AG (3), ECE (4), empirica (9), E-Plus (7,8), EPM Assetis (4), Esprit (7), Europa Center Immobilien-gruppe (5), European Business School (3), ewg (2), Freundlieb (8), GNS (3), GRR Real Estate (5), Hamburger AG (5), Harpen Immobilien (7), Hauptverband des Bauhandwerk (1), Hochtief (2,6,7), Hoesch AG (8), HSH Real Estate (5), IKB (8), ILS (5), IVG (2), Jones Lang LaSalle (3), Karstadt sport (7), KfW (8), Kupsch Gewerbeimmobilien (2), Lebenshilfe Leben und Wohnen gGmbH (4), LEG (8), LHA Anlagenverwaltungsgesellschaft mbH (8), LHI Leasing (8), LWL (9), Metro Group (3), mfi AG (4,11), Movesta (8), MSREF Nero West GmbH (7), Multi Develoment (4), NCC Deutschland (11), Projektentwicklung-Baumanagement GmbH (8), RAG Montan Immobilien (1,3,9,10), Ramada (7), RKW (9), Rölf'sPartner AG (8), RREEF Investment (3,6,10), RWTH Aachen (10), SEB Investment (7), Semmelhaack Gruppe (10), Sontowski & Partner (5), Sparkasse Erlangen (5), stegepartner (10), Strabag (3), ThyssenKrupp (1,3,7,12), Tom Tailer (7), Uhde GmbH (7), (Unilever Deutschland (6), Universität Regensburg (3), WestLB (8), Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (9), Zech Group (6), ZIA (3), Zurich Versicherung AG (5).