



Nr.: 212  
06. KW / 12.02.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

## Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Des einen Freud - des anderen Leid: Catella mit Fonds-Rekordplatzierung während Degi Rekordabwertungen vornimmt	2
Rating in der Immobilienwirtschaft: Der Nutzen ist begrenzt (Prof. Loritz)	7
Quo Vadis 2010: Frühlingssuche an zugefrorener Spree (Hardegen)	9
Immobilienweisen: Wohnen, die Tricks der Energie-Schönrechner	11
BulwienGesa: Immobilienindex erholt sich	13
Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv	15
JLL-Büroimmobilienuhr	17
Drastische Mietrückgänge in weltweiten Bürozentren	18
Energiesparverordnung belastet Wohnungsunternehmen (K.-Junghanns)	18
Hamburg und München mit guten Aussichten	20
Wohnungsknappheit bleibt Märchen	20
Container-Profi Buss macht jetzt in Immobilien	20
Immoaktien legen zu	21
Hamburg: Stadtteilwandel im Süden (Richter)	21
Frankfurts Europaviertel	23
Vertrauensvorschuss für US-Reits berechtigt? (CB)	24
Impressum	25

Immobilienbrief Ruhr ab S. 26

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds 24.de**

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

## Brief

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

alea jacta est (sunt) (vgl. „Latein für Angeber“). Der „Rat der Immobilienweisen“ sah, kam und berichtete. Wohnungsknappheit gibt es nicht, egal was Makler oder Bausparkassen meinen. Energetische Sanierung im Bestand rechnet sich (heute) noch nicht einmal für Milchmädchen, sondern nur für Physikerinnen. Die deutschen Büromärkte steuern auf Rekordleerstände zu. Im Einzelhandel müsse bei B-Lagen über alternative Nutzungen nachgedacht werden.

2001 prognostizierten wir die „Dekade der Wohnimmobilien“ und behielten recht. Auf Dichotomisierung im Einzelhandel wiesen wir Sie bei **Platow** schon in den 90ern hin. **Rekordleerstände bei Büros sehen wir inzwischen locker**. Der Markt hat schon von 2001 bis 2005 transformiert. Früher wechselten sich Knappheit und Überangebot schweinezyklisch ab. Heute wechselt nur noch der Grad des Überangebotes. Das hat natürlich Markteffekte. **Der Nachteil:** Es gibt keine Miet-Phantasie mehr. **Der Vorteil:** Es gibt keine Krisen mehr. Krise bedeutet eine drastische Verschlechterung gegenüber der langfristigen Situation. Anders als in den vorherigen „Auszeiten des gesunden Menschenverstandes“, Ost-Boom und Internet-Euphorie, hat der letzte Investment-Hype überwiegend im Bestand stattgefunden. Das ändert nur zeitweise den Investmentmarkt. Zwischen 2001 und 2005 waren sage und schreibe 7% Leerstandswachstum allein der Angebotsausweitung zuzuschreiben. Für 2010 sind 1 bis 2% in der Pipeline.

Die guten und die schlechten Nachrichten lagen diese Woche eng beieinander. Presse machten die schlechten Nachrichten bei **Degi** und **TMW**. Wie sie am Montagmittag schon unter [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de) bei den täglich aktualisierten News nachlesen konnten, schockiert der institutionelle Fonds der **Degi Global Business** mit einer Abwertung der Anteile von über 21%. Das ist der absolute Rekord bei offenen Immobilienfonds. Das wirft Fragen auf, die **TMW**-Gründer **Dr. Trescher** klar formuliert. Ein neuer Job für die BaFin? (S. 2 ff.)

Dabei ging unter, dass grundsätzlich der Knoten bei institutionellen Anlegern geplatzt ist. Der Altmeister der Szene der offenen Fonds für institutionelle Anleger, **Dr. Andreas Kneip**, Vorstandsvorsitzender der **Catella Real Estate AG KAG** meldet ein sattes Wachstum seiner Fonds. Der Catella Fonds „**Focus Nordic Cities**“ hatte schon als erster offener Fonds im Februar 2009 wieder geöffnet. Seither hat der Fonds im Fondsvolumen um netto ca. 22% zugelegt. Der von Catella RE administrierte offene Wohnimmobilienfonds **Bouwfonds European Residential Fonds** musste sogar im Laufe dieser Woche ein Reservierungssystem einführen, da der Ansturm der institutionellen Kapitalanleger und vermögenden Privatpersonen in den letzten Monaten so groß wurde, dass er die Möglichkeiten vernünftigen Immobilieneinkaufs überstieg.

**In eigener Sache:** In 4 Wochen erscheint unser **MIPIM Spezial**, das vor Abreise der Teilnehmer versendet wird. Wir würden uns über Ihre inhaltliche Unterstützung freuen, aber besonders auch über Ihre werbliche Präsenz. (Tel. 05242 901 250, [in-fo@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de), Media-Daten und tägliche News: [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)).

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

*Werner Rohmert*

Werner Rohmert, Herausgeber





**Des einen Freud: Catella KAG meldet Fonds-Rekordplatzierung -  
Des anderen Leid: Degi Fonds macht Rekordabwertung, TMW  
muss in „Sippenhaft“ schon wieder schließen**

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

## Personalien

**Stuttgart:** Rainer Reddehase, Vorstandsmitglied des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V., hat sein Amt mit sofortiger Wirkung zurückgegeben. Damit übernahm er die Konsequenzen aus einem Kommunikationsmissverständnis innerhalb des Vorstands, das zum Versand eines nicht freigegebenen Presstexts führte. Der Vorstand des IWS besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden Peter Brenner, seinem Stellvertreter Frank Peter Unterreiner sowie Harald Alber und Michael Barth.

**Bergisch-Gladbach:** Bernhard Schoofs verlässt die Hahn-Gruppe, die einen neuen Kurs ohne ihren bisherigen Vorstandsvorsitzenden einschlägt. Künftig wird sie neben dem Fachmarktbereich auch im Segment Highstreet und Shoppingcenter mitmischen. Auf Schoofs Stuhl sitzt ab 1. Februar Michael Nave, CEO, Gründer und Gesellschafter der Unimo-Group. Unimo soll in den kommenden Jahren mindestens 2,3 Mio. Aktien der Hahn-Immobilien-Beteiligungsgesellschaft und damit etwas mehr als 15% der Aktien erwerben. In drei bis fünf Jahren soll dieser Anteil auf 50% steigen, so dass gleiche Beteiligungsverhältnisse zwischen Unimo und dem Mehrheitsaktionär der Hahn-Gruppe, Michael Hahn, bestehen. Die Maßnahme bringt der Hahn-Gruppe mindestens 12,5 Mio. Euro zusätzliches Kapital, mit dem weiteres Wachstum finanziert werden soll. Der Zeichnungspreis von 5,50 Euro liege deutlich über dem Schlusskurs vom 22. Januar (2,07 Euro). Mindestens 1 Mio. Aktien sollen bis spätestens 31. Dezember 2010 gezeichnet sein.

Während Aberdeen bzw. Degi mit dem Degi Global Business mit einem Bewertungsminus von 21,6% einen neuen deutschen Rekord in puncto Abwertung bei Offenen Immobilienfonds vorlegte und TMW nach knapp 2 Monaten schon wieder ihren Weltfonds schließen musste, und sich vom (institutionellen) Anleger in Sippenhaft genommen sieht, gab es in der Szene der Offenen Immobilienfonds für institutionelle Anleger auch gute Meldungen. Dazu später.

Nach journalistischer Übung, um das Leserinteresse zu treffen, fangen wir mit den schlechten Nachrichten an. Bedenken Sie aber, dass die guten Nachrichten wichtiger sind. Denn für den Markt ist es viel interessanter, dass bei institutionellen Anlegern der Knoten geplatzt ist. Das Bewertungsdesaster sportlicher Boomeinkäufe, das übrigens völlig im Rahmen internationaler professioneller Fonds liegt, ist, ist eigentlich nur eine Fußnote.

### **Des anderen Leid ... - Degi Global Business setzt neue Abwertungsmaßstäbe. TMW muss in „Sippenhaft“ schon wieder schließen und prügelt auf Degi ein**

Am Montag Mittag konnten Sie unter [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de) unserer laufenden mit News und Artikeln aktualisierten Homepage lesen, dass der ehemalige deutsche Vorzeigefondsmanager Degi, der die Offenen Immobilienfonds der Dresdner Bank manage und inzwischen an Aberdeen entsorgt wurde, mit seinem Fonds für institutionelle Anleger, Degi Global Business, neue Rekorde bei der Abwertung eines Offenen Immobilienfonds aufgestellt hat. Wir hatten Ihnen 20% Anlegerverlust gemeldet. Gegen Abend kristallisierten sich die genauen Zahlen. Die FTD fasste zusammen. Der Bestand des Degi Global Business muss um 68,4 Mio. Euro abgewertet werden. Das sind 13,8% des Immobilienvermögens von jetzt 427 Mio. Euro. Wegen der für einen Offenen Immobilienfonds hohen Kreditquote im Fonds von 40,1%, die auch auf sportliche Renditeziele schließen lässt, fällt das Vermögen der Anleger (Nettoinventarwert = Vermögen abzüglich der Schulden) um 21,6%.

Das ist zwar auf der einen Seite ein deutscher Rekord in Bezug auf Abwertungen Offener Fonds, liegt aber auf der anderen Seite **durchaus im Rahmen der Finanzkrisen-Abwertungen internationaler professioneller Immobilienfonds** für institutionelle Großanleger der bekannten Namen der Investmentbanker-Szene bzw. der weltberühmten Fondsmanager. Insofern lässt das nicht unbedingt auf die Management- und Immobilien-Qualität schließen. Das Zusammenspiel zwischen boom-/krisenbedingten Änderungen der Marktrenditen und zu berücksichtigenden Mietmarktveränderungen kann bei angelsächsischer Bewertungsmethodik leicht zu solchen Ausschlägen führen. Erinnern Sie sich z. B. an die berühmte Londoner „Gurke“ der IVG.

## Immobilienbrief-TV

Neueste Beiträge u.a. mit:

- Markus Derkum (Jamestown)
- Andreas Pohl (Deutsche Hypo)
- Michael Zimmer (Corpus Sireo)
- Bernd Thiele (IGP)
- Dr. Marc Weinstock (HSH Real Estate)
- Thomas Höller (Pramerica)
- Dr. Jörg Rosdücher (Strabag)
- Dr. Georg Reul (IVG)



[www.immobilienbrief-tv.de](http://www.immobilienbrief-tv.de)

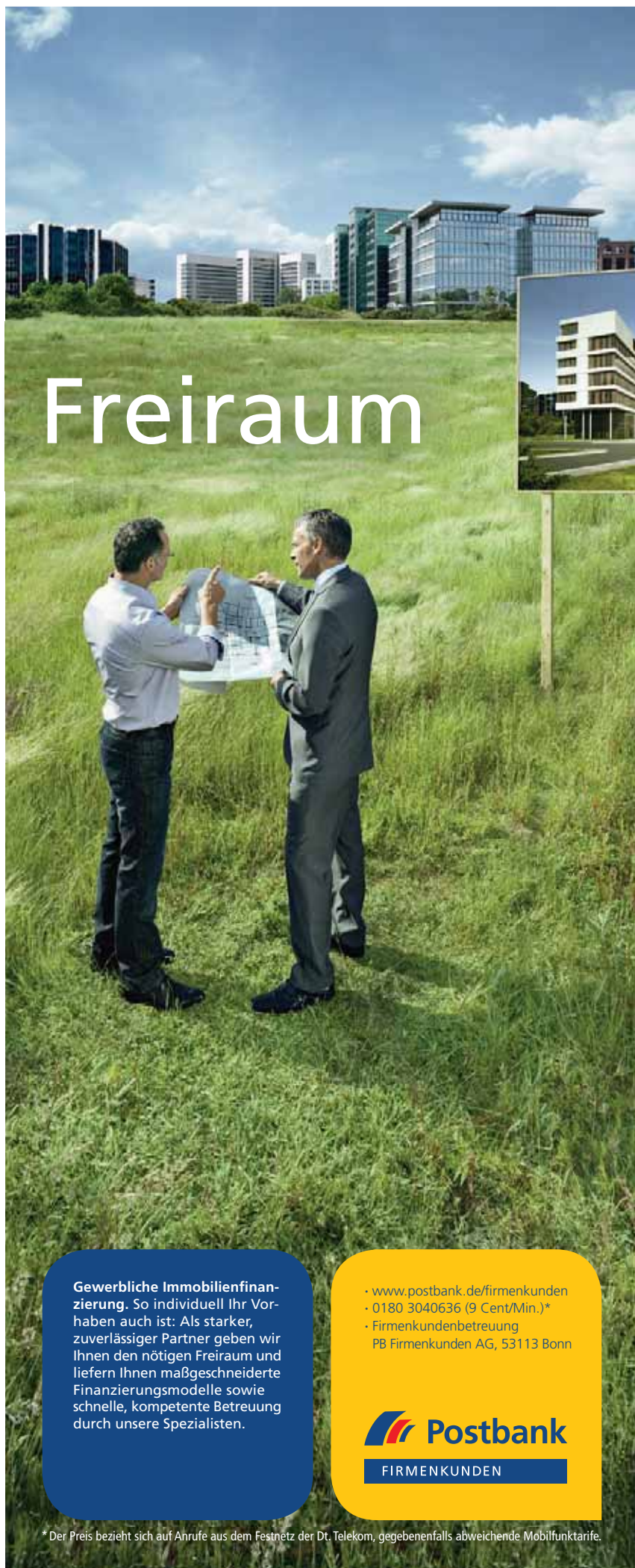
Sie wollen Ihren eigenen Beitrag? Sprechen Sie uns an! ([info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de))

Andererseits war die Stimmung unter den Anlegern am Montag nicht gut. Speziell Dachfonds, die im Gegensatz zu den eigentlich angesprochenen professionellen Immobilienanlegern doch einen hohen Anteil haben, werden durch die Abwertung hart getroffen. Sie können das nicht einfach aussetzen, sondern müssen das direkt im Portfolio berücksichtigen. **DAS INVESTMENT** verweist darüber hinaus auf Äußerungen des Aberdeen-Deutschland-Chefs **Dr. Hartmut Leser**, der avisierte, das zukünftig nur noch auf Märkten gekauft würde, wo Aberdeen Asset Management vor Ort mit Büros und entsprechender Marktkenntnis präsent sei. Bislang habe das Aberdeen-Management darauf offensichtlich weniger Wert gelegt, schließt DI. Der Osteuropa-Anteil des Degi-Fonds liege aktuell bei etwa 30%, obwohl die Gesellschaft dort keine Büros habe. Abwertungen von bis zur Hälfte bei einzelnen Immobilien sprechen nicht unbedingt für „entsprechende Marktkenntnis“. Allerdings muss aus „Der Immobilienbrief“-Sicht der Fairness halber festgestellt werden, dass das Kind zum Zeitpunkt des Aberdeen-Einstiegs schon im Brunnen schwamm.

Das wirft aber wieder die Frage auf, ob Aberdeen beim Erwerb der Degi überhaupt wusste, was sie sich antat, und dass ein deutscher offener Fonds nicht ein beliebig verfügbares Immobilienportfolio ist. In der Folge der Abwertung stellte der sich in „Sippenhaft“ genommene TMW-Gründer und Aufsichtsratsvorsitzende **Dr. Klaus Trescher**, der seinen **TMW-Weltfonds** trotz guter Maßnahmenumsetzung wieder schließen musste, auch entsprechend sauer fest, dass es für ihn völlig unverständlich sei, wie ein turnusmäßig bewertetes Portfolio der Art implodieren könne. Das wiederum sollte eigentlich nicht nur den Wettbewerb, sondern auch den **BVI**, den Bewerterverband **BIIS** und vielleicht auch das **BaFin** beschäftigen.

Wieso einzelne Immobilien, die möglicherweise noch vor einigen Monaten, schon auf dem Höhepunkt der Krise durch einen deutschen Gutachterausschuss bewertet worden sind, jetzt im „Wert“ halbiert werden müssen, lässt zu beantwortende Qualifikationsfragen in jede Richtung zu. Eine im journalistischen Kollegenkreis geäußerte Vermutung, Aberdeen könne nach der Abwertung über Problembereinigung des Fonds durch Immobilienverkauf im Familienkreis nachdenken, können wir nicht teilen. Bei einem „Mütterchen Mü“-Publikumsfonds würden wir die Idee sogar für nachdenkenswert halten. Bei institutionellen Anlegern dürfte das Grenzen maximalen gedanklichen Unvermögens eines Asset-Managers überschreiten. Wir vermuten eher eine Kombination aus angelsächsischer Bewertung maximaler Volatilität, breiter Marktentwicklung und sportlicher Einkäufe in Know-how Neuland.

Die ehemalige deutsche Vorzeigegesellschaft **Degi**, die die Offenen Immobilienfonds der **Dresdner Bank** managte und vor einigen Jahren



# Freiraum

**Gewerbliche Immobilienfinanzierung.** So individuell Ihr Vorhaben auch ist: Als starker, zuverlässiger Partner geben wir Ihnen den nötigen Freiraum und liefern Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle sowie schnelle, kompetente Betreuung durch unsere Spezialisten.

- [www.postbank.de/firmenkunden](http://www.postbank.de/firmenkunden)
- 0180 3040636 (9 Cent/Min.)\*
- Firmenkundenbetreuung  
PB Firmenkunden AG, 53113 Bonn

 **Postbank**

FIRMENKUNDEN

\* Der Preis bezieht sich auf Anrufe aus dem Festnetz der Dt. Telekom, gegebenenfalls abweichende Mobilfunktarife.



mit Unterstützung der Allianz Bewertungsprobleme löste, gehört inzwischen zum **Aberdeen Konzern** und firmiert unter **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**.

**Schon damals stellten wir uns immer wieder die Frage, wessen Geld da mit wessen Geld gerettet wurde. Die Fonds gehören Anlegern. Die Retter Aktionären. Das könnte auch erläuterungsbedürftige Fragen auslösen.**

### Personalien

**New York:** **Glenn Rufrano** wird ab 22. März zum neuen Präsidenten und CEO bei **Cushman & Wakefield** ernannt. Er folgt auf **Bruce Mosler**, der zum 1. Januar 2010 als Co-Chairman in das C&W-Board gewechselt ist.

**München:** **Kersten Stieringer** (29) verantwortet seit 1. Februar den Bereich Immobilien-Research bei **Colliers Schauer & Schöll**. Er tritt die Nachfolge von **Matthias Kreil** an, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Von Schuldzuweisungen wollen wir uns hier zurückhalten. Sicherlich waren die Ziele des Fondsmanagements engagiert. Risiken gehören dazu. Vor dem Hintergrund des „Offenen Fonds“ ergibt sich aber Klärungsbedarf. Hinzu kommt eine mögliche Änderung der Bewertungskultur durch den Einstieg angelsächsisch geprägter Fondsmanager. Im Juli 2009 hatte **Morgan Stanley** den P2 Value um 10,4% abgewertet. Das entsprach beim Anlegervermögen einer Abwertung um 13,8%.

Bewertungsprobleme bei Offenen Immobilienfonds sind sowieso alle paar Jahre Thema. Nicht zu diskutieren sind sicherlich nachhaltige Wertänderungen von Immobilien durch immobilienbezogene Änderungen z. B. der Mietverträge oder durch generelle Marktänderungen. Auf der anderen Seite ist unter Berücksichtigung der Interessen privater Anleger durchaus zu fragen, ob nach internationalen Gepflogenheiten jede temporäre, auch überzogene Änderung der Marktrenditen oder Marktmieten bei Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und geplantem Cash Flow sofort berücksichtigt werden muss. Anleger, die die Aussagen einer solchen Bewertung nicht verstehen, werden verunsichert. Deutsche Bewerter verwenden deshalb „nachhaltige“ Mieten und Renditen. Das glättet. Andererseits löst eine aktuelle Bewertung, die der Gesetzgeber auch verlangt, das Dilemma, dass der Anleger täglich in der Fachpresse liest, dass die Immobilienwerte international drastisch gefallen oder gestiegen sind, während sich das nicht in den Kursen der offenen Immobilienfonds spiegelt. Immobilienwerte sind ebenso wenig statisch wie Aktienkurse. Der Anleger wird das auch verstehen. Wenn er seine Anteile hält, gleichen sich temporäre Extreme schnell wieder aus.

# Das Geld liegt nicht auf der Straße. Es steht direkt daneben.



**Lizenzpartner gesucht:**  
Finanzdienstleister (m|w) –  
ohne Lizenzgebühren!

## Immobilienfonds auf Wachstumskurs.

Die Krise hat es bewiesen: Selbst in schwierigen Zeiten kann es ganz einfach sein, erfolgreich zu bleiben – mit fairvesta. Denn auch 2009 konnten wir wieder neue Rekordergebnisse erzielen. Mit einem deutlichen Plus im Vertrieb und bei der Platzierung. Und zweistelligen Wachstumsraten bei den Anlegerrenditen.

**Steigen Sie jetzt ein und profitieren Sie von einer Assetklasse der Extraklasse.** Unsere Top-Fonds Chronos, Lumis und Mercatus bieten auch für die Zukunft beste Wachstumschancen – für Sie und für Ihre Kunden.

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

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

fairvesta überzeugen:





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.ideenkapital.de](http://www.ideenkapital.de).



**Des einen Freud ... - Catella KAG meldet Fonds-Rekordplatzierung bei Focus Nordic Cities und Einführung eines Reservierungssystems für Anleger beim von Catella administrierten Bouwfonds European Residential**

Am Mittwoch meldete **Catella Real Estate AG KAG**, dass das **Netto-Fondsvermögen beim FOCUS NORDIC CITIES**, einem Offenen Immobilienfonds für institutionelle Anleger, in den vergangenen 12 Monaten **um 22%** bzw. 80 Mio. Euro auf **544 Mio. Euro zugelegt hat**. Vergangene Woche konnte das Geschäftshaus „**Hopfenburg**“ im Herzen Hamburgs als 26. Immobilie in das Sondervermögen eingestellt werden. Das Catella-Fondsmanagement hatte im vergangenen Jahr bereits regelmäßig die Gelegenheit genutzt, Immobilien in Innenstadtlagen in Oslo, Malmö und Hamburg zu interessanten Renditen zu erwerben. Demnächst sind weitere Käufe in Helsinki, Kopenhagen und Hamburg geplant. Der Fonds verfügt dazu über eine ausreichende Gesamtliquidität von knapp 17%. **FOCUS NORDIC CITIES** kennzeichnet eine ausgeglichene regionale und sektorale Diversifizierung mit jetzt 26 Liegenschaften in sechs verschiedenen Ländern und Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotels. Schwerpunkte der Investments sind in Norwegen, Schweden, Finnland und Deutschland. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bereits 10 Liegenschaften bewertet, so dass das Fondsmanagement auch für den Rest des Geschäftsjahres von einem in etwa ausgeglichenen Bewertungsergebnis ausgehen kann. Die Rendite des Fonds betrug im letzten Geschäftsjahr überdurchschnittliche 4,6 % (nach BVI-Methode). Die Vermietungsquote liegt bei knapp 99%, also praktisch Vollvermietung.

**Personalien**

**Frankfurt: Dr. Malte Maurer** (46) übernimmt mit Wirkung zum 1. Februar 2010 als National Director den wesentlich erweiterten Geschäftsbereich Residential Investment bei **Jones Lang LaSalle** Deutschland. Er startet zunächst mit einem 5-köpfigen Team und wird seinen Bereich im Verlauf des Jahres personell weiter ausbauen.

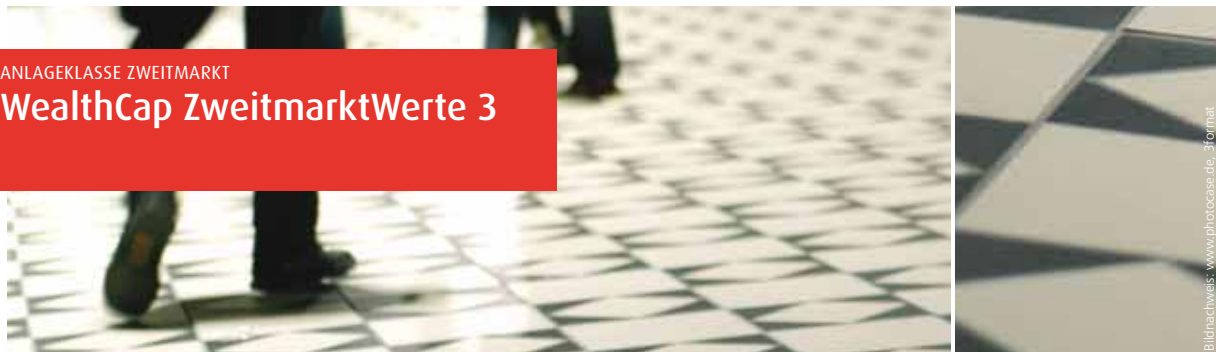


Ihr Spezialist für Sachwertanlagen

Member of UniCredit Group

ANLAGEKLASSE ZWEITMARKT

**WealthCap ZweitmarktWerte 3**



## Reale Werte, gekonnt gestreut

Sachwerte bieten Anlegern reale Werte, die sie wirklich greifen können, und das bei einer weitestgehend börsenunabhängigen Entwicklung – das macht Sachwerte zu einem idealen Vermögensbaustein für alle, die Stabilität in ihr Portfolio bringen wollen.

Der WealthCap ZweitmarktWerte 3 bietet breite Streuung mit hoher Flexibilität. Er investiert in Zweitmarktangebote, also in Investments, die ihre Qualität bereits unter Beweis gestellt haben. Drei verschiedene Beteiligungsvarianten stehen dem Anleger zur Wahl: ein reines Immobilienportfolio und ein Mischportfolio mit 30 % bzw. 60 % Beimischung weiterer aussichtsreicher Anlageklassen wie z. B. Flugzeuge, Infrastruktur oder Private Equity. Verschiedene Einzahlungsvarianten bieten zusätzliche Flexibilität. Und das bereits ab 5.000 EUR.

**HABEN SIE FRAGEN?** Mehr Informationen unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) oder Telefon +49 40 668 530-141

**Hinweis zum WealthCap ZweitmarktWerte 3:** Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 21.12.2009. Der Verkaufsprospekt liegt in den Geschäftsräumen der Wealth Management Capital Holding GmbH, Arabellastraße 14, 81925 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit. Ein entsprechender Hinweis wurde gemäß § 12 Verkaufsprospektgesetz am 15.01.2010 in der Süddeutschen Zeitung als Börsenpflichtblatt abgedruckt.

Wealth Management Capital Holding GmbH - Arabellastraße 14 - 81925 München - Telefon +49 89 678 205-0 - [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)



## Unternehmens-News

**Hamburg:** Hamburgische Immobilien Handlung (HIH) hat 2009 im Geschäftsbereich Asset-Management stark zugelegt. Wie das Unternehmen der **IZ** mitteilt, wurden im vergangenen Jahr Transaktionen für 580 Mio. Euro abgewickelt, davon allein im vierten Quartal rund 300 Mio. Euro. Das Ankaufvolumen war 2009 mit 485 Mio. Euro erheblich gewichtiger als das von Verkäufen (95 Mio. Euro). Ende Dez. 2009 verwaltete die HIH ein Portfolio von 3,8 Mrd. Euro (Ende 2008: 3,3 Mrd. Euro). Für 2010 ist abermals ein Transaktionsvolumen von mehr als 500 Mio. Euro mit deutlichem Übergewicht der Ankäufe vorgesehen.

# DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 212 06. KW, 12.02.2010, Seite 7 von 25

Noch besser sieht es beim **Bouwfonds European Residential Fonds** aus, bei dem die hohe Nachfrage institutioneller Anleger zur Einführung eines Reservierungssystems führte. Nach krisenbedingt ruhigem Start - schließlich wurde der Fonds kurz vor der Finanzkrise aufgelegt und war damit Anfangs mit der „Schockstarre“ konfrontiert – wurde der Fonds zuletzt von Anlegern überlaufen. Der Bouwfonds Residential wird von Catella RE AG KAG administriert. Er ist ein Offener Immobilienfonds nach deutschem Investmentrecht, der für Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen, Dachfonds und vermögende Privatpersonen geeignet ist. Die Mittelzuflüsse erreichen eine Höhe, die sowohl die Erwartungen als auch das fondsadäquate Immobilienangebot weit übertroffen haben. Grund ist, dass der Wohnimmobilien-Fonds kleinen institutionellen Investoren oder vermögenden Privatanlegern, die mindestens 500 000 Euro anlegen wollen, eine durch gestreute Wohnungsinvestments attraktive Kombination von niedrigem Risikoprofil und laufender Ertragsicherheit bietet. Als Reaktion auf den hohen Mittelzufluss hatte der Fonds bereits im vierten Quartal 2009 eine Warteliste für Beträge über 5 Mio. Euro eingeführt und seine Objektakquisitionspipeline erweitert. In Deutschland, Norwegen und Schweden wurde bereits gekauft. Weitere Akquisitionen laufen gerade in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Da ein wichtiger Vorteil der Fondskonstruktion gegenüber klassischen Offenen Immobilienfonds in der Möglichkeit eines strengen Liquiditätsmanagements liegt, beschloss das Fonds-Management in Abstimmung mit der Catella Real Estate AG KAG bei weiterhin hohem Kapitalangebot auch unterhalb der 5 Mio. Euro Grenze die Ausgabe neuer Anteile vorübergehend einzustellen und ein Reservierungssystem einzuführen. Rückgaben sind weiterhin jederzeit möglich. Die Liquidität des Fonds, die derzeit ja wenig Rendite bringt, soll auf 10% gesenkt werden, um die Interessen der derzeitigen Investoren zu sichern.

## Rating in der Immobilienwirtschaft – Der Nutzen ist begrenzt

Univ.-Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Universität Bayreuth

Seit **Basel II** ist „Rating“ in aller Munde. Für die drei großen Ratingagenturen hat sich in Europa eine lukrative Einnahmequelle eröffnet. Viele große und kleine Banken sind mit ihren Ratings auf den Zug aufgesprungen, zum Teil mit mäßigem Erfolg. Die Finanzkrise hat so manche Illusion zerstört. Rating ist kein Zaubermittel, um auch nur das zu erreichen, was Ratinga-



## 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](mailto:info@garbe.de) · [www.garbe.de](http://www.garbe.de)

**GARBE**  
LOGISTIC AG

CLASS A IMMOBILIEN • KONZEPTION • REALISIERUNG • SALE AND LEASEBACK • ASSET MANAGEMENT



## Unternehmens-News

**München:** Die **Commerz Real** hat im Jahr 2009 auf dem Gewerbeimmobilienmarkt ihre Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr um knapp 50% gesteigert. Damit konnte das höchste Volumen der letzten fünf Jahre erzielt werden. Insgesamt wurden 2009 rund 600 000 qm Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen vermietet.

**Frankreich:** Die **Helaba** finanziert das Development von zwei neuen Bürogebäuden in Noisy-le-Grand (nahe Paris) mit 85,6 Mio. Euro für den **CB Richard Ellis Strategic Partners Europe Fund III**, der von **CBRE Investors** gemanagt wird.

genturen versprechen: Die Einschätzung des Risikos einer Ausfallwahrscheinlichkeit eines Schuldners oder der Zahlungsströme aus Anlageprodukten, vor allem verbrieften Forderungen.

Am Ausbruch der Finanzkrise sind die Ratingagenturen selbstverständlich nicht alleine schuld. Es waren vor allem die Unwissenheit, Oberflächlichkeit und Leichtsinnigkeit der für den Ankauf verbriefter Kredite zuständigen Vorstände und sonstigen Bankmanager sowie die Sorglosigkeit und der Dilettantismus nicht weniger Aufsichtsrats- und Verwaltungsratsmitglieder, welche zum plötzlichen „Import“ der Krise von den USA nach Deutschland beigetragen haben. Die Geldvernichtung in Höhe von zumindest weit über 50 Mrd. Euro allein bei den Landesbanken geht darauf zurück, dass die Verantwortlichen kauften, was sie nicht verstanden und die verbrieften Schuldtitel mit Mitteln bezahlten, die ihre Banken nicht hatten, sondern sich auf dem Kreditwege besorgen mussten. Auch wurde die Binsenweisheit jeder Kapitalanlagestrategie missachtet, nicht alles auf eine Karte zu setzen und nicht durch Spekulation das Unternehmen zu gefährden. Allerdings tragen auch die Ratingagenturen einen guten Teil Mitverantwortlichkeit. Wer weiß, dass auf die eigene „Botschaft“ viele hören und darauf „hereinfallen“, vor allem auch Marktteilnehmer außerhalb der USA, muss mit seinen Aussagen und Bewertungen verantwortungsvoll umgehen. Hier wurden schwere Fehler begangen, ohne eine Haftung zu übernehmen.

Für die Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage, wie viel Ratings nützen. Selbstverständlich sind Marktteilnehmer, die Bankkredite benötigen, auf Ratings angewiesen. „Dank“ zweier EU-Verordnungen aus dem Jahre 2006 über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wertpapierfirmen und Kreditinstituten und über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute ist Rating auch in Europa unverzichtbar geworden. Die Geister, die wir riefen, werden wir nicht mehr los. Ratings haben zwar durchaus ihren Wert. Was wir jedoch benötigen, ist eine sachliche Diskussion von Fachleuten aller Disziplinen in Praxis und Wissenschaft über Verbesserungen der Ratings, über mehr Transparenz und vor allem über die Grenzen ihres Nutzens.

## 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](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe



## Deals Deals Deals

**Berlin:** MediMax mietet die ehemalige 2 145 qm Fläche im Einkaufszentrum Rathaus-Center in Pankow aus einem Fonds der **Fundus-Gruppe**. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

**Norditalien:** Deka Immobilien erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **Deka-ImmobilienEuropa** eine Logistikhalle mit ca. 50 000 qm Fläche im Großraum von Mailand und eine zweite Liegenschaft mit ca. 50 000 qm Fläche in Venetien. Beide Objekte sind vermietet. Der Kaufpreis für das Portfolio beträgt insgesamt rund 60 Mio. Euro.

**Hamburg:** HHH vermietet 6 000 qm Bürofläche im Objekt An der Stadthausbrücke 1 aus dem **Deutschland Fonds Nr. 1** der **Warburg Henderson**, für den die HHH als Asset-Manager fungiert. **CB Richard Ellis** war vermittelnd tätig.

**Frankfurt:** Projektgesellschaft des St. Augustiner Unternehmens **P+B Planen + Bauen** erwirbt das rund 4,8 ha große Wohnungsbaugesamt in den Stadtgärten von **Aurelis Real Estate**. Für zwei weitere Baufelder des Europaviertels hat Aurelis ebenfalls die Vermarktung gestartet: das 59 000 qm große Büroquartier Boulevard Mitte und das Wohnquartier Helenehöfe mit 26 000 qm Fläche. Mittlerweile sind rund 56% der insgesamt 29 ha Nettobauland des Europaviertels West verkauft.

**Essen:** ICP Business Communications mietet rd. 225 qm Fläche im Objekt „LichtEck“, Lazarettstraße 15, von **Union Investment** über **Brockhoff & Partner**.

Es war eine Illusion, zu glauben, mit Hilfe einer einzigen Bewertung in der Art einer Schulnote könnte den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen der darauf vertrauenden Marktteilnehmer Rechnung getragen werden. Für die Immobilienwirtschaft bestehen ganz andere Notwendigkeiten als für andere Branchen: Bei einem Automobilwerk als Mieter für eine Logistik- oder Büroimmobilie z. B. ist für den Vermieter im Wesentlichen nur wichtig, ob dieser Mieter bis zum Ende der Vertragslaufzeit in der Lage sein wird, die Mieten zu bezahlen. Ihn werden, anders als etwa einen Zulieferer, der auf dauerhafte Abnahmemengen setzen will, keine Einzelheiten der Marktpositionierung interessieren. Und wer als Investor ein kleines Supermarkt-Ensemble zum Zwecke seiner Altersvorsorge erwirbt, braucht kein Rating, um zu wissen, dass aller Voraussicht nach der größte Lebensmitteldiscounter auch in 20 Jahren noch zahlungsfähig sein wird. Entscheidend ist für ihn vielmehr die Prognose, ob die Läden genau dieser Größe und dieses Typus nach Ablauf der Laufzeit des Mietvertrages noch dem Konzept dieses oder eines neuen Mieters entsprechen werden. Dies kann niemand sagen und Rating hilft hier nichts.

So gesehen ist für viele Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft Rating von höchst begrenztem Nutzen. Was im Markt als Rating geschlossener Immobilienfonds zum Teil angeboten wird, ist so manches Mal das Papier nicht wert, auf dem dies geschrieben steht. Dies gilt vor allem, wenn nicht einmal ersichtlich ist, ob einem Immobilienfonds überhaupt eine schlüssige unternehmerische Idee, also die Grundlage jedes seriösen Investments, zugrunde liegt. Einem Immobilienanleger ist zumeist nicht geholfen, wenn er eine Endbenutzung des Vertragspartners oder des Fonds hat. Er muss wissen, worin im Wesentlichen die Chancen für seine Vermögensmehrung bestehen und wie sich die Risiken darstellen. Nur dann kann er eine eigene Entscheidung treffen.

Für den Bereich der Immobilienwirtschaft ist auch ein Worst-Case-Szenario wichtig. Was geschieht, wenn entgegen allen positiven Prognosen, der Mieter ausfällt? Gibt es dann einen Ersatzmieter und ist die Immobilie ausschließlich eigenkapitalfinanziert, so dass bei ihrer Verwertung gerade im Notfall eine Unabhängigkeit von Banken besteht (sog. Real Equity-Beteiligung)?

Die Verordnung der EU vom September 2009, wonach Ratingagenturen auch in Europa einer behördlichen Erlaubnis und Überwachung unterliegen, wird die Qualität der Ratings nicht verbessern. Staatliche Zulassung war nie eine Qualitätsgarantie wie viele Banken bewiesen haben! Die Branchenteilnehmer selbst müssen von Ratingagenturen höchste Qualität und Transparenz verlangen. Dass Transparenz dann flächendeckend genutzt würde, widerspräche zwar allen Erfahrungen. Aber sie ermöglicht eine Kontrolle und Diskussion in Fachkreisen. Diese brauchen wir dringend. Eine neue Finanzkrise verkraften die meisten Staaten nicht, sie sind finanziell schon jetzt ausgeblutet.

„Der Immobilienbrief“-Anmerkung: Wir haben uns mit den Themen Wohnen und Büro des Heuer Dialog Quo Vadis 2010 beschäftigt. Den Handelsbereich macht unsere Kollegin nächste Woche. Vorab hat unser AR-Vorsitzender **Volker Hardegen** mit etwas Ironie seine Eindrücke zusammengefasst.

## Quo Vadis 2010 - Frühlingssuche an zugefrorener Spree

Senator e. H. Volker Hardegen

Kaum war das große Polizeiaufgebot zum Schutz von Palästinenserpräsident Abbas abgerückt, stapften die unverzagten Quo Vadis Pilger durch den Schnee ins warme Berliner Adlon, um die ersten Frühlingboten der Immobilienbranche zu suchen.

Die Zahlen und Daten des Rates der Immobilienweisen - verstärkt durch den Wirtschaftsweisen **Wiegard** - zeigten für 2010 weiter frostige Temperaturen. Hie und da wurden erste IPO -Schneeglöckchen unter der weißen Decke vermutet. Die **GSW** will bei Aktienanlegern das Eis brechen. Die **Hamborner AG** wird sich als dritter Pirouettendreher auf die glatte REIT-Fläche begeben. Stolz wurde das neue Logo enthüllt.

Ansonsten gibt einzig das Hartgewächs Core- Investment nach fleißigem Scharren den hungrigen Real- Estatlern ein wenig Nahrung. Der eisige Sturm der Kreditklemme wird von den Meteorologen teils vermutet, teils verneint. Vorsichtshalber wird Unwetterwarnung gegeben. Der vom Finanzkollaps getriebene Klimawandel wirkt nach.



Volker Hardegen



# 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 Privat Anleger 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](mailto:office@catella.de), +49(0) 89 189 16 65 -11, [www.catella-realestate.de](http://www.catella-realestate.de)



**Deals Deals Deals**

**Kirchheim-Teck:** C&A mietet mit 1 370 qm eine Teilfläche von **Woolworth** von **Fundus**. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Woolworth betreibt weiterhin eine Verkaufsfläche von ca. 1 000 qm. Im Teck-Center sind somit aktuell 98% der Handelsflächen vermietet.

**Bordeaux:** **Deka Immobilien** erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **WestInvest Inter-Select** eine Einzelhandelsimmobilie mit 16 700 qm Gesamtfläche für 68 Mio. Euro von **Corio France**. Das Gebäude ist langfristig und vollständig vermietet an **H&M, FNAC, Sephora** und **GO Sport**.

**Frankfurt:** **Union Investment** erwirbt für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds das 2 800 qm Mietfläche umfassende Bürohaus „Westpol“, Niedenau 61-63. Verkäufer des Objekts sind zu jeweils 50% ein Unternehmen der **Rockpoint Group** und die **RA Investment**. **Union Investment** wurde von **Clifford Chance**, die Verkäufer von **Hammonds** beraten. **Nai apollo** hat die Immobilie im Auftrag des Verkäufers vermittelt.

Beim Suchen nach Sonnenschein wird man einzig im Bereich Wohnimmobilien fündig. Aber leider sind die wärmenden Strahlen nur sehr vereinzelt. Die Sehnsucht danach wird durch die Wolken der „Angebotsklemme bei Transaktionsportfolios“ vermiest.

Es scheint, dass der Winter sich nicht so schnell vertreiben lässt trotz niedrig bleibender Zinsen und genügend Liquidität. Auch die Zinstemperaturen bleiben im unteren Bereich.

Aber 2011 bricht sich endgültig der Sommer Bahn, so die Immo- Auguren. Warten wir es ab.

Quo Vadis 2011 wird es zeigen, oder?

**Rat der Immobilienweisen – Wohnen in Deutschland, die Tricks der Energie-Schönrechner**

**Werner Rohmert**

Auf der „Bernd Heuer“-Tagung „Quo Vadis“ in der vergangenen Woche kamen immerhin 320 Teilnehmer zusammen. Lassen Sie uns zunächst einen Blick auf den Vortrag von **Dr. Harald Simons**, Mitglied der Immobilienweisen, zum Thema „Wohnen“ werfen. Hier wird mit einigen Vorurteilen aufgeräumt. **Das Gerede von Wohnungsknappheit sei Unsinn. Energetische Sanierung im Bestand rechne sich derzeit nicht, meinte Harald Simons.**

**Knappheitsgerede ist Unsinn:** Lassen Sie uns einmal kurz den Vortrag Revue passieren. Heute werden lt. **empirica** weniger Wohnungen in Westdeutschland gebaut, als je seit 1949 zuvor. Die 200 000er Fertigstellungs-Marke wurde erstmals unterschritten. Lediglich bei dem früher angenommenen jährlichen Wohnungsabgang von ca. 1% würde tatsächlich die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen überschreiten. Realistischer seien heute aber 0,3 oder 0,5% jährlicher Abgang, so dass ein hinreichendes Wohnungsangebot verfügbar ist. Zum gleichen Ergebnis kommt auch der Techem-empirica-Leerstandsindex, der seit 2001 in Westdeutschland einen Anstieg der Wohnungsleerstandsquote von 2,1 auf 2,8% erfasst hat. Für die großen Metropolen ist Simons im Ausblick bis 2010 durchaus optimistisch. Simons rechnet hier überwiegend mit steigenden Mieten und Preisen (siehe Tabelle).

	Miete	Veränderung Miete p.a.	Aussichten	Kaufpreis	Veränderung Kaufpreis p.a.	Aussichten
	III 2009	2005/06 - III 2009	2010	III 2009	2005/06 - III 2009	2010
Hamburg	10,40 €	5,1%	1%-2%	2.800 €	1,4%	2%-4%
Berlin	7,30 €	2,7%	2%-4%	2.200 €	2,3%	1%-2%
Köln	9,30 €	0,1%	1%-3%	2.300 €	-0,7%	0%-2%
Frankfurt am Main	11,00 €	2,2%	2%-4%	2.700 €	2,6%	2%-4%
München	12,10 €	3,0%	2%-4%	3.600 €	1,8%	2%-4%

**Ist energetische Sanierung auch Unsinn?** Lt. Simons dürften sich energetische Sanierungen auf absehbare Zeit nicht rechnen. Zwar spräche der Koalitionsvertrag von einer Senkung der „Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentü-

FIRST IN REAL ESTATE



1<sup>ST</sup> RED AG

www.1st-red.com



## Deals Deals Deals

**Raunheim:** Deka Immobilien verlängert langfristig rd. 3 700 qm Bürofläche am Prime Parc 2 mit der Deutschen Lufthansa über Knight Frank. Das Objekt ist Bestandteil des Publikumsfonds Immobilien Europa.

**Koblenz:** Debeka Krankenversicherungsverein schließt eine Anschlussvermietung über ca. 7 200 qm Bürofläche an der Ferdinand-Sauerbruch-Straße 11 aus dem Warburg-Henderson-Spezialfonds RZVK-Immofonds. HIH Hamburgische Immobilien Handlung war vermittelnd tätig.

mern und Mietern“, jedoch ergäben schon einfache Überschlagsrechnungen, dass energetische Sanierung kein gemeinsamer Vorteil sondern eher ein gemeinsamer Nachteil seien.

Die durchschnittlichen Heizkosten eines Mieterhaushaltes lagen 2008 bei 1,05 Euro qm/Monat. Energetische Sanierung soll 50% Energiekosteneinsparung bringen. Das sind dann 50 Cent pro Monat bzw. 6 Euro pro qm pro Jahr. Ohne Berücksichtigung von kontinuierlichen Energiekostenerhöhungen entspricht das gerade einmal einem Barwert der Ersparnisse von etwa 120 Euro/qm (unendliche Rente, 5%). Die typischen Kosten liegen jedoch lt. Simons zwischen 300 und 500 Euro/qm.

**Mit zwei Tricks** würden Gutachten die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen dennoch darstellen. **Trick 1:** Es wird angenommen, dass eine Sanierung sowieso technisch notwendig sei. Diese klassischen Sanierungskosten würden von den Investitionen abgezogen, so dass lediglich der verbleibende Mehrbetrag der energetischen Sanierung zugerechnet werden muss. Lt. Simons trifft das allerdings höchstens auf 2 – 3% der Gebäude zu. Es besteht auch kein Dissens zwischen „Der Immobilienbrief“, Simons oder auch der Politik, dass bei Neubauten oder bei Sanierungshöhenmaßnahmen, die kaufmännisch und technisch sowieso notwendig sind, energetische Aspekte entsprechend berücksichtigt werden. Dies gilt auch, wenn damit Mehrkosten verbunden sind. Auf diese Art und Weise eine generelle Vorteilhaftigkeit energetischer Sanierung abzuleiten, scheint aus „Der Immobilienbrief“-Sicht völlig unsinnig. Auch funktions-tüchtige Bauteile müssten saniert werden. Gleichzeitig müsste die Energiebilanz überflüssiger Sanierungsmaßnahmen den Energieersparnissen gegenüber gestellt werden.

**Trick 2** ist lt. Simons die Annahme stark steigender Energiekosten. Ob diese Annahmen wirklich konsistent sind, steht in Frage. Außerdem soll sich ja schließlich die Erde erwärmen, weil immer mehr fossile Energieträger verbrannt werden. Das geht aber nur, wenn die nicht knapp werden. Aus Simons Sicht sollte man bei der Modellrechnung maximal 1% reale bzw. 2,5% nominale Energiepreissteigerungen annehmen. Auch dann bedarf es manch spitzen Bleistiftes, um außerplanmäßige energetische Maßnahmen zu rechtfertigen.



## 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!



### Deals Deals Deals

**Bonn:** DHL mietet 5 200 qm Bürofläche in der Bornheimer Str. 127 aus dem Bestand des Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** von **Deka Immobilien**. Mit diesem Vertragsabschluss ist die Liegenschaft nahezu voll vermietet.

**Viersen:** **Aberdeen Property Investors** erwirbt für seinen Pan-European-Fund das durch die **Redevco**-Projektentwicklung fertiggestellte Löh-center mit rd. 6 100 qm Mietfläche. Mieter sind u. a. **Kaisers, Netto** und **Deichmann**.

Fazit: Auch aus „Der Immobilienbrief“-Sicht dürfte es betriebswirtschaftlich unsinnig sein, auf eine Vervielfachung der Energiekosten auf absehbare Zeit zu wetten und in vorauseilendem Gehorsam bereits heute zu sanieren. Bei immer noch beliebig verfügbaren billigen fossilen Energieträgern sind die Möglichkeiten alternativer Energien bei weitem nicht ausgeschöpft. Da die Baukosten bei weitem nicht so stark steigen wie die Energiepreise in einer „politischen“ Annahme, kann durchaus der Sanierungsbeginn auf den rechnerisch richtigen Zeitpunkt verschoben werden. Zukunftstechnologien können zudem heute noch gar nicht verwendet werden. Wenn es dann später notwendig wird, hat man eine Sanierung vorgenommen, die dann schon längst wieder zur Sanierung ansteht. Eine Studie der Investitionsbank Berlin soll zu dem Thema in Kürze veröffentlicht werden. (siehe auch Beitrag von **Dr. Karina Krüger-Junghanns**, unten)

### BulwienGesa - Immobilienindex erholt sich, Leerstandsrekorde für 2010 erwartet

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“;  
Immobilienpezialist „Der Platow Brief“

„Büroinvestments nur noch 3.Wahl?“ fragte letzte Woche auf dem Kongress „Quo Vadis“ in Berlin **BulwienGesa**-Vorstand **Andreas Schulten**. Er bestätigte den Abbruch in der Vermietung der Metropolen zwischen 52% in Düsseldorf und meist um die 25%. Berlin mit 9% und Stuttgart mit 5% Minus sind die positiven Ausreißer. Die Leerstandsentwicklung werde Rekordniveau erreichen prognostiziert Schulten. Über 19% sollen es in Frankfurt

Leerstandsentwicklung in den A-Städten  
1995 bis 2010 in %

	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	Prognose 2010
Hamburg	4,8	2,5	8,5	8,5	7,8	6,9	8,2	10,0
Düsseldorf	3,9	3,8	11,4	10,8	9,3	9,0	10,9	12,7
Köln	3,6	2,2	9,3	10,0	8,7	8,4	9,0	11,4
Frankfurt/M.	11,7	2,0	19,5	18,2	15,9	15,7	17,4	19,1
Stuttgart	5,5	1,3	6,4	6,4	6,1	6,2	6,1	7,3
München	4,2	0,4	9,6	7,6	7,8	8,3	8,7	11,1
Berlin	5,4	7,6	9,3	9,1	8,6	8,0	8,2	9,0
7 Städte*	5,6	3,4	10,5	9,9	9,1	8,8	9,8	11,3

## KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

Luxemburger Str. 282e • 50937 Köln • Tel.: 0221/942094-0 • Fax: 0221/942094-25  
info@rechtsanwaelte-klumpe.de • www.rechtsanwaelte-klumpe.de

### MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

Fonds-/Prospektkonzeption  
(zivil-/steuerrechtlich)  
Prospektprüfung  
Prospekthaftung  
Prozessvertretung

Vertriebsrecht  
Vertriebsverträge  
Vermittlerhaftung  
Haftungsdach

Due Diligence  
Objektbewertung  
Objektverwaltung  
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz  
Sanierung  
Interessengemeinschaften  
Abwehr unberechtigter  
Forderungen

### “ Schon gehört?

Der Anleger, der sich für eine Fondsbeteiligung interessiert, ist über „alle Umstände aufzuklären, die für den Anlageentschluss des Interessenten von Bedeutung sind oder sein können“ (ständige Rechtsprechung seit BGH, Urt. v. 25. 11. 1981, IVa ZR 286/80).

**KOMMEN SIE ZU UNS, BEVOR  
DIE PROBLEME ZU IHNEN KOMMEN!**

Fragen Sie uns und abonnieren kostenlos unseren RECHTSNEWSLETTER unter: [www.rechtsanwaelte-klumpe.de](http://www.rechtsanwaelte-klumpe.de)



## Deals Deals Deals

**München:** WealthCap erwirbt ein Immobilienportfolio bestehend aus 7 Büroimmobilien mit rd. 48 000 qm Gesamtfläche für 93,4 Mio. Euro von **alstria Office Reit** über **Angermann**. Die Gebäude sind zu 99% vermietet. WealthCap plant, mit diesen Objekten den 31. Deutschen Immobilienfonds aufzulegen. Der Platzierungsstart ist für Juni vorgesehen.

**Tokio:** Die **RREEF Spezial Invest** erwirbt das Bürogebäude "Frontier Ebisu" mit einer Gesamtnutzfläche von rund 5 300 qm Fläche im Stadtteil Shibuya-ku für rund 37 Mio. Euro. Zuvor erwarb RREEF das SK Sunhwa Gebäude in Seoul. Das im Geschäftszentrum Jungu gelegene Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 21 800 qm Fläche und wurde für rund 53 Mio. Euro gekauft.

### Bürospitzenmieten in den A-Städten

• 1995 bis 2010 in Euro/qm

	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	Prognose 2010
Hamburg	22,0	25,6	20,5	21,0	22,5	24,0	23,3	21,5
Düsseldorf	20,5	22,5	20,0	20,5	22,0	23,6	22,0	21,6
Köln	16,9	19,9	19,0	19,0	20,0	21,0	20,5	19,5
Frankfurt/M.	32,2	43,5	31,0	32,0	35,0	35,0	33,0	31,3
Stuttgart	16,4	17,9	16,0	16,0	16,5	17,0	17,0	16,1
München	25,6	33,2	26,5	28,0	29,5	31,0	28,5	27,8
Berlin	30,7	30,7	20,5	20,5	21,5	22,0	20,1	20,0
7 Städte*	26,3	30,9	23,1	23,6	25,0	25,8	24,2	k.A.

werden. Auf 11,3% errechnet sich der Durchschnitt der wichtigen 7 deutschen Städte (siehe Tabelle). Im 15-Jahresvergleich werden in den meisten Metropolen gerade einmal nominal die Mieten des Jahres 1995 erreicht. Aber da war der Gewerbeimmobilien-Index (siehe unten) gegenüber 1993 schon um 10%-Punkte nach unten abgerauscht. Bei den B-Standorten war die Entwicklung ähnlich. Schulten empfiehlt Investoren einen genaueren Blick auf die regionalen Teilmärkte mit z. T. deutlich unterschiedlichen Entwicklungslinien. Der Blick auf den aktuellen **BulwienGesa-Index** macht den Betrachter noch nachdenklicher als das Vortrags-Zahlenwerk.

Das einzige uns bekannte Zahlenwerk, das seit 1975 die Immobilienpreisentwicklungen für Wohnen und Gewerbe konsistent erfasst, ist bislang immer noch der **BulwienGesa-Index**, den wir regelmäßig vorstellen. Die Bundesbank verwendet den Index auch. Er ist geeignet, das tradierte Denken von Investitionssicherheit und Inflationsschutz durch Immobilien zu relativieren. Der Blick auf den Chart macht die eher trostlose Entwicklung von 1994 bis 2005, die wir Ihnen zuletzt eher zufällig am Beispiel Frankfurts vorführten, deutlich. Seither haben sich die Märkte wieder leicht erholt. Wenn Sie jedoch rapide Sprünge in Folge des Investmentbooms erwartet haben, werden Sie in der Gesamtschau enttäuscht. Wohnen konnte sich lediglich auf das nominale Niveau von 1993 erholen. Instandhaltung, Kosten veränderten Mietrechts und Notwendigkeit zu qualitativer Aufwertung, um marktgängig zu bleiben, sind dabei ebenso wenig berücksichtigt wie ca. 28% Inflation im selben Zeitraum.

Bei Gewerbe sieht es auch aus heutiger Sicht noch trostloser aus. Trotz der Erholung der Preise vom Index-Tiefststand von 2004 von etwa 94 auf ca. 102 zum Jahreswechsel ist ein realer Wertverlust bei 28% Inflation von immerhin ca. 38% gegenüber dem Indexhöchststand von 119 in 1994 immer noch ein böser Absturz. Gegenüber unseren Berechnungen fällt der Absturz des breiten Index etwas flacher aus als bei volatilen 1A-Objekten. Allerdings hatten wir Jah-

**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](http://www.refire-recruit.com)



**Deals Deals Deals**

**Barcelona:** AXA Spain mietet für 15 Jahre rd. 9 000 qm Bürofläche im World Trade Center (WTC) Almeda Park aus dem offenen Immobilienpublikumsfonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe von UBS Real Estate KAG.

**Frankfurt:** Strabag Real Estate erwirbt ein rd. 1 600 qm großes Grundstück im Europaviertel von Vivico Real Estate, um auf dem an der Europa-Allee gelegenen Grundstück Süd 7 ein 3-Sterne Hotel für den Hotelbetreiber Gold Inn zu errichten. Hierzu haben die Unternehmen einen 20-jährigen Pachtvertrag abgeschlossen. Strabag wurde von Colliers Hotels, Berlin und Colliers S&L, S beraten.

**Hamburg:** Giorgio Armani mietet 600 qm Storefläche im Büro- u. Geschäftshaus Hohe Bleichen X1 von Momeni Projektentwicklung und Movesta Development, die das fast vollvermietete 12 000 qm große Haus entwickelt und im November 2009 an die Deka Immobilien verkauft hatten. Armani wurde von Colliers Grossmann & Berger beraten.

**Köln:** Der Kölner Standort der Pixelpark mietet neue Büroflächen im Cäcilium von Kölbl Kruse über BNPPRE. Mit diesem letzten Vertragsabschluss ist die insgesamt knapp 18 000 qm Mietfläche umfassende Neubauimmobilie voll vermietet. Bisher sind bereits die BNP Paribas Fortis Bank SA/NV, der MDK Medizinischer Dienst der Krankenversicherung Nordrhein, IMG, SUMO, König und Reeker sowie die Zerna Ingenieure in das Cäcilium eingezogen. Der fertig gestellte Bürokomplex Cäcilium konnte bereits vor drei Monaten von Kölbl Kruse an die Eigentümerin, die SEB Immobilien Investment, übergeben werden.

resendwerte und nicht Durchschnittswerte zu Grunde gelegt. Wenn Sie sich über das Zahlenwerk wundern, liegt das daran, dass unsere Erziehung und frühe Erfahrung den Inflationsschutz von Immobilien unterstellt. So stieg z. B. auch der BulwienGesa Gesamtindex von 1975 bis 1993 von ca. 55 auf 120 um insgesamt 118%. Das entspricht einer Jahresrate von 4,25%. Auch Platow propagierte damals noch die Immobilie als Inflationsschutz, wobei wir allerdings schon 1994 vor Modernisierungsanforderungen und Veränderungen der Nachfrage warnten, die bei damals noch hoher Inflation auch frühere Inflationsschutzüberlegungen relativierten.



Im Zahlenwerk des vergangenen Jahres zeigte sich bei BulwienGesa trotz Krise und prophezeiten Preisabstürzen bei den gewerblichen Immobilien eine Stagnation mit +0,3%, während Wohnimmobilien mit +1,4% deutlich zulegten. Auch Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen stiegen um +1,1% und in Nebenlagen noch um +0,1%. Büromieten spiegeln die Krise am deutlichsten wider. Sie sanken um 1,7%. Büromieten in Citylagen waren v. a. in den A-Städten stark rückgängig. Die B- und C-Städte blieben relativ stabil, die D-Städte dagegen waren leicht rückläufig. Interessant: Die Darstellung der Indexentwicklung seit 1990 zeigt eine deutlich stärkere Volatilität der A-Städte und weist auf eine stärkere Krisenanfälligkeit hin.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt entwickelten sich die Mieten im Neubau erneut deutlich positiv (+2,2%). Mieten bei Wiedervermietung legten um +1,1% zu. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen gab es einen Anstieg um +1,7% bei Reihenhäusern um +1,5%. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht stellt sich unter Investitionsgesichtspunkten die Frage, ob in 2005 ein nachhaltiger unterer Wendepunkt erreicht war, der ab jetzt eine wieder stetige durchschnittliche Aufwärtsentwicklung erlaubt, oder ob die Demographie nach unten zieht bzw. ob die Märkte blutleer stagnieren. Leider gibt es für alle drei Entwicklungslinien schlüssige Argumente.

Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland								
	Deutschland-West				Deutschland Gesamt			
	Absolutwerte		Veränd.		Absolutwerte		Veränd.	
(Euro/qm)	1975	1990	1975-1990 insg.	p.a.	1990	2009	1990-2009 insg.	2008-2009 p.a.
ETW	1313	2053	56,3%	3,0%	2025	2295	13,4%	0,7%
Reihenhäuser	128310	212295	65,5%	3,4%	205278	239688	16,8%	0,8%
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3%	3,4%	6,79	7,86	15,8%	0,8%
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5%	4,9%	4,48	6,54	46,0%	2,0%
Eigenheim-Grundstücke	106	235	121,5%	5,4%	152	205	35,3%	1,6%
EZH 1a-Lage	33,8	68,74	103,4%	4,8%	55,38	69,31	25,2%	1,2%
EZH Nebenlage	10,74	18,39	71,2%	3,7%	16,33	13,48	-17,5%	-1,0%
Büromieten City	6,21	10,99	77,0%	3,9%	12,32	10,11	-17,9%	-1,0%
Gewerbe-Grundstück	69	123	79,3%	4,0%	105	121	15,2%	0,7%
<b>Immobilienindex Gesamt</b>			<b>80,3%</b>	<b>4,0%</b>			<b>14,8%</b>	<b>0,7%</b>
Wohnen			79,1%	4,0%			25,6%	1,2%
Gewerbe			82,0%	4,1%			1,3%	0,1%

**Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv**

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Deutschland wird seit Beginn der Immobilienkrise von vielen Investoren im Vergleich mit anderen Ländern positiv bewertet. Als Grund wird die geringe Volatilität des hiesigen Marktes angeführt. Auch für 2010 schätzt die überwiegende Mehrheit der Investoren und Unternehmen den deutschen Immobilien-Investmentmarkt als attraktiv ein. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zustimmung von 66 auf 80%. Das ist ein Ergebnis der jährlichen Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH bei rund 100 Unternehmen und Investoren. Befragt wurden unter anderem Banken, geschlossene Immobilienfonds, Immobilien-AG, institutionelle Investoren, Kapitalanlagegesellschaften, Opportunity/Private Equity Funds, Versicherungen und Wohnungsgesellschaften. Über 80% der Befragten rechnen allerdings damit, dass der Höhepunkt der Krise hinsichtlich der Flächennachfrage, Mieten und Zahlungsmoral noch nicht erreicht ist.

# Erfolg

**Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.**

Vier Jahrzehnte Erfahrung,  
5,4 Milliarden Euro investiert,  
162 Gewerbeimmobilien finanziert,  
2,5 Millionen qm Mietfläche zur Verfügung gestellt,  
Tausende von Arbeitsplätzen geschaffen.

**Wir haben uns diese Lorbeeren doch verdient, oder?**

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



## Deals Deals Deals

**Glasgow: KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds** erwirbt das Class A-Bürogebäude „Broadway One“ mit einer Nutzfläche von rund 11 700 qm. Langfristiger Mieter ist das Finanzinstitut **Tesco Personal Finance PLC**. Die im Mai 2009 fertig gestellte Immobilie ist Teil der zentral gelegenen innerstädtischen Büroentwicklung „The Broadway“, die von **IVG Development and Ediston Properties** realisiert wird.

**Essen: Marco Polo Tower**, ein Konsortium aus **Hochtief Projektentwicklung** und **DC Residential**, hat 40 Wohneinheiten mit zusammen 4 600 qm Wohnfläche veräußert. Damit sind 70% der Wohnungen verkauft und werden bis zum Sommer 2010 bezugsfertig. Der Marco Polo Tower ist in der Kategorie „Residential Developments“ für die MIPIM Awards nominiert.

**Frankfurt: Dietz-Gruppe** erwirbt eine Geschäftsimmobilie mit ca. 9 000 qm Handels- u. Bürofläche in der Großen Friedberger Str. 23-27 von **Orco über Clifford**. Derzeitiger Hauptmieter ist das **Land Hessen. Dietz-Gruppe** erwirbt des weiteren ein Erbbaurecht über ein Grundstück mit einer rd. 24 000 qm Mietfläche umfassende Logistikimmobilie in der Muldenstraße 14 und 27 von **Danzas Grundstücksverwaltung** über **Clifford Chance**. Gleichzeitig erfolgte der Abschluss eines "Rück-"Mietvertrags über die gesamte Immobilie mit der **Deutsche Post** als Mieter.

**London: TMW Pramerica Property Investment** erwirbt für 42 Mio. Euro eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie mit 2 572 qm Bürofläche.

Für dieses Jahr wird laut Umfrage ein Transaktionsvolumen von etwa 16 bis 18 Mio. bei Gewerbe- und Wohnimmobilien prognostiziert. „2010 wird das Transaktionsvolumen zwar erstmalig seit Beginn der Krise wieder anziehen, größere Gewerbe-Portfoliostransaktionen und Notverkäufe werden jedoch erst Ende des Jahres erwartet“, vermutet **Hartmut Fründ**, Managing Partner des Unternehmens. „Der Markt befindet sich weiterhin in der Konsolidierungsphase. Obwohl die Finanzierungsvolumina zugenommen haben, sind Bestandhalter mit steigendem Leerstand und sinkenden Mieten konfrontiert“, ergänzt **Christian Schulz-Wulkow**, Partner bei Ernst & Young. Bei den Nutzungsarten steht das Wohnimmobilien-Segment im Fokus. Die Nutzungsart Wohnen sei mit weniger Risiko behaftet und habe bei Institutionellen deutlich an Attraktivität gewonnen, so die Partner. 60% planen hier zu investieren. Büro- und Einzelhandels-Immobilien werden noch von mehr als der Hälfte der Befragten nachgefragt.

Nahezu 90% der Umfrage-Teilnehmer rechnen im Büro- und Einzelhandels-Segment in 1a-Lagen mit stabilen oder sogar steigenden Preisen, während mit abnehmender Lagequalität mehrheitlich mit Preisabschlägen gerechnet wird. Der Bereich Wohnen wird positiver gesehen. 63% gehen von steigenden Preisen in Top-Lagen aus und nur ein Drittel prognostiziert sinkende Preise in peripheren Lagen.

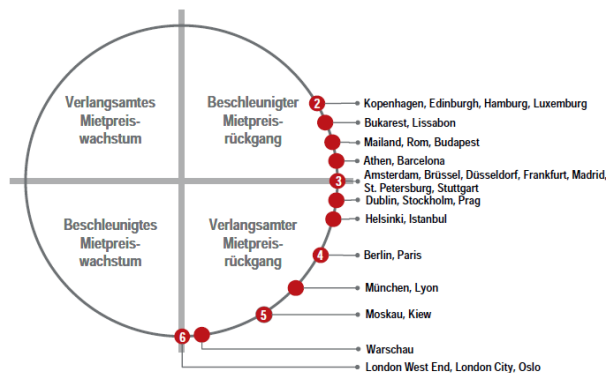
Die überwiegende Mehrheit der Befragten geht davon aus, dass auch im Jahr 2010 Family Offices sowie Versicherungen, Spezialfonds und Offene Fonds als Käufergruppen in Erscheinung treten werden. Im Vergleich zum Vorjahr rechnet nur noch eine Minderheit mit Staatsfonds und Banken als aktive Erwerber. Opportunity und Private Equity Fonds, Immobilien-AG sowie internationale Fonds werden als größte Verkäufergruppe im laufenden Jahr angesehen.

## JLL-Büroimmobilienuhr - Mieten in Europa im Abschwung

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

Der Timelag wirkt sich aus. Trotz Erholung der Volkswirtschaften geht es bei den Büromieten europaweit nach unten. Unterschiede liegen nur in der Schnelligkeit und dem Ausmaß. Auf der **Jones Lang LaSalle** Immobilienuhr befinden sich ausnahmslos alle Märkte noch im zyklischen Abschwung. London, wo die Mieten seit Erreichen des Höchststandes vor 24 Monaten um fast 35% eingebrochen waren, ist der erste Markt, der das Ende der Talfahrt erreicht hat. Die Stabilisierung der Bürospitzenmieten, die im 3. Quartal in den meisten europäischen Märkten eingesetzt hat, setzte sich zwar in den letzten drei Monaten fort, jedoch dürften einige Märkte den höchsten Mietpreisfall sogar noch vor sich haben. Der europäische Mietpreisindex ist im 4. Quartal 2009 noch einmal um 0,8% gesunken. Die Spitzenmieten in Europa liegen durchschnittlich 13,6% unter Vorjahresniveau. Gegenüber dem Höchststand im Sommer 2008 ist ein Minus von 16,8% zu registrieren.

Dem europäischen Zyklus bislang hinterherhinkend, mussten vier deutsche Märkte zum Ende des vergangenen Jahres Einbußen hinnehmen: Frankfurt (- 2,9%), Berlin (- 2,4%), Düsseldorf (- 2,2%) und München (- 1,7 %). Eine Vielzahl von Unternehmen nutzten die niedrigen Mieten. Insofern ist die Nachfrage nach Büroflächen vom 3. auf das 4. Quartal 2009 um 28% auf 2,8



Mio. qm gestiegen. Mit 9,1 Mio. qm Vermietung ist der Fünfjahres-Durchschnitt dennoch um 23 % unterschritten. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte fällt nun zusammen mit einer insgesamt schwierigen Marktphase. 2009 wurden 7,4 Mio. qm (+9%) Flächen fertig gestellt. Das sind 38% über dem Fünfjahres-Durchschnitt. Das trieb die europäische Leerstandsquote auf 10,2%. Sie ist erstmals seit 15 Jahren wieder im zweistelligen Bereich. Den

stärksten Anstieg der Leerstandsquoten gab es in den Niederlanden mit meist mehr als 3%-Punkten. Auch alle deutschen Immobilienhochburgen haben zugelegt. Die Leerstandsquoten bewegten sich hier zwischen 6,7% in Stuttgart und 13,6 % in Frankfurt. Die Nettoabsorption in



Europa bleibt weiter negativ. Mehr als 25 Mio. qm nicht belegter Fläche schlagen mittlerweile zu Buche. Ausblick: Bis Ende 2010 sollten trotz anhaltender Wirtschafts- und Immobilienmarkt-Risiken einige Märkte in die Mietwachstumsphase eintreten. Das sei deutlich früher als von JLL vor sechs Monaten erwartet wurde.

### Deals Deals Deals

**Edinburgh /Dundee:** Cordea Savills hat zwei weitere Akquisitionen in Großbritannien für den **European Commercial Fund** abgeschlossen. Bei den Zukäufen handelt es sich um ein Büroobjekt mit ca. 5 600 qm Mietfläche für 21,1 Mio. GBP in Edinburgh sowie um einen langfristig vermieteten Fachmarkt mit ca. 9 500 qm Verkaufsfläche für 19 Mio. GBP in Dundee. Der Verkäufer wurde durch **Cortex Partners** vertreten.

**Paris:** Carlyle Group erwirbt zwei Wohn- und Einzelhandelsgebäude mit 8 366 qm und 3 907 qm Fläche aus dem 11 Gebäude umfassenden „Maheu-Portfolio“, das die französische Sozialversicherungsagentur für 231 Mio. Euro zum Verkauf angeboten hat. Beide Käufe wurden von **Société Générale** und **Crédit Mutuel** finanziert.

**Recklinghausen:** Häusser-Bau erwirbt ein Immobilienpaket mit 56 Wohneinheiten und mehr als 2 900 qm Wohnfläche von der **Wohnungsgesellschaft Recklinghausen**. Geplant ist, die Immobilien an der Hochstraße als Einfamilienhäuser und ETW's zu privatisieren.

**Köln:** Der **Deutsche Städtetag** erwirbt das Gereonshaus mit über 9 800 qm Gesamtmietfläche in der Gereonstraße 18-30 über **Greif & Contzen**. Der Deutsche Städtetag will das Objekt sanieren und einen Teil der Fläche vermieten.

**Hameln:** DR Immobilien erwirbt ehemaliges **Hertie**-Haus mit 4 300 qm Gesamtmietfläche in der Osterstr. 42-43 über **BNPPRE**. Das Unternehmen wird das Objekt selbst nutzen und hier u.a. ein **Rossmann** eröffnen.

### Drastische Mietrückgänge in weltweiten Bürometropolen in 2009

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Kaum ein anderes Segment war im letzten Jahr so unter Druck wie die Büroimmobilie. Leerstände, sinkende Spitzenmieten, schwache Umsätze prägten in Deutschland 2009 das Bild. Wie sah es im Rest der Welt aus. **Knight Frank** stellt in seinem aktuellen „Global Report 2009/2010“ die internationalen Büromieten vor.

Tokio bleibt demnach mit 1 191 Euro/qm weiterhin an der Spitze der Top Ten. Auch wenn Knight Frank von im Jahresverlauf 2010 stabilen und sogar steigenden Mieten ausgeht, sprechen die Zahlen ein eindeutiges Bild. Alle Top Ten Standorte haben teilweise bis zu 55% bei den Büromieten verloren. Lediglich Abu Dhabi (-6,7%) und Moskau (-9,18%) kommen noch mit einem blauen Auge davon. Selbst Spitzenreiter Tokio verlor 17,5%. Verlierer ist Singapur. Dort muss man mittlerweile für den Quadratmeter 533 Euro bezahlen. 55% weniger als 2008. Auch in Dubai verloren die Büromieten 37%. Es folgt St. Petersburg mit -36% und Hongkong mit -33%. In New York, das nicht in den Top Ten geführt ist, haben die Mieten sogar um 45% nachgegeben. Damit rangiert New York nur noch auf Platz 21.

Top Ten Büromieten 2009			
	€/qm/Jahr	Veränd.	Prognose 2010
Tokio	1191	-17,55%	stagnierend
London WE	795	-27,92%	steigend
Paris	740	-13,51%	fallend
Moskau	730	-9,18%	steigend
St. Petersburg	571	-36,60%	stagnierend
Abu Dhabi	569	-6,70%	fallend
Dubai	569	-37,25%	fallend
Singapur	533	-54,97%	fallend
Hongkong	510	-33,53%	steigend
London City	510	-15,29%	steigend

Positiv entwickelt hat sich zum Beispiel die Hauptstadt Angolas, Luanda. Dort zahlt man für die besten Gebäude teilweise bis zu 1 500 Euro/qm. Damit liegt die westafrikanische Stadt deutlich vor Tokio, London, Paris oder Moskau. Allerdings ist es auch eher unwahrscheinlich, dass Luanda demnächst das internationale Büroimmobilienzentrum werden wird. Auch in Sydney sind, lt. Knight Frank die Mieten kräftig gestiegen. Allerdings reichte es noch nicht für die Top Ten.

In seiner Prognose geht **Joe Simpson**, Chef-Researcher für Gewerbeimmobilien bei Knight Frank, davon aus, dass ein Viertel der untersuchten Städte 2010 mit fallenden Mieten zu kämpfen haben wird. Gut ein Viertel der Märkte zeige sich stabil, während an fast der Hälfte der Standorte in diesem Jahr mit steigenden Mieten zu rechnen sein werde. Vor allem in London zeigt sich, dass die Preisspirale zumindest wieder einen Aufwärtstrend hat. So geht zum Beispiel **Savills** davon aus, dass die Büromieten in der City von London 2010 wieder bei 756 Euro/qm landen könnten und im West End sogar auf 1 332 Euro/qm steigen könnten. Es ist allerdings fraglich, ob bei solchen Entwicklungen die nächste Blase nicht schon ihren Anfang nimmt.

### Energiesparverordnung belastet Wohnungsunternehmen

Dr. Karina Krüger-Junghanns

**Nach Überzeugung der Europäischen Union und der Bundesregierung schonen energieeffizientere Gebäude das Klima, stärken die Wirtschaft und schaffen Arbeitsplätze. Daher erhöhen sie den Druck auf die Bau- und Immobilienbranche, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.**

Um die Energieziele der EU, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um 20% gegenüber dem Stand von 1990 verringern, hat die Bundesregierung fast im Zwei-Jahres-Rhythmus die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) verschärft. War ihre Vorgängerin, die Wärmeschutzverordnung, noch recht moderat, muss nun der Jahresprimärenergiebedarf des gesamten Gebäudes bis Oktober 2009 um 30% sinken. In einem weiteren Schritt, so die Planung, werden ab 2012 die energetischen Anforderungen an Neubauten nochmals um bis zu 30% verschärft.



## Deals Deals Deals

**Laatzen:** **EKZ Laatzen** erwirbt das ehemalige **Hertie**-Haus mit einer Gesamtmietfläche von über 11 000 qm in der Robert-Koch-Straße 1 über **BNPPRE**. Das Objekt soll für centertypischen Einzelhandel auf zwei Ebenen genutzt werden.

**Berlin-Charlottenburg:** Softwareunternehmen **Klopotek & Partner** verlängert für weitere 8 Jahre 2 520 qm Bürofläche und **Italienisches Institut für Außenhandel** verlängert bis Ende 2014 406 qm Bürofläche im Büro- u. Geschäftshaus in der Schlüterstraße 38/39 von **German Acorn Real Estate**.

**München:** **TU München** mietet ca. 4 200 qm Bürofläche in der Maxvorstadt, Karlstr. 45-47, vom **Volkswahl Bund Versicherungen** über **Colliers Schauer & Schöll**.

**Hamburg:** Ein auf E-Gaming spezialisiertes Softwareunternehmen mietet ca. 1 700 qm Bürofläche im Büro- u.d. Geschäftshaus "Ansgarhof", Valentinskamp 18-20, von **Tishman Speyer** über **JLL**. Das Objekt ist durch diese Anmietung nahezu vollständig vermietet.

**Friedrichsdorf/Hessen:** **Ten Brinke** erwirbt das rd. 15 000 qm große Areal Am Zollstock von der Stadt über **Jens Knop Immobilien**. Geplant ist der Bau von 40 Doppel- und Einzelhäusern. Auf dem Gelände plant außerdem das Hilfswerk **World Vision** einen Bürobau.

**Dresden:** **Europay Consult** mietet ca. 264 qm im Bürocenter Friedrichstadt von der **Bayer Pensionskasse VVaG** über **Dr. Lübke**.

Betroffen von den staatlichen Forderungen, die sich im Zuge der Klimadebatte noch weiter verschärfen dürften, sind vor allem Wohnungseigentümer, darunter alle öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen, private Investoren, aber auch der kleine Häuslebauer. Alle, die Gebäude bauen oder sanieren, müssen nach Abschluss der Arbeiten die jeweils aktuelle Einsparverordnung erfüllen.

Für energieeffizientes Bauen und Sanieren stehen zwar zinsverbilligte KfW-Kredite und Investitionszuschüsse in Höhe sechs Mrd. Euro zur Verfügung, doch die Finanznot der Öffentlichen Hand, aber auch einiger Industrieunternehmen ist überaus groß. Längst haben sich Bund, Länder und Gemeinden, aber auch Großkonzerne von ihren Wohnungsbeständen getrennt oder planen es.

Den Reigen eröffnete der Bund 1997 mit der Veräußerung von 114 000 eigenen Eisenbahnerwohnungen an die japanisch/britische Käufergruppe Nomura. Seit dem haben nationale und internationale Investoren, Fondsgesellschaften und andere Kapitalsammelstellen zweistellige Milliardenbeträge in den deutschen Wohnungsmarkt investiert: Mehr als eine 3/4 Mio. Wohnungen mit einem Verkaufswert von 30 Mrd. Euro haben seitdem den Besitzer gewechselt.

Ihr Ziel, die Gewinnmaximierung, können Investoren auf drei Wegen erreichen: Mieterprivatisierung und Verkauf an Kapitalanleger, Weiterverkäufe von Paketen oder Teilportfolios oder einen Exit über Immobilienfonds. Durch die Wirtschafts- und Finanzkrise sind jedoch viele institutionelle Investoren unfreiwillig zu Bestandhaltern geworden und müssen nun mit einer weitaus geringeren Rendite leben, als kalkuliert. Damit nicht genug: Steigende Energie- und Betriebskosten, Klimaschutz und Gesetzgebung stellen die Wohnungseigentümer vor erhebliche Herausforderungen. „Um die strengen Vorgaben der Energiesparverordnung bei der Sanierung von Wohnungen und Häusern zu erfüllen, sind immense Investitionen in den Bestand notwendig“, weiß **Thomas Hegel**, Sprecher der Geschäftsführung der vom Land Nordrhein-Westfalen an US-Investoren verkauften **LEG**, die etwa 92 000 Wohnungen verwaltet.

Um die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erfüllen, so hat das **Institut der deutschen Wirtschaft (IW)** errechnet, müsste die Gebäudewirtschaft bis 2020 insgesamt 220 Mrd. Euro für Energieeinsparmaßnahmen aufwenden - Investitionen, die sich für Wohnungsbesitzer erst nach 20 Jahren rechnen. Das Problem: Wohnungsbesitzer können ihre Investitionen nur bedingt an die Mieter weitergeben. „Maximal elf Prozent der Kosten für die energetische Sanierung können durch eine einmalige Mieterhöhung an die Kunden weitergegeben werden“, erläutert Hegel und ergänzt: „In vielen Fällen ist selbst das nicht möglich. Nach einer Modernisierung zur Einsparung von Energie (§ 554 BGB) oder zur Verbesserungen der Mietsache (§ 559 BGB) darf die neue Miete maximal 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.“ Damit, so der Jurist, werde das Mietrecht immer mehr zu einem Hemmschuh für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes oder belaste Stadt und Staat, die in vielen Beständen die Miete für die Bewohner zahlen.

Bislang habe die LEG 2008 insgesamt 114 Mio. Euro in ihren Wohnungsbestand investiert. „Dies entspricht 21,55 Euro/qm“, betont Hegel. Somit seien die in der Sozialcharta vereinbarte Mindestinvestition in Höhe von 12,50 Euro/qm weit übertroffen worden. Stolz sei die LEG unter anderem auf die Modernisierung und energetische Sanierung von 264 Wohnungen der „Ford-Siedlung der LEG“ in Köln-Niehl, wo durch die Aufstockung der Gebäude 81 neue Wohnungen entstanden sind und insgesamt 27,5 Mio. Euro investiert wurden.

Für die 3000 im GdW [Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.](#) organisierten Wohnungsunternehmen sei laut ihres Präsidenten **Lutz Freitag** dagegen die Grenze der Belastbarkeit längst erreicht. Freitag: „Unsere Wohnungsunternehmen verzichten teilweise auf eine Sanierung, weil die hohen Kosten beispielsweise für Wärmegewinnung mit erneuerbaren



Köln: Ford Siedlung; Quelle: LEG



## Deals Deals Deals

**Pfäffikon:** Axa IM erwirbt ein Bürogebäude für rd. 59 Mio. SFR aus dem **TMW Immobilien Weltfonds** von **TMW Pramerica Property Investment**.

**München:** Pandion erwirbt eine 7 522 qm große Teilfläche auf dem ehemaligen Siemensgelände in Sendling von **Haupt Projektentwicklung**. Geplant ist der Bau von 15 300 qm Wohnfläche.

**Düsseldorf:** Mitsui & Co. Deutschland mietet weitere 650 qm Fläche in der Berliner Allee 52//360° zu der bestehenden Bestandsfläche hinzu von **Kölnische Haus- u. Grundstücksverwaltung Dr. Koerfer** über **Colliers Trombello Kölbel**. Damit sind die 8 000 qm Bürofläche des Objekts voll belegt.

**Stuttgart:** Fa. Andreas Layher erwirbt eine 57 703 qm große Teilfläche im Xcel Business Campus von **Freo Financial & Real Estate Operations** über **Lutzfinanz**. Das Areal umfasst insgesamt 250 000 qm. Rund 85 000 qm werden bereits von Alcatel-Lucent und dem Thales-Konzern genutzt.

**München:** Hochschule für Politik München mietet für weitere 10 Jahre 2 400 qm Bürofläche im Ludwigspalais von **Quantum Immobilien**.

**Oldenburg:** Antharis Projektentwicklung erwirbt ein Grundstück am historischen Stadthafen, auf dem ein Bankgebäude und eine Wohnanlage entstehen. Ankermieter des Bankgebäudes wird die **Deutsche Apotheker- und Ärztebank**, die ihren Standort auf ca. 900 qm innerhalb der Stadt verlagert.

Energien durch eine Erhöhung der Nettokaltmiete nicht mehr einzuspielen sind.“ Sollte sich an den Sanierungsvorschriften nichts ändern, so rechne er mit einem weiteren Rückgang der Investitionstätigkeit der großen Wohnungsunternehmen, die bereits im vergangenen Jahr um 1,2% auf 8,6 Mrd. Euro geschrumpft seien. Darunter, so ist Freitag überzeugt, leiden vor allem einkommensschwache Bevölkerungsgruppen. Sie können entweder die steigenden Nebenkosten nicht zahlen oder werden aus ihren Quartieren vertrieben, da sie abgerissen werden.

## Hamburg und München mit guten Aussichten

Wie aus der diesjährigen Studie Emerging Trends in Real Estate Europe des **Urban Land Institutes (ULI)** und **PricewaterhouseCoopers** zu den europäischen Metropolen hervorgeht, haben sich im Ranking der Investitionspotentiale Hamburg und München als Spitzenreiter herausgestellt. München belegt Platz eins für Bestandsimmobilien und Platz zwei für Neuakquisitionen und Entwicklungschancen. Hamburg folgt auf Platz zwei für Bestandsimmobilien und Platz drei bei Neuakquisitionen. **ECE**-Chef und ULI-Vorsitzender **Alexander Otto** stellte fest, dass auf Grund der robusten Wirtschaft Deutschland in Bezug auf Investitionen und Entwicklung als allgemein interessanter gilt als andere Länder. Schon 2009 lagen Hamburg und München an der Spitze. Für München mit starkem Büromarkt und diversifizierter Wirtschaft hat sich noch eine leichte Verbesserung gegenüber 2009 ergeben. Obwohl die Entwicklungschancen im Vergleich zu 2009 leicht gesunken sind, ist die Grundstimmung des Marktes in Hamburg weniger gesunken als in anderen Städten. Frankfurt am Main schneidet schwach ab und leidet nach Einschätzung vieler Befragter unter der Abhängigkeit vom Finanzsektor mit fallenden Mieten und steigenden Leerständen. Paris landete bei Emerging Trends auf Platz drei und verdrängt damit London. Im Vergleich zu 2009 steigerte sich die Grundstimmung für Investitionen in London infolge einer Marktkorrektur durch eine Finanzspritze aus dem Nahen Osten und Asien erheblich. Neben Berlin und Frankfurt vervollständigen die Städte Wien, Mailand, Istanbul und Rom die von Emerging Trends ernannte Top Ten der Entwicklungschancen für Bestandsimmobilien. (WR)

## Wohnungsknappheit bleibt Märchen

Bereits auf der Tagung „Quo Vadis“ letzte Woche in Berlin machte der von **Immobilien Zeitung** und **Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA)** initiierte **Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft** deutlich, dass keine Gefahr einer neuen Wohnungsnot droht (s. o.). Entsprechende Hinweise von Maklern oder Bausparkassen sind, wie die IZ berichtete, lt. **empirica**-Vorstand **Harald Simons** „Unsinn“. Allerdings ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf dem tiefsten Stand seit 1949 angekommen. Nach dem brandaktuellen Techem-empirica-Leerstandsindex für Wohnen, einer Gemeinschaftsstudie von **Techem** und **empirica**, differenzieren sich die Wohnungsmärkte weiter aus. Mit 780 000 Wohnungen standen 3,7% aller Wohnungen in Deutschland 2008 leer. Davon entfallen 380 000 auf Ostdeutschland inklusive Berlin und 400 000 auf Westdeutschland. Die Leerstandsquote in den neuen Ländern liegt mit 6,6% zwar deutlich über der Quote im Westen mit 2,7%, ist aber seit 2001 von 8,5 auf 6,6% um 120 000 Wohnungen gefallen. In den alten Bundesländern ist die Zahl leer stehender Wohnungen um 100 000 von 2,1 auf 2,7% gestiegen. Unterschiede in der Leerstandsentwicklung gibt es zwischen Ost und West, aber auch zwischen Stadt und Land und vor allem zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen - wie die Studie wohl nicht zur totalen Überraschung des Lesers feststellt.

## Containerfonds zu langweilig? – Container-Profi macht jetzt auch in Immobilien

Der Containerfonds-Profi aus Hamburg, **Buss Capital** legt ersten Immobilienfonds auf. Diese Meldung ging am Mittwoch durch die Presse. Wir fragten uns: Warum macht ein Initiator, der in seinem Segment Spitzenreiter ist nun auch in Immobilien? Während andere bei Ihrer Nische bleiben, will Buss offenbar etwas vom Cash-flow-Kuchen Immobilie ab haben. Dabei dürfte die eigentliche Intention nun auch in Immobilien einsteigen zu wollen bereits 2009 mit dem Einstieg von Immobilien-Experte **Peter Kallmeyer** (Foto) begonnen haben. Kallmeyer kam von **Nordcapital**.

Buss setzt bei seinem Fonds auf eine Büroimmobilien im Herzen von 's-Hertogenbosch mit staatlichem Mieter. Das dürfte bekannt vorkommen. Bereits





## Fonds-News

**München:** BVT setzt mit dem **BVT Ertragswertfonds 5** die Serie ihrer Ertragswertfonds fort. Der Privatanleger kann sich an einem Portfolio von sechs vollständig vermieteten Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 23 000 qm beteiligen. Das Portfolio wird durch die hervorragende Standortqualität in der Metropolregion Rhein-Ruhr, die Mischung der Nutzungsarten und die überschaubare Fondslaufzeit (bis 2024) den Anforderungen an nachhaltige Investitionen auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gerecht. Die Mindestbeteiligung von insgesamt 32,5 Mio. Euro beträgt 10 000 Euro zzgl. Agio.

Das Münchner Unternehmen konnte weiterhin das Jahr 2009 mit einem vermittelten Eigenkapital in Höhe von 92 Mio. Euro abschließen. Damit platziert die BVT unter den Top 15 der Branche. Vor allem Game Fonds und Private Equity waren 2009 gefragt. Mit alternativen Investments konnte das Unternehmen 51% des Umsatzes erzielen. Deutsche Immobilien trugen rd. 30% zum Gesamtplatzierungserfolg bei. 19% wurde mit Portfolio-Fonds und intern. Immobilien erzielt. Für 2010 plant das Unternehmen Investments in den Bereichen Energie und Umwelt sowie Private Equity.

**Hamburg:** HCI startet den Vertrieb ihres geschlossenen Immobilienfonds **Wohnkonzept Hamburg** (Der Fondsbrief berichtete). Der Fonds hat ein Volumen von 54 Mio. Euro und investiert ausschließlich in neu gebaute, öffentlich geförderte Mietwohnanlagen in Hamburg. Das Fondskonzept sieht vor, den FK-Anteil komplett über zinsgünstige Förderdarlehen zu generieren. Der Fonds läuft bis 2026 und soll den Anlegern 216% Gesamtrückflüsse bringen. Ab 10 000 Euro ohne Agio sind Anleger dabei.

**Real I.S.** hatte in der Vergangenheit mit seinen „Staatsfonds“ vornehmlich in Australien gute Erfahrungen gemacht. In Holland mietet der Staat ab ersten Mai die 5 251 qm große Immobilie für 10 Jahre. Das Gebäude ist 2000 errichtet und der Mieter investiert selbst in den Innenausbau der Immobilie. Bislang wird es von mehreren Mietern genutzt. An diesem Punkt sieht Buss einen Nachweis für die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie. Das dürfte nach 10 Jahren staatlichem Mieter allerdings wieder anders aussehen, wenn der Fonds möglicherweise Unsummen in den Rückbau stecken müsste.

Der Fonds hat nur eine Laufzeit von 10,5 Jahren. Anleger sollen 6% p.a. anfänglich erzielen, die auf 6,5% p.a. ansteigen sollen. Der Fonds hat ein Volumen von 15,71 Mio. Euro, wobei 15,71 Mio. Euro von Anlegern kommen sollen. Die Zinsen sind über die gesamte Laufzeit fest vereinbart. Anleger sind ab 10 000 Euro dabei. Sobald uns das Emissionsprospekt vorliegt werden wir Ihnen den Fonds näher vorstellen. (AE)

## Immobilienaktien legen zu

Die börsennotierten europäischen Immobiliengesellschaften verzeichneten, lt. **LaSalle Investment Management** im vierten Quartal wieder Kursgewinne. Die Kurse stiegen jedoch deutlich langsamer und mit einer geringeren Volatilität. Insgesamt war die Performance der europäischen Werte sowohl in Euro als auch in lokaler Währung schlechter als die des globalen Wettbewerbs. Insgesamt war jedoch sowohl auf den Immobilienmärkten, als auch auf den Kapitalmärkten eine Rückkehr zur Normalität zu beobachten. Inzwischen sind sich lt. LaSalle die meisten Verantwortlichen bei den Zentralbanken bewusst, welche Auswirkungen billiges Geld auf Preise und Inflation haben kann. Der Erwerb von **Brixton** durch **Segro** wird wahrscheinlich als beste und einzig wichtige Transaktion in die Geschichte der Finanzkrise eingehen, die jemals von einem REIT zu Notverkaufspreisen getätigt wurde. Beachtenswert ist auch die jüngste 297 Mio. Pfund schwere Akquisition des Silverburn Shopping Centers durch **Hammerston**, bei einer Nettorendite von 6%. Die von Eurocommercial vorgenommene Kapitalerhöhung zum Erwerb von Immobilienvermögen ('cash for assets') und die Platzierung von Unternehmensanleihen durch Segro zeigen, dass gute Gesellschaften Kapital für klare, zielgerichtete Zwecke einsammeln können.

Die Preise für europäische Immobilienaktien sind lt. LaSalle derzeit angemessen. 4,2% Dividendenrendite, ca. 5-10% Aufschlag auf den NAV, ein voraussichtliches Ertragswachstum im einstelligen Bereich und wenige bis keine zu erwartenden Änderungen im Kurs-Gewinn-Verhältnis kennzeichnen die Marktverhältnisse. (WR)

## Hamburg wagt endlich den Sprung über die Elbe - IBA und IGS wollen Hamburgs Süden zu einem Vorzeige-Stadtteil machen

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Der Hamburger Süden mit der Elbinsel Wilhelmsburg (roter Kreis in der Karte S.22) wird derzeit in einem einzigartigen Kraftakt saniert. Die Stadt will das Viertel im Rahmen der Bauausstellung **IBA**, der Internationalen Gartenausstellung und des Konzepts Sprung über die Elbe grundsätzlich neu entwickeln und stärker an Hamburg anbinden. Wenn alle Projekte der IBA greifen - rund 40 Maßnahmen von einzelnen Bauwerken über ganze Quartiere bis zu stadtübergreifenden politischen und sozialen Programmen - soll aus dem vernachlässigten Problemviertel mit 50 000 Menschen ein ganz neuer Stadtteil werden, familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert. Wilhelmsburg soll zu einer Stadt in der Stadt werden, die zeigen will, wie die Metropole von morgen auf die Herausforderung von Globalisierung, Polarisierung und Klimawandel reagiert.

Noch sind Wilhelmsburg und die angrenzende Veddel weit davon entfernt: ein Drittel der Bewohner sind Migranten, die Arbeitslosigkeit beträgt 12%, es fehlt an allem, was Wohn- und Lebensqualität ausmacht: moderne Wohnungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen und kulturellen Angeboten.



© Buss Capital/  
Thomas Peters



## Fonds-News

**Hamburg:** Buss Capital legt seinen ersten Auslands-Immobilienfonds auf. Der **Buss Immobilienfonds Holland 1** investiert in eine Büroimmobilie in Zentrumslage von 's-Hertogenbosch, die für 10 Jahre angemietet wurde. Die prognostizierten Mieteinnahmen des Objekts ermöglichen Auszahlungen in Höhe von 6% p.a. ab dem Geschäftsjahr 2010, ansteigend auf 6,5% p.a. Die voraussichtliche Laufzeit des Fonds beträgt 10,5 Jahre. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 15,71 Mio. Euro bei einem Eigenkapitalanteil von 8,13 Mio. Euro. Anleger können sich ab 10 000 Euro beteiligen. (Siehe auch Seite 20)

**München:** WealthCap startet im März den Vertrieb des neuen Zweitmarktfonds **WMC ZweitmarktWerte 3**. Dabei handelt es sich um ein neues Multi-Asset-Konzept. Investoren können dabei zwischen drei unterschiedlichen Investmentportfolios wählen. Bei allen Varianten liegt der Schwerpunkt innerhalb der Immobilieninvestitionen auf inländischen Immobilien, bis zu 30% können in Auslandsimmobilien investiert werden. Die WealthCap plant mit diesem Beteiligungsangebot 100 Mio. Eigenkapital zu platzieren. Die prognostizierte Laufzeit beträgt ca. 15 Jahre. Prognose gemäß schütten die Gesellschaften erstmals 2013 aus. Bis zur Beendigung der Beteiligung sollen je nach Variante rund 217,5% bzw. rund 227,8% des eingezahlten Kommanditkapitals an die Investoren zurückfließen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 5 000 Euro zzgl. 5% Agio. Neben der Einmalzahlung können Investoren auch eine Vermögensaufbau-Variante wählen. Dabei müssen 40% zzgl. 5% Agio der Zeichnungssumme einmalig erbracht werden. Die Restzahlung erfolgt dann gestaffelt über 30 Monatsraten.

Vor allem soll moderner, nachhaltiger und architektonisch hochinteressanter Wohnraum entstehen. Insgesamt sind 1 000 bis 1 400 teils öffentlich geförderte neue Wohneinheiten mit 60 000 bis 90 000 qm Wohnfläche im Eigentum und zur Miete geplant. Zusätzliche 600 Wohneinheiten werden saniert. 60% der neuen Wohnungen entstehen als Geschosswohnungen, 40% sind als Einfamilienhäuser mit Stadthaus typologie geplant. Die neuen Mietwohnungen werden für acht bis zehn Euro pro Quadratmeter angeboten werden, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Stadthäuser sollen zwischen knapp 2 000 und 2 800 Euro pro qm liegen.

Durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße und der Bahntrasse, die den Stadtteil auseinander reißen und verlärmern, entsteht bis 2020 weiteres Flächenpotential für 3 000 bis 5 000 Wohneinheiten.

Baustart wird noch in diesem Jahr in der Wilhelmsburger Mitte sein. Derzeit laufen die Investoren ausschreibungen, die Ergebnisse sollen den Hamburger Bürgern Mitte Februar präsentiert werden. Auf vier Baufeldern am oder sogar auf dem Wasser entstehen hier die ersten 140 Wohneinheiten der ökologischen Modellhäuser Smart Price, Smart Material, Hybrid und Water Houses, die Wohnungen zwischen 70 und 150 Quadratmeter Wohnfläche und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen bieten.

Weitere 107, teils öffentlich geförderte Wohneinheiten in Stadthäusern, Eigentums- und Mietwohnungen werden bis 2013 im Vorhaben Neue Hamburger Terrassen gebaut. Für dieses Projekt, das sich ausdrücklich auch an Baugemeinschaften wendet, haben sich eine Reihe junger Familien vormerken lassen, die wichtigste Zielgruppe der IBA.

180 weitere Wohnungen entstehen am Kaufhauskanal im Harburger Binnenhafen, 130 Einheiten im Wilhelmsburger Hof zwischen Reiherstieg und dem Gelände der Gartenschau. Das im Frühjahr 2009 gestartete Projekt Open House am Vogelhüttendeich mit 42 klimaneutralen Wohneinheiten für junge Familien ist bereits vermarktet.

Größte Einzelmaßnahme ist die neue „Wilhelmsburger Mitte“. Auf einem 30 Hektar großen Areal sollen Flächen für Büros, Einzelhandel, Hotel- und Freizeitnutzungen entstehen. Die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zieht aus der Innenstadt in einen Neubau mit 50 000 qm Fläche und will sich dauerhaft auf den Elbinseln niederlassen.

Ein weiteres Großprojekt ist der Harburger Binnenhafen, der zum Wissens- und Wirtschaftsstandort umgebaut werden soll. Hier sollen neuer Wohnraum entstehen, aber auch Büros, Dienstleistung, Forschung und Lehre sowie neue Freizeitangebote.

Bei so vielen schönen neuen Projekten wird vielfach eine schleichende Yuppisierung nach dem Muster der Hamburger Stadtteile Ottensen und Schanzenviertel befürchtet, einst billige Viertel, die zu Trend- oder Szenelagen mutiert sind mit in der Folge explodierenden Mieten und Wohnungspreisen.

So bescheinigt eine neue Studie der Stadtentwicklungsbehörde Wilhelmsburg allerlei kreative Entwicklungspotentiale und die passenden Rahmenbedingungen dafür: „niedrige Mieten und eine interessante Verknüpfungen zu Hafen und Freiraum“. Die neuen kreativen Keimzellen in Wilhelmsburg sind Element eine gezielten Ansiedlungspolitik durch die IBA. Als erstes soll in den Veringhöfen im Reiherstiegviertel ein Wohn- und Arbeitsquartier mit experimentellen Freiräumen entstehen.

Soviel kreatives Milieu hat immerhin schon **Oberbaudirektor Walter** veranlasst zu sagen, dass er sich gut vorstellen könnte, am Spreehafen in Wilhelmsburg zu wohnen, wenn der Zollzaun des Freihafens gefallen ist. Bisher trennt die Barriere Anwohner und Elbinsel-Besucher von einem der größten Hafenbecken Hamburgs.





## Deals Deals Deals

**München:** Eine private Vermögensverwaltungsgesellschaft aus München erwirbt das frühere **Woolworth**-Haus in der Leopoldstraße 53 von der Investmentgesellschaft **Cerberus** über **Kemper's JLL**. Das 1975 errichtete Wohn-, Büro- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt sechs Geschosse. Mit veräußert wurde ein im rückwärtigen Bereich zur Kaiserstraße hin gelegenes Wohngebäude. Die Nutzfläche liegt bei insgesamt ca. 4 900 qm, von denen rund 2 300 qm der bisherige Hauptmieter **Woolworth** genutzt hat.

**Göttingen:** Institutioneller Investor erwirbt eine Einzelhandelsimmobilie in der Weender Str. 46 über **Lührmann**. Gleichzeitig mietet **Vodafone** das insgesamt rund 210 qm Gesamtfläche umfassende Ladenlokal vom neuen Eigentümer.

**Monheim:** **Bernd Cruse** mietet rd. 440 qm Einzelhandelsfläche im Rathauscenter II von einem internationalen Investor über **Kemper's JLL**.

**Erfurt:** Private Vermögensverwaltung erwirbt ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit rd. 1 030 qm Gesamtmietfläche am Anger 13 von einer Objektgesellschaft der **dbi Immobilien-gruppe** über **Comfort**.

**Berlin:** Das französische Hemdenlabel **Café Coton** mietet rd. 50 qm Boutiquefläche auf dem Kurfürstendamm 51/Ecke Schlüterstraße über **Kemper's JLL**. Eröffnung wird voraussichtlich im April sein.

„Wir wollen verändern, ohne zu verdrängen“, widerspricht IBA-Geschäftsführer **Uli Hellweg** Befürchtungen, dass die Elbinsel bald chic und teuer wird. „Die Bevölkerung soll bessere Lebens- und Umweltbedingungen bekommen. Eine stärkere Durchmischung sei aber wünschenswert. Für das gründerzeitliche Reiherstegviertel könne er sich durchaus eine Entwicklung wie in Ottensen vorstellen.“

„Wilhelmsburg braucht bildungsbewusste und aktive Menschen genauso wie etablierte ältere Haushalte. Deswegen müssen wir hier Immobilien anbieten, die die Qualität des Standortes herausarbeiten, die vielen Wasserlagen und die grünen Freiflächen“. Mit Baugemeinschaftsprojekten und preiswerten Wohnungsangeboten sollen junge Leute angelockt werden, denen die Szenelagen zu teuer geworden sind.

Familien seien bei den Bewerbern derzeit noch unterrepräsentiert, sagt Hellwig. „Die warten erst einmal ab, was bezüglich der Bildungssituation passiert“.

Die Immobilienwirtschaft zählt das südliche Hamburg nach dem Motto „Wassernähe schafft Werte“ schon länger zu den Lagen mit Entwicklungspotential. Dennoch sieht **Peter Uhlenbroock** vom Hamburger Grundeigentümerverband nicht die Gefahr eines heuschreckenartigen Einfallens von Investoren mit der Folge massenhafter Wohnungsumwandlungen. „Die Immobilienbesitzer sind weniger verkaufswillig geworden. Das soziale Milieu sei schon aufgrund des zehnjährigen Kündigungsschutzes bei Umwandlung geschützt. Eigenbedarfskündigungen seien ihm keine bekannt.“

Das Viertel sei durch den Zuzug vieler Studenten bereits szeniger geworden ist, meint hingegen **Gottfried Bauer**, Geschäftsführer von **Engel & Völkers**. In den besseren Lagen seien die Mieten für Bestandswohnungen auf bis 8,50 Euro gestiegen. Dadurch werde automatisch ein anderes Publikum angesprochen, wodurch automatisch eine Verschiebung im gewachsenen Kern stattfindet. Auch das Interesse von Investoren sei gewachsen.

Die vielen Vorzeigeprojekte der Stadt und die neuen hochwertigen und dennoch bezahlbaren Wohnformen seien weniger ein Signal an gutverdienende Yuppies oder Künstler als an junge Familien, die sich aufgrund der Stadtnähe für Wilhelmsburg interessieren. „Genau das, was die Stadt braucht um zu wachsen und sich zu verjüngen“, meint **Joern Olaf Ridder** von **Grossmann & Berger**.

Der Veränderung Grenzen setzt schon die Struktur des Wohnungsangebotes. 44% der 22 500 Wohnungen auf der Elbinsel sind Sozialwohnungen, 9 500 gehören der städtischen Wohnungsgesellschaft **Saga**. Das sei schon ein gewisser Widerspruch zur gewünschten Durchmischung des Viertels sagt Saga-Chef **Lutz Basse**, wobei sich der Anteil der Sozialwohnungen durch die Neubauprojekte auf ein Drittel reduzieren wird. Um mehr Vielfalt zu bekommen müsse noch mehr Wohneigentum geschaffen werden. Wilhelmsburg verfüge über ein riesiges Reservoir ungenutzter Freiflächen, die vielfach am Wasser liegen. Chic oder hip werde Wilhelmsburg auf absehbare Zeit jedenfalls nicht werden. „Wir sprechen hier über einen Entwicklungszeitraum von mindestens 25 Jahren“, sagt Basse.

Im Juni 2009 war nach einem aufwändigen interkulturellen Planungsworkshop Baustart im Weltquartier der Saga, mit 78 Mio. wird das Musterquartier im südlichen Reihersteg renoviert. Hier wohnen in 812 Wohnungen rund 1 700 Menschen aus 30 Herkunftsländern. 750 Wohnungen werden grundlegend energetisch saniert oder abgebrochen und neu errichtet. Die Mieten sollen nach der Modernisierung, der ein interkultureller Planungsworkshop vorausging, um 50 Cent auf 5,65 und 5,70 Euro pro Quadratmeter steigen. Im Rahmen des Schulmodernisierungsprogramms werden von der Saga auch sieben Schulstandorte in Wilhelmsburg modernisiert und teilweise neu errichtet. 300 Mio. Euro werden investiert.

## Frankfurts Europaviertel nimmt Gestalt an

**Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt**

Auf dem Gelände des ehemaligen Frankfurter Hauptgüterbahnhof tut sich derzeit einiges. Für den östlichen Teil, vermarktet von der **Vivico**, besteht bereits seit 2001 verbindliches Planungs- und Baurecht. Dieses wird noch vor der Sommerpause in diesem Jahr auch für den westlichen Teil erwartet. Grundstückseigentümerin ist die **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, eine ehemalige Tochtergesellschaft der Bahn.



## Deals Deals Deals

**Berlin: nextevolution**, Unternehmen für Management- und IT-Beratung, mietet ca. 550 qm Bürofläche in der Karl-Marx-Allee 90a von der **Allianz Real Estate** über **NAI apollo**.

**Neuss-Grimlinghausen:** Asiatischer Schuhgroßhändler **Emilia Shoes** mietet ca. 2 000 qm Hallen- u. Bürofläche im Taubental 8 von einem Privatinvestor über **GermanInvest Property Advisors**.

**Offenbach a. M.: Takko Holding** mietet 2 000 qm Verkaufs- u. Lagerfläche in der Frankfurter Str. 17-21 von einer Objektgesellschaft, die von **F&C REIT Asset Management** vertreten wird, über **BNPPRE**.

**Bautzen: Doc Morris-Gruppe** mietet für die Eröffnung einer Apotheke rd. 225 qm Gesamtfläche in der Reichenstr. 19 von Privat über **Kemper's JLL**.

**Nürnberg: Vetturino Grundstücksverwaltungsgesellschaft** erwirbt ein 44 408 qm großes Grundstück mit 6 800 qm Bürofläche sowie 11 121 qm Hallen- und Produktionsfläche in der Thomas-Mann-Str. 16-20 von einem institutionellen Investor über **Realogis Investment**. Hauptmieter des zuvor von der **Gossen Metrawatt GMC-Instruments Deutschland** genutzten Geländes und Gebäudes ist die **Venoris**.

**Berlin: Kubota Deutschland** verlängert bestehenden Mietvertrag um weitere 3 Jahre für das Gewerbegebiet Rodgau von **BIH**. Der Mietvertrag beinhaltet eine Fläche von 21 190 qm.

Das Europaviertel mit seinen 100 Hektar Grundfläche zählt zu den bedeutendsten Projekten der Stadtentwicklung Frankfurt. „Die Entwicklung dieser innerstädtischen Konversionsfläche folgt dabei einem nachhaltigen Leitbild, in dem Innenentwicklung Vorrang vor einer weiteren Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen am Stadtrand hat“, verkündet **Stadtrat Edwin Schwarz**.

Das Nutzungskonzept der ehemaligen Gleisflächen sieht zu je einem Viertel Wohnen, Grün, Messe und Büros vor. Insgesamt werden im Europaviertel 3 800 Wohneinheiten für 9 500 Menschen sowie etwa 30 000 Arbeitsplätze entstehen. Derzeit sind 1 000 Wohnungen im Bau oder bereits fertig gestellt, immerhin ein Viertel der geplanten Wohnungen. Ein Viertel entfällt auf den geförderten Wohnungsbau.

Im Gegensatz zur dichten Blockrandbebauung im Osten wird im Westen aufgelockert gebaut. Ergänzt wird das Angebot durch drei Kitas, eine Grundschule, einen Jugendtreff und eine multikulturelle Begegnungsstätte. Als Herzstück ist der Erupagarten geplant.

Für Büro, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen 400 000 qm BGF. Sämtliche Nahversorgungs- und Gastronomiebetriebe werden im Europaviertel realisiert. Die Verkehrsanbindung mit Bussen, Bahnen und an die Autobahn ist optimal.

## Ist der Vertrauensvorschuss für US-REITs berechtigt?

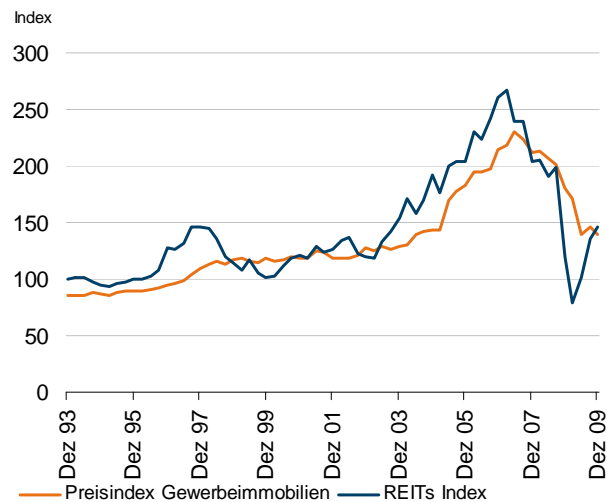
**Dr. Claus Becher, Volkswirt im Immobilien Research der DekaBank**

Sinkende Mieten und steigende Leerstände senden ein unmissverständliches Signal: Der US-Gewerbeimmobilienmarkt stand in diesem und auch im vergangenen Jahr unter Druck. So liegen die Mieten für Büros in New York Midtown rund 20% unter dem Vorjahresniveau, die Leerstände sind im selben Zeitraum von 5,4% auf 7,7% gestiegen. Darüber hinaus fallen auch die Preise auf dem Gewerbeimmobilienmarkt: Laut Transaktions-Index von **Moody's** ein Minus von 40% für den Gesamtmarkt, die Gutachterbewertungen im NCREIF-Index kommen auf ein Minus von 22%. Darüber hinaus droht eine Refinanzierungswelle, Schätzungen gehen von ca. 1000 Mrd. USD in den kommenden vier Jahren aus – und das auf einem Markt, der über ein Gesamtkreditvolumen von etwa 3000 Mrd. USD verfügt.

In diesen turbulenten Zeiten machen die REITs wieder von sich reden. Noch 2008 wurden mit dieser Anlageform ungeheure Summen an Kapital vernichtet. So sanken die Kurse der unterschiedlichen Sektoren nach den **Bloomberg-REITs-Indizes** bis Ende 2008 gegenüber dem Höchststand um 70% bis 80%.

2009 gelang es den US-REITs dann immerhin, 24 Mrd. USD an Eigenkapital einzusammeln. Auch die Kurse stiegen bis Ende des Jahres um bis zu 90% an, im Einzelhandelssektor sogar noch stärker. Auch wenn sie noch heute 40-50% unter den vergangenen Höchstständen liegen, stellt sich die Frage, wie dieser starke Kursanstieg der REITs im vergangenen Jahr zu erklären ist.

Betrachtet man exemplarisch für den US-Büromarkt die Differenz zwischen der Cap Rate für Büroimmobilien und den Renditen zehnjähriger Staatsanleihen, so liegt diese mit aktuell etwa 300 Basispunkten auf einem sehr hohen Niveau. Dieser Spread kann vereinfachend als Differenz zwischen Einkommen und Finanzierungskosten interpretiert werden. Selbst wenn man berücksichtigt, dass durch höhere Margenaufschläge auch die Kreditkosten gestiegen sind, schien die Zukunftsperspektive 2009 noch ertragreich.



Quellen: Bloomberg, MIT, Dekabank



**Impressum**

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

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

**stellv.:** Dr. Karina Krüger-Junghanns

**Immobilienredaktion:** Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, 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: RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;**

**Redakt. Beirat: Klaus Ansmann** (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24), **Joaachim Bücker, 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)

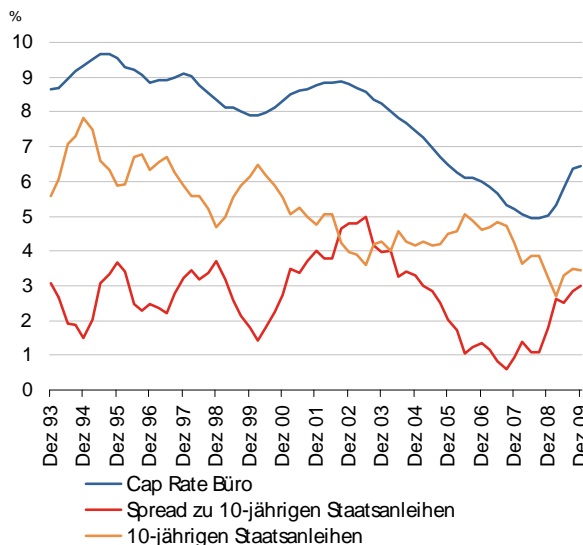
**Bank:** KSK Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 53 207

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

Zudem hatten sich REITs so stark erholt, weil Investoren damit rechneten, dass diese von den Refinanzierungsproblemen und möglichen Zwangsverkäufen am ehesten partizipieren können. Nach Zahlen von **Real Capital Analytics** (RCA) waren in den USA Ende 2009 gewerbliche Immobilien im Wert von 200 Mrd. USD unter Druck. Damit wäre das Potential für Zwangsverkäufe zwar groß. Allerdings wurde nur in 10% der Fälle der Kreditvertrag tatsächlich abgewickelt, etwa eine Zwangsvollstreckung eingeleitet und das Objekt angeboten. Da das Motto der Kreditgeber bislang aber „pretend und extend“, also „wegschauen und verlängern“ lautet, kann es noch Jahre dauern, bis ein Großteil der unter Druck stehenden Gebäude abgewickelt wird. Das erhoffte „cherry picking“ fällt den REITs damit überraschend schwer.

Vielleicht geben REITs auch deshalb seit Beginn des Jahres wieder nach. Nach der Rallye des Vorjahres sank der Bloomberg REITs Index zum Jahresanfang um rund 10%. Zudem liegen nach Zahlen von RCA die impliziten Cap Rates von REITs

(vereinfachend: Cash Flow durch Kurswert der REITs) im Januar bei 7,5% und damit unter den Cap Rates von etwa 8%, die derzeit auf den Immobilienmärkten gezahlt werden. Das kann als Vertrauensvorschuss in die Investitionsfähigkeit der REITs gewertet werden. Zunächst müssen die REITs aber zeigen, wie gut sie vom Druck, der auf dem Gewerbeimmobilienmarkt lastet, profitieren können. Die schwache Kursentwicklung deutet indes an, dass am US-Gesamtmarkt noch Einiges im Argen liegt, was bereits erneut am Kapitalmarkt eingepreist wurde.



Quellen: Bloomberg, CBRE-EA,

**Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:**

Aberdeen (2,13), Allianz (3), Allianz Real Estate (24), alstria office (14), Angermann (14), Aurelis Real Estate (9,23), AXA Spain (15), Bayer Pensionskasse (19), Bernd Cruse (23), BIH (24), Bloomer (24), BNPPRE (15), Bouwfonds (7), Brixton (21), Brockhoff & Partner (9), BulwienGesa (12), Buss Capital (20,22), BVI (3), BVT (21), C&A (11), Cafe Coton (23), Carlyle Group (18), Catella (2,6), CBRE (8,9), Cerberus (23), Clifford Chance (11), Colliers (4,15,20), Comfort (23), Commerz Real (8), Cordea Savills (18), Corio France (11), Cortex Partners (18), Credit Mutuel (18), Cushman & Wakefield (4), Danzas (17), Das Investment (3), dbi (23), Debeka (12), Degi (2,3), Deichmann (12); Deka (9,12,13,15), Deutsche Apotheker- und Ärztebank (20), Deutsche Lufthansa (12), Deutsche Post (17), Deutscher Städtetag (18), DHL (12), Dietz-Gruppe (17), Doc Morris (24), DR Immobilien (18), Dr. Lübke (19), Dresdner Bank (3), empirica (11,20), Engel & Völkers (23), Ernst & Young (15), Europay Consult (19), F&C (24), Fa. Andreas Layher (20), FNAC (11), Freo (20), FTD (2), Fundus (9,11), German Acron (19), Giorgio Armani (15), GO Sport (11), Gossen Metrawatt GMC Instruments Deutschland (24), Greif & Contzen (18), Grossmann & Berger (23), GSW (9), H&M (11), Hahn-Gruppe (2), Hamborner AG (9), Hamburgische Immobilien Handlung (7,9,12), Hammerson (21), Hammonds (11), Häusser-Bau (18), HCI (21), Helaba (8), Hertie (18), IBA (21), ICP (9), IMG (15), IVG (2,17), IWS (2), IZ (7), Jamestown (21), Jones Lang LaSalle (6,17), Kaisers (12), KanAm (17), Kemper's JLL (23), Klopotek & Partner (19), Knight Frank (12,18), Kölnische Haus- und grundstücksverwaltung Dr. Koerfer (20), König und Reeker (15), Kubota (24), LaSalle Investment Management (21), LEG (19), Lührmann (23), Lutzfinanz (20), MediMax (9), Mitsui & Co. (20), Momeni (15), Morgan Stanley (3), Movesta (15), Nai apollo (11,24), Netto (12), nextevolution (24), Nordcapital (20), Orco (17), P+B Planen und Bauen (9), Pixelpark (15), Real Capital Analytics (25), Real I.S. (20), Realogis (24), Redevco (12), Rockpoint Group (11), Rossmann (18), RREEF (14), RZVK (12), Saga (23), Savills (18), SEB (15), Segro (21), Sephora (11), Societe Generale (18), Strabag (15), Sumo (15), Takko (24), Techem (20), Tesco (17), Tishman Speyer (19); TMW (2,3,17,20), UBS (15), Unimogroup (2), Union Investment (9,11), Venoris (24), Vetturino (24), Vivico (15,23), Vodafone (23), Warburg Henderson (9), Wealth Cap (14,22), Wohnungsgesellschaft Recklinghausen (18), Woolworth (11,23), World Vision (19), Zerna (15), ZIA (20).



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 14

06. KW / 12.02.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromärkte Dortmund und Duisburg	2
DEUBAU 2010	3
DEUBAU Preis 2010	5
Logistikmarkt Ruhr	5
Wohnungsportfolioverkauf in NRW und Berlin	6
Eckdaten Bundeshaushalt 2010	7
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt	8
Impressum	9

### Sehr geehrte Damen und Herren,

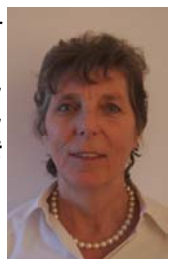
immer im Januar veranstaltet IIR Deutschland den jährlichen Kongress der Immobilienwirtschaft CIMMIT in Frankfurt am Main und er wird stets mit Spannung erwartet. Die eindeutigste Aussage dieses Jahres traf **Jürgen Starck**, Chefökonom der **Europäischen Zentralbank**, der ankündigte, dass die Verdoppelung des Finanzvolumens seitens der EZB nur vorübergehend sein könne und eine graduelle Rückführung der Liquidität bevor stünde – ohne sich auf einen Fahrplan festzulegen. **Barbara Knofloch**, Vorstandsvorsitzende der **SEB Asset Management AG** erwartet, dass das Mieten wie das Vermieten in 2010 schwieriger werde als in 2009, die Inflationsfurcht jedoch auch bei mäßigen Renditeaussichten Investoren in die Immobilie drängen werde, deshalb seien Investitionen von 20 oder 50 Mio. Euro problemlos realisierbar. **Andreas Quint** von **Jones Lang LaSalle** erwartet ein um 20% steigendes Transaktionsvolumen, gleichzeitig jedoch wachsenden Druck auf den Markt für Büro- und Hotelimmobilien, weil diese direkt von der Konjunktur abhängig seien – und auch von den öffentlichen Händen, siehe einbrechende Umsätze in Düsseldorf – gleichzeitig erwartet er wieder mehr ausländische Investoren zumal aus dem Bereich private equity, die ihr gesammeltes Geld anlegen müssen und vermehrt sich in großen Volkswirtschaften wie Deutschland umsehen würden. Bei geschwundenen Renditeerwartungen an den core-Standorten kämen auch wieder B-Städte und Immobilien mit Leerstand ins Blickfeld. Ob und in welchem Umfang die Banken ihre notleidenden Bestände an den Markt bringen werden, bleibt eine der Überraschungen des Jahres, **Claus-Jürgen Cohausz** von der **Westdeutschen ImmobilienBank** vermutet jedenfalls, dass deutsche Banken versuchen werden, Zwangsverwertungen zu vermeiden. Bezogen auf das Angebot erwartet **Wolfgang Kubatzki**, Partner der Ratingagentur **Feri**, einen Paradigmenwechsel in Richtung zertifizierte Nachhaltigkeit von Gewerbebauten, weil die Kunden das verlangten, was wiederum lt. **Thomas Veit** von der **Landesbank Berlin** wegen steigendem Erneuerungsdruck die Nutzungsdauer deutlich auf etwa 10 Jahre verkürzen wird mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kreditfähigkeit. Man kann sich sogar vorstellen, dass Kredite künftig von Zertifizierungen abhängig gemacht würden. Diese Aussichten einschließlich der erhöhten Sicherungsanforderungen kreditgebender Banken macht neue Instrumente interessant, wie sie **Pino Sergio**, Vorstand der **WGF**, ins Spiel brachte, um die erforderlichen 40% Eigenkapital darstellen zu können, und **Georg Jewgrafow** von der **Bayrischen Landesbank** wünscht sich für die Immobilienwirtschaft mehr Wettbewerb unter kleineren Banken, die Spezialgebiete abdecken.

Fazit? Die Markterholung hat eingesetzt, das bestätigt auch der Investitionsklimaindex von Union Investment Real Estate **UIRE** nach Befragung von 300 Immobilienunternehmen in UK, Frankreich und Deutschland, der zum zweiten Mal in Folge einen leichten Anstieg verzeichnet, am geringsten jedoch für Deutschland. Und das bestätigt der globale Quartalsbericht von **RICS**, so habe vor allem auf dem europäischen Markt die Nachfrage nach Immobilien im vierten Quartal 2009 spürbar zugenommen. RICS warnt jedoch vor allzu sehr mit Krediten aufgeblähten öffentlichen Haushalten und man ist eher zurückhaltend bezüglich der Aussichten für USA, Japan, Deutschland, Italien und den Emiraten, dagegen seien Lateinamerika und einige asiatische Länder auf dem Vormarsch.

*Was das alles für das Ruhrgebiet bedeutet? Nach der MIPIM wissen wir vielleicht mehr, aber damit beschäftigt sich erst der DIB Ruhr Nr. 15. In dieser Ausgabe blicken wir auf die Wohnimmobilien-, Büro- und Logistikmärkte, auf die Messe DEUBAU und auf temporäre Bauten – die Antwort auf verkürzte Nutzungsphasen gepaart mit Nachhaltigkeit!*

*Gudrun Escher*

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin



**immowelt.de**

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**



## Personalien

**Andrej Pomtow**, bisher Prokurist sowie Leiter der Projektentwicklung, ist in die Geschäftsführung von **Multi Development Germany GmbH** mit Sitz in Duisburg berufen worden. Vorsitzender der Geschäftsführung ist **Axel Funke**, zuständig für Finanzen / Vermietung / Marketing, daneben wirken **Hendrik Nanninga** (Technik) und **Andrej Pomtow** (Akquisition / Kommerzielle Projektentwicklung).



## Büromärkte Dortmund und Duisburg

*Duisburg und Dortmund, westlicher und östlicher Pol des Ruhrgebietes, zwei Städte an einer Autobahn, der A 40, sind sehr verschieden, aber in punkto Stabilität der Büromärkte ziemlich einig.*

**Zunächst eine Richtigstellung:** Die **Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft ewg** beziffert die Fertigstellungen für 2010 mit 106 000 qm und nicht den zu erwartenden Flächenumsatz, wie wir in DIB Ruhr Nr. 13 unrichtig behaupteten. Wir bitten dies zur Kenntnis zu nehmen und zu entschuldigen.

In Dortmund gibt es ca. 2,85 Mio qm Bürofläche. Für Duisburg hat die **Bergische Universität Wuppertal** im Sommer 2009 in einer Grunderhebung 2,59 Mio qm BGF ermittelt, das sind 4,87 bzw. 5,25 qm pro Kopf der Bevölkerung. An Büromietfläche ergibt das für Duisburg 2,07 Mio qm. Im Vergleich: Düsseldorf hat rund 8,8 Mio qm BGF Büroflächen entsprechend 15,06 qm je Einwohner. In Düsseldorf ging 2009 die Vermietungsleistung um über die Hälfte zurück und in Essen (wie berichtet) um 18%. Dortmund konnte gegenüber 2009 noch zulegen und Duisburg sieht sich mit 12% weniger Vermietungsvolumen immer noch gut aufgestellt. Die Aussichten für 2010 werden vorsichtig bewertet, denn obgleich in diesem Jahr ca. 35 000 qm Bürofläche vor allem im Bürocenter Buchenbaum, dem H2-Office am Innenhafen (Entwickler **Orco Germany**) und dem Ärztezentrum Sittardsberg dazu kommen, fehlt das großflächige Angebot in Neubauqualität fast völlig. Bewerber wie das Servicecenter der Deutschen Bank sind nach Essen ausgewichen, wie **Ralf Meurer**, Geschäftsführer der **Gesellschaft für Wirtschaftsförderung GfW** mit Bedauern mitteilte. Deshalb sei es wichtig, dass die Vorbereitungen für die "Duisburger Freiheit" auf ehemaligem Güterbahngelände – Entwickler ist **aurelis Real Estate** – zügig voran kommen. Die ersten Schritte sind gemacht, vom 8. bis 17. Februar liegen die Bebauungspläne im Bezirksamt Mitte öffentlich aus.

Die Zahlen für **Duisburg** im Einzelnen: **Cubion Immobilien** registrierte 126 Mietabschlüsse (9 mehr als 2008) einschließlich der Großanmietung mit alleine 7 900 qm von **Xella Baustoffe** in einem noch zu erstellenden Neubau im südlichen Stadtteil Großenbaum. Projektentwickler ist hier **Mörser Projekt** mit **primus development** von **Achim Nagel**, der auch den Nachbarn Infineon betreute, Investitionsvolumen 14 Mio. Euro, geplante Fertigstellung Frühjahr 2011. Der Flächenumsatz in Duisburg einschließlich 4 000 qm für Eigennutzer betrug 64 000 qm, wovon lt. GfW die Nettoabsorption 27 000 qm betrug. Damit ist der Leerstand seit der Erhebung der Wuppertal Universität im Sommer 2009 von 3% auf 2,9% entsprechend 59 000 qm gesun-



**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

Der aus Danzig gebürtige Kaufmann **Werner Heckendorf** feierte am 9. Februar 2010 seinen 70. Geburtstag. 1965 gründete er in Bochum die heutige **Unternehmensgruppe Häusser-Bau** mit heute mehr als 110 Mitarbeitern und rund 6 000 Wohnungen im Ruhrgebiet. 2009 erzielte sie ein Vermietungsvolumen von 35 000 qm im gewerblichen Bereich. Seit 1989 stehen Werner Heckendorf seine beiden Söhne **Thorsten und Ralph Heckendorf** als Geschäftsführer in dem Familienunternehmen zur Seite.

Herr **Dipl. Ing. Architekt Roland Weiss**, zuständiges Vorstandsmitglied für den Bereich – Entwicklung, Bauen und Betrieb –, scheidet zum 31. März 2010 auf eigenen Wunsch und im gegenseitigen Einvernehmen als Mitglied des Vorstandes aus der **Stiftung Zollverein** und als Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Zollverein aus. Herr Weiss will sich neuen beruflichen Herausforderungen stellen.

**Hubert Spechtenhauser** wird zum 1. Februar 2010 Mitglied der Geschäftsführung der **Hannover Leasing**. Der promovierte Jurist wird bei der Pullacher Spezialistin für strukturierte Finanzierungen die bisherige Geschäftsführung bestehend aus **Friedrich Wilhelm Patt, Andreas Ahlmann** und **Hans Volkert Volckens** verstärken. Zuletzt war er Sprecher des Vorstands der **Commerz Real AG**.

ken. Von den gezählten Büroflächen ist ein Großteil minderer Qualität gestückelt auf kleinen Flächen in gemischt genutzten Gebäuden, nur weniger als 2% verfügten über den gehobenen Neubaustandard, der von potenten Interessenten gesucht werde und große Flächen über 5 000 qm habe man schon gar nicht im Angebot. Vor der Erhebung waren für 2008 2,1% Leerstand gemeldet worden. Schon allein diese Größenordnung lässt erkennen, dass der Stadt die Spielräume für einen lebhafteren Büromarkt fehlen. Als einer der seltenen Ladenhüter haben sich die wenigen hundert Quadratmeter ganz oben im City Palais erwiesen, wo die schöne Aussicht auf den König-Heinrich-Platz den extravaganten Grundriss und eine Erschließung, die Publikumsverkehr quasi unmöglich macht, nicht aufwiegt. Die Spitzenmieten von 13 Euro lt. Cubion werden am Innenhafen erzielt und dort aktuell im H2-Office, das mit seinem DGNB-Vorzertifikat in Gold und der Aussicht auf stark reduzierte Nebenkosten für sich wirbt. Der City-Durchschnitt liegt bei 7,75 Euro. Neben City und Innenhafen sind Neubauf Flächen vor allem in Ruhrort und dem linksrheinischen Businesspark Niederrhein zu finden. Nach 15 000 qm Neubaufertigstellung 2009 werden es 2010 32 000 qm, die jedoch dem Markt nur teilweise zur Verfügung stehen. Erhöhte Nachfrage erwartet die GfW vor allem in Neudorf im Umfeld der Universität, die in Erwartung des Doppeljahrgangs der Schulabgänger expandieren muss. Weitere Aspiranten dort sind Unternehmen, die aus dem Gründerzentrum Tectrum herauswachsen.

In **Dortmund** übertraf nach Auskunft von **BNP Paribas Real Estate** der Flächenumsatz 2009 mit 72 000 qm noch um 4 000 qm denjenigen des Vorjahres. Dennoch sei der Leerstand um 9,3% auf 106 000 qm gestiegen, was eine Leerstandsrate 3,8% ergebe. Von den 67 000 qm Fläche im Bau seien jedoch nur 27 000 verfügbar, die Spitzenmiete sank um 3,7% auf 13 Euro. "Sofern keine Großabschlüsse das Ergebnis wesentlich beeinflussen, erwartet BNP Paribas Real Estate für 2010 daher einen geringeren Umsatz", so die Schlussfolgerung. **Cubion** beziffert den Flächenumsatz mit 70 500 qm etwas niedriger, wobei allerdings die Eigennutzer nur 3 000 qm statt 13 500 qm 2008 ausmachten. Ohne Eigennutzer stieg demnach der Umsatz von 64 000 auf 67 500 qm. Wie im Vorjahr und anders als in Duisburg war das dritte Quartal das umsatzstärkste. Der Leerstand wird hier einschließlich 2 000 qm Untervermietungsangebot auf 135 000 qm beziffert entsprechend 4,6% nach 3,9% Leerstand im Vorjahr. Für 2010 seien 70 000 qm Neubaufertigstellung zu erwarten. Die Durchschnittsmiete in der City sei von 8,25 auf 8,50 Euro leicht gestiegen, die Spitzenmiete bei 13 Euro konstant. Gut 40% der Vermietungen entfielen auf den Citykern und noch einmal etwa 25% auf den Büroboulevard entlang der B1 und in dessen Verlängerung die Stadtkrone Ost. Die Entwicklungen am Technologiestandort Phoenix West dürften sich dagegen erst in einigen Jahren am Büromarkt bemerkbar machen. Aber schon jetzt stellten Informations- und Kommunikationstechnologien zusammen mit Finanz- und anderen Dienstleistungen 70% der Anmietungen gegenüber lediglich 15,11% durch die öffentliche Hand. In Duisburg entfielen dagegen 34,5% der Nachfrage auf Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen.

Was Dortmund außerdem deutlich von Duisburg unterscheidet, ist die Bedeutung als Einzelhandelsstandort. Laut dem Immobiliendienstleister **CB Richard Ellis** kennzeichnen hohe Mietpreise und eine niedrige Leerstandsquote die Attraktivität dieses Marktes. Die Spitzenmiete sei in der Innenstadt in den letzten sieben Jahren um durchschnittlich 3,4% gestiegen und liege heute bei 190 Euro pro qm monatlich. Dagegen verloren lt. einer aktuellen Studie von **Lührmann** Einzelhandelsimmobilien in Duisburg zwischen 1999 bis 2008 durchschnittlich 36% an Wert. Dieser Trend dürfte sich nach den neuesten Entwicklungen in der City – auch mit Auswirkungen auf die Attraktivität für Büronutzungen etwa in der Projektentwicklung "Königsgalerie" von **Multi Development** - umkehren.

## DEUBAU 2010

*Stahlbau, Holzbau, Tiefbau, Klima-Architektur und Bauherrnpreis Modernisierung: Kongresse, Schulungen und Preisverleihungen prägten das Geschehen auf der Baufachmesse DEUBAU in Essen mit 630 Ausstellern aus zwölf Ländern und 67 000 Besuchern.*

Wenn eine Messe ein Branchenbarometer sein soll, so ließen sich die Erfahrung nach der nur alle zwei Jahre abgehaltenen internationalen Baufachmesse DEUBAU in Essen so zusammenfassen: Reduziertes Geschäft, weniger ungezielte Laufkund-



## Personalien

Der Bauunternehmer **Dr. Friedrich Karl Trapp** aus Wesel feierte seinen 80. Geburtstag. Die einst weltweit tätige Bauunternehmung ist zwar zwischenzeitlich an niederländische Investoren verkauft und in die **Kondor Wessel Gruppe** integriert worden, jedoch **Max Trapp** brachte seine Erfahrungen aus dem Baubetrieb in die 2005 gegründete **TRE-CO Trapp Real Estate** ein mit Firmensitzen in Dortmund und im Heimatort Wesel. Dort residiert Max Trapp in der sog. Trapp-Zeile am Markt im Schatten des Domes.

**Malte Maurer** hat bei **Jones Lang LaSalle (JLL)** Deutschland den erweiterten **Geschäftsbereich Residential Investments** für Wohnimmobilieninvestments übernommen. Zuvor war er bei der **Deutschen Wohnen** für die bundesweiten Portfoliotransaktionen verantwortlich. Das bundesweite Investmentvolumen im Wohnbereich schätzt JLL auf wenigstens 3 Mrd. Euro im Jahr.

## Dortmund

Die **Sausalitos Holding GmbH** aus München mietete gut 650 qm über **BNP Paribas Real Estate**. Die Restaurant-Kette wird die Flächen in der Kleppingstr. 20 in der Innenstadt voraussichtlich im Frühjahr d. J. beziehen und damit die 27. Filiale in Deutschland eröffnen. Eigentümerin des Büro- u. Geschäftshauses ist die **Polis Immobilien AG** aus Berlin. Als Marktführer im Segment der Freizeit-Gastronomie zählt das Unternehmen zu den wachstumsstärksten Marken der deutschen Systemgastronomie.

schaft, aber hohes Interesse von Fachbesuchern an spezifischen Themen als da sind: Altbausanierung aller Couleur, Rationalisierung durch Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse, umweltgerechtes Bauen zu tragbaren Kosten. Ob das Neubauvolumen 2010 wieder steigen wird, kann noch niemand absehen, aber dass die Investitionen in Bestandserhaltung und Bestandsaufwertung exponential wachsen werden und wachsen müssen, scheint unzweifelhaft. Mit minderwertigen Immobilien ist heute kein Staat mehr zu machen, ob neu oder alt.

Beliebter kostenfreier und obendrein lehrreicher Messeeinstieg war für die Architektenschaft mal wieder der Stahlbaukongress des **Stahl-Informations-Zentrum** mit über tausend Besuchern, denen **Werner Sobek** als Vordenker der **Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen** und selbst forschender Bauingenieur – er pflegt seine Forschungsprodukte im Selbsttest in Stuttgart zu bewohnen – die Leviten las. Zwar verursache der Gebäudebestand in Deutschland rund 35% der Emissionen, also sei Energiesparen angesagt, aber auch über 50% des Ressourcenverbrauchs entfielen auf den Bausektor einschließlich Unmengen von Schadstoffen, versteckt in Verbundbaustoffen. Umweltgerechtes Bauen ist demnach noch viel komplizierter als nur die EnEV zu befolgen, was die 3,1 kg des Ordners mit den Kriterien der DGNB-Zertifikate für Bürogebäude eindrucksvoll belegen. Vom Stahlbau ging es auf der Messe fast nahtlos weiter zur Verleihung der **Deutschen Bauherrenpreise Modernisierung 2009** – die Preise für Wohnungsneubau werden auf der Baufachmesse in Berlin vergeben. Diese Bauherrenpreise vergibt seit vielen Jahren die **Arbeitsgruppe KOOPERATION** unter Beteiligung des **GdW** für vorbildliche und kostengünstige Wohnungen. Erstmals wurde diesmal der Denkmalschutz gesondert gewürdigt. Unter den neun Preisträgern und zehn Anerkennungen ragte die Kölner Germaniasiedlung der **GAG Immobilien AG** als besonders qualitätvolle Sanierung denkmalgeschützter Siedlungsbauten der 1920er Jahre heraus. Aus dem Ruhrgebiet war kein Objekt dabei, weniger, wohl weil es hier keine guten Wohnungssanierungen gäbe, sondern weil z. B. **THS** oder **Dt. Annington** im vergangenen Jahr mehr mit der Konsolidierung der Unternehmen beschäftigt waren statt sich an Wettbewerben ehrenhalber zu beteiligen. Von allgemeinem Interesse sollten die Preisvergaben dennoch sein, denn sie erbringen den Nachweis, wo überall sich attraktive Wohnungen darstellen lassen: Im Gewerbebau der vorigen Jahrhundertwende wie in Aachen in der ehemaligen Waagenfabrik – Entwickler **Schleiff Denkmalentwicklung**, Erkelenz -, oder im Kaufhaus Breuer aus den frühen 1950er Jahren in Eschweiler – Eigentümerin **Familie Breuer**, Köln – oder im Stahlbetonskelettbau der ehemaligen Magirus-Produktionshalle in Ulm – Projektentwicklungsgesellschaft Ulm. Dasselbe gilt für Plattenbau Ost und sogar Großsiedlungen in Hamburg oder München. Ein modernisiertes Gründerzeithaus ist da schon Standard. Wer allerdings genauer wissen will, wie die Finanzierung der Aufwendungen gelingen konnte und welche Fördertöpfe dafür zur Verfügung stehen, muss sich an die Unternehmen selbst wenden. (Infos zu den Preisträgern unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)).

Immerhin 10 000 Euro Preisgeld winkten den Siegern des Ytong Silka „Klima-Architektur“ Preises 2009, ausgeschrieben von **Xella Deutschland** für bereits realisierte Projekte von Wohnungsbauten und wohnähnlichen Bauten, die "sowohl zeitgemäße Ansprüche an energieeffizientes Bauen als auch hohe technische und gestalterische Qualitäten beim Einsatz der Baustoffe Ytong Silka oder Ytong Multipor erfüllen", so die Ausschreibung. Der erste Preis der Auslobung ging an **Tor 5 Architekten** aus Bochum für den Entwurf des Seniorenpflegeheims "Grüne Mitte Westerholt". Das Pflegeheim bietet Wohneinheiten für 80 Personen, die sich in unterschiedlichen Nachbarschaften anordnen. Sie umgeben ähnlich einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur das Zentrum mit lichtdurchfluteten Gemeinschaftsräumen. Ein Farbkonzept, explizit für demente Patienten zusammen mit **Prof. Schmuck** entwickelt, differenziert zwischen öffentlichem und privatem Raum und erleichtert die Orientierung. Der Einsatz von Silka Kalksandstein für Innen- und Außenwände in Verbindung mit WDVS und einem intelligenten Energiekonzept trägt nach dem Urteil der Jury entscheidend zu einem positiven Wohn- und Arbeitsklima bei.



Abbildung 1: Seniorenheim Grüne Mitte Westerholt



## Dortmund/ Mannheim

Der Baukonzern **Bilfinger Berger** hat nach eigenen Angaben den Verkaufsprozess und Börsengang seiner Australientochter eingeleitet. Einen Zeitplan nannte das Unternehmen nicht. Die Trennung von Bilfinger Berger Australia sei ein wesentlicher Schritt zur angestrebten Verkleinerung des Baugeschäfts, dessen Leistung von rd. 6 Mrd. Euro im Jahr 2008 mittelfristig auf eine Größenordnung von 2 Mrd. Euro reduziert werden soll. Die geplante Leistung von Bilfinger Berger Australia im Geschäftsjahr 2009 liegt bei rd. 2,6 Mrd. Euro, die EBIT-Marge bei 3 %.

## Duisburg

Wie der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen mitteilte, wird im April dieses Jahres nach langer Verzögerung mit dem Neubau des **Landesarchivs Nordrhein-Westfalen** im Innenhafen der Stadt Duisburg begonnen. Nach den Plänen der Architekten **Ortner & Ortner Baukunst** (Wien/Berlin) wird ein unter Denkmalschutz stehendes Speichergebäude aus den 1930er Jahren durch einen 70 Meter hohen Archivturm ergänzt. 148 Regalkilometer als „Gedächtnis des Landes NRW“ und ein Veranstaltungssaal im Giebel sollen dort Platz finden. Der kombinierte Neu- und Altbau wird bei seiner voraussichtlichen Fertigstellung 2012 das größte Archivgebäude der Bundesrepublik sein.

## DEUBAU Preis 2010

Zum Messeauftakt wurde in Essen der 23. DEUBAU Preis verliehen, ein bewährtes Sprungbrett für junge Architektinnen und Architekten. Auslober sind die Stadt und die **Messe Essen**, Preisträgerobjekt 2010 ein Parkhaus.

Alles außer gewöhnlich, so heißt das Motto bei **Ernsting's Family** in Coesfeld-Lette, Inhaber geführter Groß-Filialist für Textilien zum kleinen Preis. Hier werden sparsames Wirtschaften bei hohem Qualitätsanspruch groß geschrieben. Das dokumentieren nicht nur die vertriebenen Waren, sondern in einzigartiger Weise die Gebäude am Firmensitz im Münsterland. Dort ist in gut Jahrzehnten ein Architekturensemble mit Vorbildfunktion entstanden. Der jüngste Baustein ist ein Parkhaus, um die Landschaft zu schonen – dabei liegt das Firmengelände am Ortsrand mit reichlich Platz drum herum. Eingeleidet in ein hölzernes Gitter ist es innen luftig und hell, außen gleicht es sich den Farben von Wiese und Wald in der Umgebung an. Clou ist das Einfahrtstor, das sich nach oben auffaltet und damit sowohl den Flügeltoren am ersten Vertriebszentrum nebenan antwortet, Frühwerk von 1983 des inzwischen längst zum Weltstar der Architektur avancierten Spaniers **Santiago Calatrava**, als auch der aufklappbaren Halle des zweiten Vertriebszentrums von **Johannes Schilling**, Köln. Die zentrale Verwaltung steuerte **David Chipperfield** aus London bei (Neubau Folkwangmuseum Essen). Zu solch illustren Nachbarschaft trugen nun **Birk und Heilmeyer** aus Stuttgart ihr Teil bei und können sicher sein, dass ihr Parkhaus nicht so schnell in Vergessenheit gerät. Kürzlich haben sie sich auch bei dem Wettbewerb für ein Parkhaus an der Jahrhunderthalle in Bochum beteiligt, dort jedoch nur den vierten Preis gewonnen.

Ein Sonderpreis zum DEUBAU Preis 2010 ging an das Team **modularbeat** aus Münster für ihr Konzept KUBIK: Ein temporär aufzubauender Pavillon zusammengesetzt aus industriell geläufigen Flüssigkeits-Bulks. Der stand 2007 in Münster, aber auch schon in Berlin, Barcelona, Lissabon, Eindhoven, Mailand, Bukarest...



## Logistikmarkt Ruhr weiter stabil

Auf den Märkten für Logistikimmobilien in NRW beobachten die Makler von **Realogis** unterschiedliche Entwicklungen für die Großräume Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln.

Das Jahr 2009 sei von einem hohen Anteil von Eigennutzern im Bereich der Logistikflächen geprägt gewesen gefolgt von spürbarer Knappheit bei Flächen über 8 000 qm, berichtet **Realogis**. Auch aus diesem Grunde gingen die Flächenumsätze im Großraum Düsseldorf am stärksten zurück – von 241 000 in 2008 auf 105 000 qm -, während das Ruhrgebiet mit über 50% Anteil am Markt in NRW sich mit 234 000 qm fast auf Vorjahresniveau hielt. Für 2010 prognostiziert **Bülent Alemdag**, Geschäftsführer von Realogis, bei anziehender Wirtschaftsleistung eine wachsende Abschlussbereitschaft der Logistiker, gleichzeitig werden große Flächen durch Firmeninsolvenzen und Umstrukturierungen wie beispielsweise **Karstadt** auf den Markt kommen und in bestimmten Regionen als Preisfaktor wirken. Weil andererseits der spekulative Neubau fehle, erwartet er eine Knappheit an verfügbaren hochwertigen Logistikanlagen ab 10 000 qm im gesamten Gebiet von NRW.

Die aktuellen Nettomietpreise in NRW beziffert Realogis mit 4,60 – 5,20 Euro/qm für hochwertige Logistikimmobilien mit effizienten Beheizungssystemen. Etwa auf gleichem Niveau lägen die Preise in Gewerbeparks. Für funktionale Bestandsimmobilien werden Mietpreise zwischen 3,80 – 4,30 Euro/qm erwartet und für einfache Hallenflächen ab 3,00 Euro.

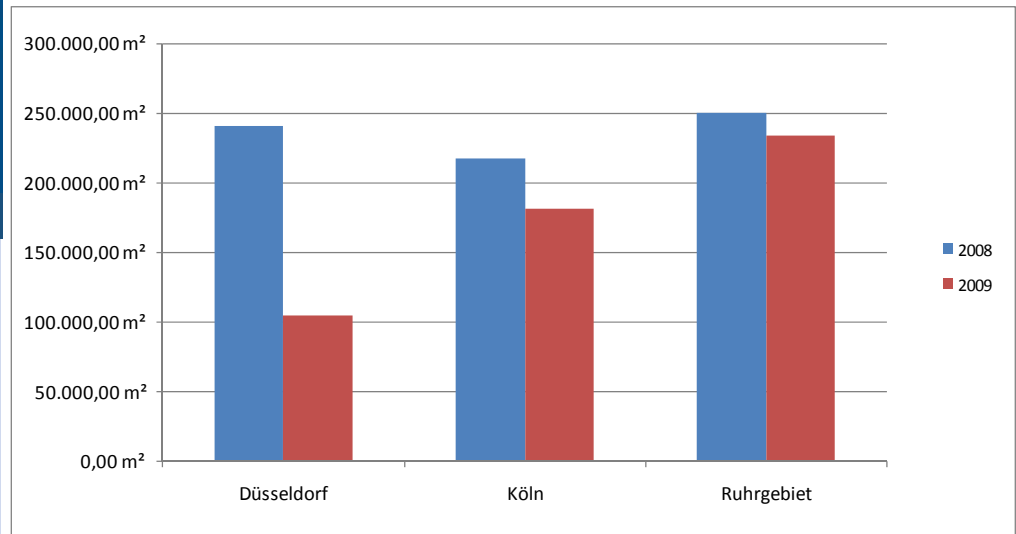


## Wuppertal

In Wuppertal-Wichlinghausen hat **aurelis Real Estate** mit den Erschließungsarbeiten für den ersten Abschnitt des neuen Wohngebiets "Bergisches Plateau" begonnen. Anschließend wird im Süden des Geländes die **Deutsche Reihenhäuser AG**, die im Herbst 2009 rd. 17 000 qm Nettobauland von Aurelis erworben hat, dort 77 Reihenhäuser realisieren. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bereits. Für die übrigen rd. 13 000 qm Nettobauland im ersten Abschnitt sucht Aurelis noch Käufer. Auf dem insgesamt 13,3 ha großen Gelände sollen in den kommenden Jahren rd. 300 Wohneinheiten, zum Teil auch in Mehrfamilienhäusern, entstehen.

## Bottrop

In einem aktuellen Ranking der Standorte für Wohnungsinvestments in Deutschland von **Aberdeen Research**, das neben vielen anderen Kriterien den demographischen Faktor, die Haushaltsentwicklung und die Infrastruktur berücksichtigt, rangieren aus NRW die Städte Münster und Köln unter den TOP 20 von bewerteten 288 deutschen Städten. Auf Platz 24 folgt Bottrop, während Essen Platz 60 belegt und Dortmund Platz 214. Allen anderen folgen zwischen Platz 216 und 244. Allerdings dient ein solches Scoring in erster Linie einer ersten Risikoeinschätzung und könne keinesfalls die Analyse der einzelnen Objektstrukturen ersetzen.



Graphik: Realogis

## Wohnungsportfolioverkauf in NRW und Berlin

Mit dem Verkauf ihrer Beteiligung an mehreren Wohnungsbeständen bestätigt **IMW Immobilien AG** die Vorhersagen von **BulwienGesa**: Das Transaktionsvolumen von Wohnungsportfolios wächst wieder.

Für 2010 erwartet **BulwienGesa** nach eigenem Bekunden eine starke Dynamik am Markt für Wohnimmobilien, "die einerseits den Renditedruck aufrecht erhält und andererseits neben reinen Core-Immobilien auch Value-Add- und opportunistische Produkte wieder einschließen wird. Das Volumen kann bei ausreichender wirtschaftlicher Stabilität wieder bis zu 10 Mrd. Euro erreichen". Eine der größten Transaktionen steht zu erwarten im Zuge des Konzernumbaus bei **Evonik Industries**. Demnach sei beabsichtigt, zusammen mit der **IG Bergbau Chemie Energie** ein Gemeinschaftsunternehmen zu gründen, in das beide Partner ihre Immobilienbestände einbringen. Zusammen hätte der neue Immobilienkonzern rund 130 000 Wohnungen und wäre damit die Nummer 3 auf dem deutschen Markt. Diese neue Immobilien-Holding hätte 800 Mio. Euro Umsatz. Gemessen an früheren Verkäufen dürfte der Wert der Wohnungen lt. **FTD** bei fünf bis sechs Mrd. Euro liegen. Ziel sei nach Presseberichten der Börsengang. Von der Umstrukturierung könnten zudem die Anteile der IG BCE an der **THS** betroffen sein, nachdem im vergangenen Jahr die Bundesanteile an der ehemaligen "Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten" abgelöst worden sind. Allerdings hat die Gewerkschaft bisher Verkaufsabsichten stets zurück gewiesen.

Nachgerade bescheiden nehmen sich dagegen die 82 Mio. Euro aus, die **IMW Immobilien AG**, Berlin, einlösen konnte für ihre 94,9%igen Beteiligungen an den niederländischen Gesellschaften für Wohnimmobilien **Valbonne Real Estate** 4, 9 und 12 jeweils mit Sitz in Amsterdam. Dadurch zieht sich **IMW** vollständig aus Nordrhein-Westfalen zurück und veräußert weitere Objekte in Berlin. In NRW sind wie verlautet gut 1 050 Einheiten mit einem Vermietungsvolumen von 61 500 qm betroffen, in Berlin rund 1 300 Einheiten mit ca. 53 000 qm Vermietungsfläche. Bereits Ende Juli 2009 hatte **IMW Immobilien AG** Teile aus dem Austerlitz-Portfolio in Hamburg und ihre Geschäftsanteile (94,5%) an der Berliner **Prima GmbH** im Gesamtvolumen von 220 Mio. Euro veräußert. Nach Abschluss dieser Transaktionen verfügt die **IMW-Gruppe** nach eigenen Angaben noch über rund 5 800 Einheiten mit einer Jahresnettomiete von gut 25 Mio. Euro. Die jetzt an einen nicht genannten niederländischen Investor verkauften Bestände waren in einem Darlehensvertrag zusammengefasst und erst vor drei Jahren übernommen worden. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass die Vor-Ort-Präsenz unzureichend war für eine effektive Betreuung der Wohnungen und ihrer Mieter und damit letztlich auch vom Firmensitz in Berlin aus zu kostenaufwändig. Die eigene Verwaltungseinheit für das Ruhrgebiet in Witten – in einem zum Paket gehörenden Wohn- und Geschäftshaus - soll nach einer Übergangsphase von wenigen Wochen aufgelöst werden, da der Käufer selbst über Verwaltungsstrukturen verfüge.



## Hattingen/Hameln

**BNP Paribas Real Estate** als Alleinvertreter vermittelten den Verkauf von vier weiteren **Hertie**-Häusern. Zwei Objekte wurden von einer Grundstücksgesellschaft der **Kaufland Stiftung** erworben. Sie befinden sich in den Ruhrgebietsstädten Hattingen und Essen-Borbeck. Das Hertie-Warenhaus in Hattingen liegt in der Großen Weilstraße 18–20 in direkter Nachbarschaft zum neu errichteten Einkaufszentrum Reschop Carré. Es soll umgebaut und künftig als Kaufland-SB-Warenhaus genutzt werden. Für das Haus in der Gerichtsstraße 25 in Essen-Borbeck ist ebenfalls die Nutzung als Kaufland-SB-Warenhaus vorgesehen. Kaufland hat damit bereits sechs ehemalige Hertie-Immobilien übernommen (u. a. Dortmund-Aplerbeck und Duisburg-Walsum). Die Übernahme weiterer Standorte wird geprüft. Die dritte jetzt verkaufte Immobilie liegt ebenfalls im Ruhrgebiet und eine weitere in Norddeutschland. Bislang haben Käufer und Verkäufer jedoch Stillschweigen hierüber vereinbart.

Das ehemalige Hertie-Warenhaus in Hameln mit 4 300 qm Verkaufsfläche und 2 600 qm Grundstück inklusive Parkplatz befindet sich in der Fußgängerzone. Käufer ist die **DR Immobilien GmbH**, eine Projektgesellschaft der **Dirk Rossmann GmbH**. Das Unternehmen wird das Objekt selbst nutzen und hier einen Rossmann Drogeriemarkt eröffnen sowie weitere Flächen vermieten. Gleichzeitig wurde das Warenhaus in Laatzen, das mit dem von der **ECE** gemanagten Leine-Center Laatzen verbunden ist an die **EKZ Laatzen GbR** verkauft.

Damit habe man den Prozess der Konsolidierung weitgehend abschließen können, heißt es, aber die Frage, ob die Unternehmensziele einer "opportunistischen Buy & Sell-Strategie" mit entsprechenden Wertzuwächsen hierbei realisiert werden konnten, bleibt offen.

Die Wohnungsbestände in NRW konzentrieren sich als Streubesitz überwiegend auf das östliche Ruhrgebiet. Darunter sind innerstädtische Gründerzeithäuser ebenso wie einzelne neuere Wohnanlagen. Eine für das Ruhrgebiet typische Siedlungsstruktur weist die sogenannte Fischersiedlung – die Straßen tragen Fischnamen - in Dort-



Dortmund Forellenweg  
Quelle: IMW Immobilien

mund-Eving auf nördlich der ehemaligen Westfalenhütte, wo **Garbe** derzeit einen umfangreichen Logistik-Park entwickelt (wir berichteten). Die 1929 in Art einer Gartenstadt im Grünen angelegte, geschlossene Werksiedlung mit über einhundert Häusern gehörte zuletzt **Veba**, nachmals **Viterra**. Im Zuge der Konzernumbildungen in der Ruhrindustrie ging sie dann 1999 an die **Arslan-Gruppe** in Herne, eine 1989 von **Süleyman Arslan** gegründete Baufirma, die zunehmend auch Projektentwicklungen und Hausverwaltungen übernahm, letztere Sparte wurde 1997 verselbstständigt. Zu den von Arslan sanierten Wohnobjekten zählt nach eigener Aussage auch die

Ringstraße in Dortmund-Westerfilde, ebenfalls im Valbonne-Portfolio. Arslan verkaufte die Häuser an Eigengesellschaften der Valbonne Real Estate, blieb jedoch verantwortlich für die Verwaltung über den Einstieg von IMW Immobilien hinaus. IMW hat dann mit der Berliner Prima GmbH im Ruhrgebiet die eigene Verwaltung aufgebaut. Für die Mieter, so die Aussage des Vorstandsmitglieds von IMW **Roland Pöhlmann**, werde sich nichts ändern, da ja der Vermieter Valbonne Real Estate 9 GmbH & Co. KG mit Sitz in Amsterdam derselbe bleibe. Aber beschweren Sie sich mal dort über eine fehlerhafte Heizkostenabrechnung oder dass der Nachbar den Vorgarten zumüllt. Dass sich bei so undurchsichtigen Zuständigkeiten Mietervereine zusammenschließen, ist nur zu gut zu verstehen. 2007, noch zu Zeiten von Arslan Hausverwaltung, war im Zuge eines Forschungsprojektes über "Gesellschaftliche Risiken von Private Equity Investment im Wohnungssektor und das Risiko für Mieter" von dem Dortmunder Büro für Planungspolitik-Forschung **Sebastian Müller** eine Mängelliste erarbeitet worden, seither ist hier wohl auch Einiges geschehen. Wohnungseigentum ist eben doch eine Verpflichtung besonderer Art nicht nur den Mietern gegenüber, sondern der Allgemeinheit. Das wird künftig noch weit stärker zum Tragen kommen, wenn energetische Sanierungen anstehen und zudem im Wohnsektor neue Konzepte dezentraler, quartiersbezogener Betreuung und Pflege von Alten und Kranken Wirklichkeit werden. Und das sei, so Expertenmeinung, unausweichlich, wenn die Kostenexplosion im Gesundheitswesen gestoppt und zugleich den Menschen ihre Wohnungseigenen so lange wie möglich bewahrt werden soll. Das wiederum läge im ureigensten Interesse der Wohnungseigentümer, denn Mieterbindung senkt die Leerstände, erfordert aber Investitionen, die sich nur selten mit einer opportunistischen Strategie vereinbaren lassen. "Wir würden hier nämlich gerne wohnen bleiben" meinten Mieter auf einer Mieterversammlung in der Fischersiedlung.

## Eckdaten im Bundeshaushalt 2010 für Bauen und Verkehr

*Der Bundesminister für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung hat im laufenden Bundeshaushalt 14,8 Mrd. Euro für Investitionen vorgesehen. Der Gesamtetat seines Hauses soll sich auf 26,4 Mrd. Euro belaufen.*

Wie Ende Januar verlautete, stimmte der Haushaltsausschuss des Bundestages dem Vorschlag des Bundesbauministers zu, im Vorgriff auf den Haushalt 2010 die **Programme zur CO<sub>2</sub>- Gebäudesanierung weiter zu bedienen**. Damit kann die **KfW Anträge auf zinsverbilligte Kredite** und Zuschüsse für energieeffizientes Bauen und Sanieren bewilligen, obwohl der Haushalt 2010 noch nicht in Kraft getreten ist. Im Entwurf des Bundeshaushaltes 2010 sind für die Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren rund 1,1 Mrd. Euro eingestellt. Seit dem Neustart des Pro-



## Düsseldorf

Die **WestLB** hat den Verkauf ihrer Immobilientochter **Westdeutsche Immobilienbank** eingeleitet. Das Unternehmen schaltete in verschiedenen deutschen Tageszeitungen Anzeigen. Demnach müssen potenzielle Investoren bis zum 22. Januar ihr Interesse am Kauf anmelden. Käufer müssen eine starke Finanzkraft mitbringen, um so "die Solvenz der West-immo dauerhaft zu sichern". Der Verkauf wird von **JP Morgan** und **Citigroup** begleitet.

Einen langfristigen Mietvertrag über 10 200 qm Logistik- und Bürofläche hat **Realogis Düsseldorf** an **SEGRO** vermittelt. Mieter der 9 534 qm Logistik- und 523 qm Bürofläche im „Logistikcenter Mönchengladbach-Airport“ ist ein namhaftes Dienstleistungsunternehmen für Mehrwegtransportverpackungen.

## Essen

Der von der **ProEss** Projektentwicklungs-Gesellschaft Essen mbH, ein Gemeinschaftsunternehmen der **EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** und der **Sparkasse Essen**, entwickelte und vermarktete Gewerbepark M1 verzeichnet einen weiteren Erfolg. Zum Jahreswechsel bezog die **DESIGNHANSA GmbH** ihr neues Gebäude Am Lichtbogen 46. **DESIGNHANSA** hat sich auf Produktdesign spezialisiert und bereits für mehrere ihrer Produkte den Red Dot Award erhalten, der im Designzentrum auf Zollverein verliehen wird. Das neue Büro- und Lagergebäude wurde nach der Vorstellung von **Richard Tsai**, Geschäftsführer der **DESIGNHANSA**, und **kinayarchitekten** geplant.

gramms im Jahre 2006 konnten mehr als 1,4 Mio. Wohnungen energiesparend gebaut oder saniert sowie mehr als 630 kommunale Einrichtungen wie Schulen und KITAS saniert werden. Durch die Maßnahmen würden jedes Jahr rund vier Millionen Tonnen des klimaschädlichen Kohlendioxids eingespart, bilanzierte **Peter Ramsauer**.

Der Investitionshaushalt des Ministeriums soll der umfangreichste der Bundesregierung werden. Von den veranschlagten 14,8 Mrd. Euro sind 12,6 Mrd. für den Verkehrsbereich vorgesehen und 2,2 Mrd. für Bauen und Stadtentwicklung. Der Verkehrsetat gliedert sich in 5,3 Mrd. für Fernstraßen, aber auch 4,3 Mrd. für den Schienenverkehr und 1 Mrd. für Wasserstraßen. Besonders wichtig seien die 150 Mio. Euro für den kombinierten Verkehr, wie aus dem Ministerium verlautet. Das dürfte insbesondere die Transportlogistik interessieren.

Schwerpunkte sind darüber hinaus die **Elektromobilität**, die von einer Geschäftsstelle im Bundesministerium aus koordiniert werden soll. Auf diesem Technologiefeld hat NRW und das Ruhrgebiet im Besonderen als Clusterregion bereits hohe Kompetenz erlangt, die ausbaufähig ist. Ziel ist es hier, insbesondere die erneuerbaren Energien als Energiequelle zu stärken. Neben der Klimaschutzpolitik auf diesem Sektor wie im Gebäudebereich will das Ministerium künftig stärker die ländlichen Räume unterstützen, "deren Vielfalt erhalten und ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft stützen". Das hierfür vorgesehene Maßnahmenpaket für 2010 umfasse 20 bis 30 Mio. Euro.

Anlässlich eines **Spitzengesprächs mit Vertretern der Immobilien- und Wohnungswirtschaft** am 8. Februar betonte der Minister deren volkswirtschaftliche Bedeutung mit allein 3,8 Mio. Arbeitsplätzen, forderte jedoch auch die Sanierungsquote zu erhöhen, um Gebäude energieeffizient zu gestalten und Wohnungen den Bedürfnissen von Familien und älteren Menschen anzupassen. Die neuen Zahlen zum Wohnungsbedarf, die das **Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung BBSR** ermittelte, weisen für die nächsten Jahre einen Neubedarf von 200 000 Einheiten jährlich aus, vornehmlich bei selbstgenutztem Eigentum. Die Tendenz zur Bildung von Wohneigentum soll weiter gefördert werden.

## Nachrichten aus der Kulturhauptstadt

### **Mobile Arbeitswelten auf dem Welterbe Zollverein in Essen**

*Der Wettbewerb "Mobile working places" wurde schon 2008 entschieden, jetzt im Kulturhauptstadtjahr sollen fünf damals prämierte Vorschläge realisiert werden, um zu testen, ob sie praxistauglich sind.*

Eigentlich sollte PH-Z2 (Foto) schon zum Jahreswechsel fertig werden, aber dann kam der Winter mit Schnee und Frost dazwischen, jetzt ist die Fertigstellung für März geplant. PH-Z2 bedeutet "Papierhaus-zukunftweisend 2. Variante" und wurde erdacht von **ASU Planungsbüro Dratz**, Oberhausen, Kooperationspartner sind: **Henkel**



**KGaA, Hilti Deutschland GmbH, Kaufering, Hochtief AG, Ingenieurbüro Hoffmann**, Oberhausen, **NRW Bank, Veolia Umweltservice GmbH**, Hamburg, die den Rohstoff liefern, und die **RAG Montan Immobilien GmbH**

als Grundstückseigentümerin. Ein Papierhaus? Das mögen einige kennen von Kindern und Enkeln als Spielhaus zum Anmalen und tatsächlich geht es um denselben Werkstoff, hier jedoch in Ballen gepresst und wasserabweisend imprägniert. Wie das umweltverträglich und voll recyclebar herstellbar ist, haben Henkel und die Umweltsforscher des **Fraunhofer Institut UMSICHT** ausgetüftelt. Aus rd. 500 Standardballen mit den Maßen 80 x 110 x 140 cm entsteht ein 39 m langer und gut 6 m hoher Kastenraum. Die eine Schmalseite wird voll verglast, die andere senkt sich in Stufen ab und ist außen begehbar bzw. als Sitzstufen zu benutzen. Während des Kulturhauptstadtjahres können drinnen Ausstellungen und kleinere Präsentationen stattfinden, später kann er angemietet werden als Büro und Showraum in beliebiger Aufteilung. Und wenn er ausgedient haben sollte – dies die entscheidende Grundidee -, werden die Ballen wieder dem Stoffkreislauf zugeführt. Im Übrigen wird hier nur Energie ver-



## Essen

Die **Universität Duisburg-Essen** erweiterte ihren im Vorjahr geschlossenen Mietvertrag über 7 200 qm am Berliner Platz 6-8 in den "Weststadt-Türmen" um zusätzliche 1 036 qm. Die Objekte gehören zum Fonds **HFS 16** der Münchener **H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH. CUBION Immobilien AG** war vermittelnd tätig.

Die **mfi AG** hat mit Planungen für den 2. Bauabschnitt ihres Münchener Shoppingcenters **Pasing Arcaden** begonnen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Neubau mit rd. 7 000 qm Verkaufsfläche, in den eine bestehende **C&A-Filiale** sowie ein Supermarkt integriert werden sollen.

## 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](http://www.rohmert-medien.de)  
[www.immobilienbrief-tv.de](http://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.**

braucht für Belichtung, der Heizwärmebedarf wird mit einer großen 0 angegeben. Für die wissenschaftliche Begleitung des Experiments ist das **Fraunhofer Institut UMSICHT** aus Oberhausen mit im Boot.

Als Mieter stellt sich **Zollverein Business Services** Existenzgründer aus dem Bereich der Kreativwirtschaft vor. Das liegt nahe, denn gegenüber wird die Essener **Folkwang-Universität** ihren Hochschulneubau für den Bereich Design errichten, nachdem sie bereits den Sanaa-Pavillon übernommen hat. Ohnehin stellen die "Kreativen" vom Architekturbüro bis zur Kommunikationstechnik bereits den Großteil der Mieter auf dem Gelände. Derzeit sind ca. 66 000 qm Nutzfläche an einige hundert Unternehmen vermietet, d. h. 100% der ausgebauten Flächen sind belegt. Potential bietet die noch nicht hergerichtete Halle 8 und in Teilen Halle 4 auf dem Schachtgelände 12. Auch der erste Neubau im nördlichen Bereich auf Schacht 1/2/8, die sog. Design Stadt N° 1, entwickelt von **Schürmann Immobilien**, Dortmund, ist voll vermietet. Deshalb laufen bereits Gespräche für die Erweiterungsbauten N° 2 und N° 3. Zu deren Füßen werden, eingebettet in ein anmutiges Birkenwäldchen, was sich hier spontan angesiedelt hat, die mobilen und vor allem reversiblen Arbeitswelten entstehen. Neben PH-Z2 sind Bauten aus See- bzw. Baustellen-Containern geplant und aus Röhrenelementen wie im Grubenvorbau, alles Fertigteile aus der Industrie statt Stein auf Stein oder vor Ort in Beton gegossen. Den Wettbewerbsiegern wurde statt eines Preisgeldes die Realisierung zugesichert, denn neben dem bautechnischen Experiment, das auf Ressourcenschonung ausgerichtet ist, sollen vor allem praktikable Antworten gefunden werden auf wechselnde Nutzung auf Zeit an wechselnden Standorten. Auch die Zeche Zollverein selbst war eigentlich ein Bauwerk auf Zeit, kalkuliert für eine Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren, tatsächlich wurden etwa 60 Jahre daraus. Allein der kulturell hochrangige Wert der Gesamtanlage lässt Zollverein als Welterbe überdauern. Und die Funktionen haben sich geändert: **2009 wurde Zollverein ausgezeichnet als attraktivster Veranstaltungsort Deutschlands.**

### Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

Aberdeen Research (6), Arslan Gruppe (7), ASU Planungsbüro Dratz (8), aurelis Real Estate (2,6), Bayerische Landesbank (1), Bergische Universität Wuppertal (2), Bilfinger Berger (5), BNP Paribas Real Estate (3,4,7), BulwienGesa (6), C&A (9), CB Richard Ellis (3), Citigroup (8), Commerz Real AG (3), Cubion (2,9), Designhansa GmbH (8), eutsche Reihenhäuser AG (6), Deutsche Wohnen (4), DGNB (4), DR Immobilien (7), Dt. Annington (4), ECE (7), EKZ Laatzen GbR (7), Ernsting's Family (5), Europäische Zentralbank (1), Evonik Industries (6), ewg (8), Folkwang Universität (9), Fraunhofer Institut Umsicht (8,9), FTD (6), GAG Immobilien AG (4), Garbe (7), GdW (4), GfW (2), H.F.S. (9), Hannover Leasing (3), Häusser Bau (3), Henkel KGaA (8), Hertie (7), Hilti Deutschland (8), Hochtief AG (8), IG Bergbau Chemie Energie (6), IIR Deutschland (1), IMW Immobilien AG (6,7), Ingenieurbüro Hoffmann (8), Jones Lang LaSalle (1,4), JP Morgan (8), Karstadt (5), Kaufering (8), Kaufland (7), KfW (7), Kondor Wessel Gruppe (3), Landesbank Berlin (1), Lührmann (3), mfi AG (9), Mörser Projekt (2), Multi Development (2,3), NRW Bank (8), Orco Germany (2), Ortner & Ortner Baukunst (5), Polis Immobilien AG (4), Prima GmbH (6), primus Development (2), proESS (8), RAG Montan Immobilien (8), Realogis (5,6,8), RICS (1), Sausalitos Holding GmbH (4), Schleiff Denkmalentwicklung (4), Schürmann Immobilien (9), SEB Asset Management (1), Segro (8), Stiftung Zollverein (3), THS (4,6), Tor 5 Architekten (4), TRE-CO Trapp Real Estate (4), Union Investment (1), Universität Duisburg-Essen (9), Valbonne Real Estate (6,7), Veba (7), Veolia Umweltservice GmbH (8), Viterra (7), Westdt. Immobilienbank (1,8), WestLB (8), WGF (1), Xella (2,4), Zollverein Business Services (9).



Redaktionsauffahrt Haus Aussel