



Nr.: 214  
10. KW / 12.03.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Mipim 2010	1
Grauer Kapitalmarkt: Fonds weißgewaschen - Branchenreaktionen	2 5
IVG zur Regulierung des Beteiligungsmarktes (Friedemann)	7
Offene Immobilienfonds werden als sichere Immobili- anlage entdeckt (Denk)	10
Oldehaver verlässt MPC	12
Münchenfonds gegen den Trend (Fischer)	15
Jahresabschlüsse 2009	16
EU Wohnungsbau: beschei- dene Rückgänge (Gluch)	18
fairvesta wartet auf Stim- mungslage bei der Mipim	21
„Beta-Werte“ für Europa (Junius)	22
Solventis: Bullish für deut- sche Immoaktien (Ries)	23
„Safety First - Core- Objekte Büro und Woh- nen“ (Petersen)	24
Erfolgreiche Fonds für Institutionelle (Schenk)	25
Investitionsgut Immobilien: zurück in die Zukunft? (Porr)	26
„USA-Immobilienmärkte 2009“ (Krone)	27
Property Management, Asset Management und Hausverwaltung (Kienzle)	29
Immobilieninvestments mit Maß und Ziel (Ruhl)	30
Hotelinvestmentmarkt	31
Neue Wohnungen in Frankfurt (CW)	32
Impressum	33

**immowelt.de**

Genau meine Welt

eFonds 24.de

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

## MIPIM-Spezial 2010

Werner Rohmert

und Michael Denk, André Eberhard, Dr. Leo Fischer, Jens Friedemann, Erich Gluch, Mari-  
on Götza, Dr. Karsten Junius, Dr. Oscar Kienzle, Andreas Krone, Christian Petersen, Oli-  
ver Porr, Hans Christoph Ries, Michael Ruhl, Jochen Schenk und Christina Winckler

Wir danken den Partnern und Sponsoren der heutigen Ausgabe:

**aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, Deka Immobilien Investment, Deutsche Post-  
bank AG, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, Fairvesta, Garbe Group, Ideenkapital AG,  
IVG, KGAL, Real I.S. und RA Klumpe Schroeder & Partner.**

### Mipim 2010 – Schadensbegrenzung oder neue Horizonte?

Im letzten Jahr war die Mipim eine Ruhe-Oase in unruhiger Immobilienwelt. 18.000 Teilnehmer verzeichnete die Messe im letzten Jahr. Ein Minus von 12.000. Kamen 2008 noch 2.700 Firmen um auszustellen, waren es 2009 nur noch 1.870. Anfang Februar meldete die Messerorganisation, dass sich bereits über 2.000 Firmen und 1.200 Investoren für die Mipim in diesem Jahr angemeldet haben. Kaum Partys am Abend, Strandlokale mit Platzangebot und Wegfall der Mega-Pläne russischer und arabischer Immobilien-Eroberer waren die Bilder, die von der Mipim 2009 hängen geblieben sind. Aber bleiben wir ehrlich, das war die erste MIPIM seit Jahren, die wieder Spaß gemacht hat. In den Vorjahren war bei völlig unzureichender Infrastruktur und dem einzigen Ziel der Teilnehmer am Dealen virtueller Immobilienbestände noch rechtzeitig teilzunehmen, der Charakter der originären MIPIM als Treffpunkt in angenehmer Atmosphäre längst verschwunden. Wahrscheinlich sieht es diesmal noch anders aus. Die Briten müssten wieder für Bierkonsum sorgen und die Croisette beschallen. Aus Deutschland haben wir allerdings bei Terminvereinbarungen öfters zu hören bekommen, dass auf Grund von Sparmaßnahmen die Presseabteilung oder gleich die ganze Firma zu Hause bleibt. Als traditionelle Messe-Opfer, die tendenziell auf den Terminlisten anderer eher abgehakt werden, fahren auch wir eher aus Tradition als aus Geschäftsinteresse.

Die Ruhe spürte offenbar auch Veranstalter **Reed Midem**. Die Messeorganisation, die gerne die Messegewinne von Teilnehmern, Taxi-Fahrern und Hoteliers abgreift, und zur Messezeit den ganzen Ort kontrolliert und abkassiert, hatte im letzten Jahr bereits die gemieteten Restaurants an der Croisette abgeklappert und Strafen angedroht, da einige Teilnehmer lieber ein Cafe oder Restaurant anmieten als für ungemütliche Atmosphäre im Keller Standgebühren zu bezahlen. Mit dieser Taktik hat sich die Reed Midem wieder durchgesetzt, nachdem zuletzt vor einigen Jahren der Hafen noch zum Messegelände erklärt worden war. Damals hatte der Messeorganisator u. a. das Schiff der **Deutschen Bank** unaufgefordert betreten und Prospektmaterial beschlagnahmt. In Deutschland meint der Gesetzgeber, so etwas sei nicht nett. Die Franzosen sehen das lockerer. **Drivers Jonas** muss jetzt nach Gerichtsbeschluss 100.000 Euro Strafe für die Anmietung einer Restaurant-Terrasse zahlen und bleibt als Dank in diesem Jahr ganz zu Hause. „My Home is my Castle“ gibt es wohl auf französisch nicht.

In diesem Jahr werden wohl ähnliche Szenen zu beobachten sein, auch wenn die Messteams der Unternehmen wohl deutlich kleiner sein werden. Andererseits waren Gesprächstermine mit hochrangigen Politikern in diesem Jahr kein Problem. Die sehen in der Immobilienwirtschaft immer noch ein Ziel für politische Maßnahmen und Sponsoren.

Bereits im Vorfeld der Messe war von Teilnehmern zu hören, dass man seine Erwartungen stark zurückgeschraubt habe. Man erwartet wie immer, wenn es nichts zu holen gibt, „qualitativ



## Personalien

### Nachruf:

**Mülheim a.d. Ruhr:** **Hanns-Ludwig Brauser** (62), Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **wmr**, verstarb nach kurzer Krankheit. **Dieter Funke** (56), Bereichsleiter II beim Regionalverbandes Ruhr **RVR**, übernimmt die Geschäftsführung im Nebenamt.

**Berlin:** **Jörg Nehls** scheidet als Deutschlandchef bei **DTZ** aus und gründet die **JNPartners Real Estate Management GmbH**. Die im Januar gegründete Firma wird als Netzwerk-Boutique arbeiten und auf die Nachfrage nach persönlicher Beratung und individueller Problemlösung reagieren.

**Bonn:** **Dr. Harald Gude** (43) verlässt auf eigenen Wunsch am 28. Februar die **IVG**, wo er als Geschäftsführer der tätig war. Er wird dem Unternehmen aber in einer beratenden Tätigkeit weiterhin zur Seite stehen.

**Köln:** Die GF und die Verlagsleitung des **Immobilien Manager Verlages** haben vereinbart, sich im gegenseitigen Einverständnis zu trennen. **Olaf Hütten** verlässt am 31. März 2010 den Immobilien Manager Verlag. **Rudolf M. Bleser** übernimmt die Verlagsleitung in Personalunion zur Geschäftsführung bis auf Weiteres.

**Essen:** **Michael Beers** (49) wird ab 1. März 2010 die Geschäftsführung der **Hochtief Property Management** verstärken. Er soll die Verantwortung für die kaufmännischen Bereiche übernehmen. Zuletzt war er als GF der **Dt. Annington** tätig.

**London:** **Verena Brüller** (30) wurde zur neuen Leiterin des „German Desk“ von **JLL** bestellt und tritt damit in die Nachfolge von **Sebastian Woitas**, der nach JLL Deutschland zurück gekehrt ist.

bessere Gespräche“ und dass besonders Deutschland auf Grund seines aktiven Investmentmarktes im Fokus stehen werde. Themen werden aber auch die Krise in Griechenland und Co., die Kreditklemme und die Zukunft der Immobilie sein, die im nächsten Jahr weiter unter Druck geraten könnte. Wenigstens hat so die Immobilienwirtschaft wieder wichtige Themen, auch wenn das an den alten Spaß erinnert, als ein Familienvater nach der Machtverteilung in der Familie gefragt wurde: „Ich kümmere mich um die wichtigen Dinge wie den Familienbeitrag zur weltpolitischen Diskussion und Bundeshaushalt, während meine Frau für die Petitesse wie Urlaub und Haushaltskasse verantwortlich ist.“

Die 21. Mipim, die nächste Woche wieder einmal im trotzdem noch völlig überfüllten Cannes stattfindet, steht übrigens ganz unter polnischer Flagge. Über 300 polnische Immobilienprofis haben sich angekündigt. In 2 Wochen erfahren Sie, wie es war. Zu guter letzt wollen wir Ihnen die nominierten der Mipim Awards noch vorstellen.

Immerhin sind unter den 15 Nominierten auch 3 deutsche Projekte. Brüssel ist sogar 4-mal nominiert. Da dürfte wenigstens 1 Award für die belgische Hauptstadt sicher sein. Die Awards werden jedes Jahr in 5 Kategorien vergeben und am 18. März bekannt gegeben. Übrigens: Die ehemalige Geschäftsführerin von **Degi, Bärbel Schomberg** ist Präsidentin der Jury.



Mipim an der Cote d'Azur

MIPIM Awards 2010			
Kategorie	Projekt	Standort	Entwickler
Residential developments	Marco Polo Tower	Hamburg	DC Residential
Residential developments	Havneholmen	Kopenhagen	Sjaelso Danmark
Residential developments	Neton Suites	Singapur	UOL Group
Business Centres	300 North LaSalle	Chicago	Hines
Business Centres	Odyssey W23	Brüssel	GlaxoSmithKline Biologicals
Business Centres	SAP America Hauptquartier	Newtown Square	
Green Buildings	Center for Global Conservation	New York	
Green Buildings	Green Tomorrow	Yongin (Südkorea)	Samsung C&T
Green Buildings	Solaris	Brüssel	Fidentia Real Estate
Hotel & Tourism resorts	Andel's Hotel Lodz	Lodz	Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Hotel & Tourism resorts	Kameha Grand Bonn	Bonn	BonnVisio Real Estate
Hotel & Tourism resorts	The Augustine Rocco Forte	Prag	Raiffeisen evolution project development
Refurbished office buildings	ICAB Business Centre	Brüssel	SDRB/ GOMB
Refurbished office buildings	Romeo & Julia	Frankfurt	IFM Immobilien AG
Refurbished office buildings	STIB / MIVB Headquarters	Brüssel	STIB/ MIVB

Ab Seite 24 lassen wir unsere Leser, wie bereits im letzten Jahr, wieder zu Wort kommen. Alle Beiträge sind dabei ohne redaktionelle Überarbeitung berücksichtigt worden. Monetäre Unterstützung spielte ebenfalls keine Rolle. Die Themen konnten unsere Leser dabei frei wählen. Es gab keine Beschränkungen seitens der Redaktion. Werbeeffekte können also nicht ausgeschlossen werden. Aber das ist auch in Ordnung.

Apropos Mipim: Natürlich können Sie uns auf der Mipim auch treffen (0163/ 764 63 78).

## Grauer Kapitalmarkt - Fonds werden weißgewaschen

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

Unser Bundesinnenminister lehrte letzte Woche die Fondsbranche das Fürchten. Die Branchen Hoffnungen der absehbaren Gewinner und die Befürchtungen der absehbaren Verlierer bekamen letzte Woche neue Nahrung. Bislang war das europäische Ansinnen, die rein deutschen Konstrukte der geschlossenen und offenen Immobilienfonds, die mit der Krise wohl nicht das Geringste zu tun haben, vorsichtshalber auch direkt regulieren zu wollen, mit ca. 2.000 Änderungsanträgen auf die parlamentarische Endlosschleife geschickt worden. Jetzt ergreift Bundesfinanzminister **Schäuble** das eigentlich nur schwebende Damoklesschwert zum Schlag, der, wie Feri-Vorstand **Helmut Knepel** kürzlich feststellte, wesentlichen Teilen der Branche geschlossener Fonds existenzielle Risiken bescheren könnte.

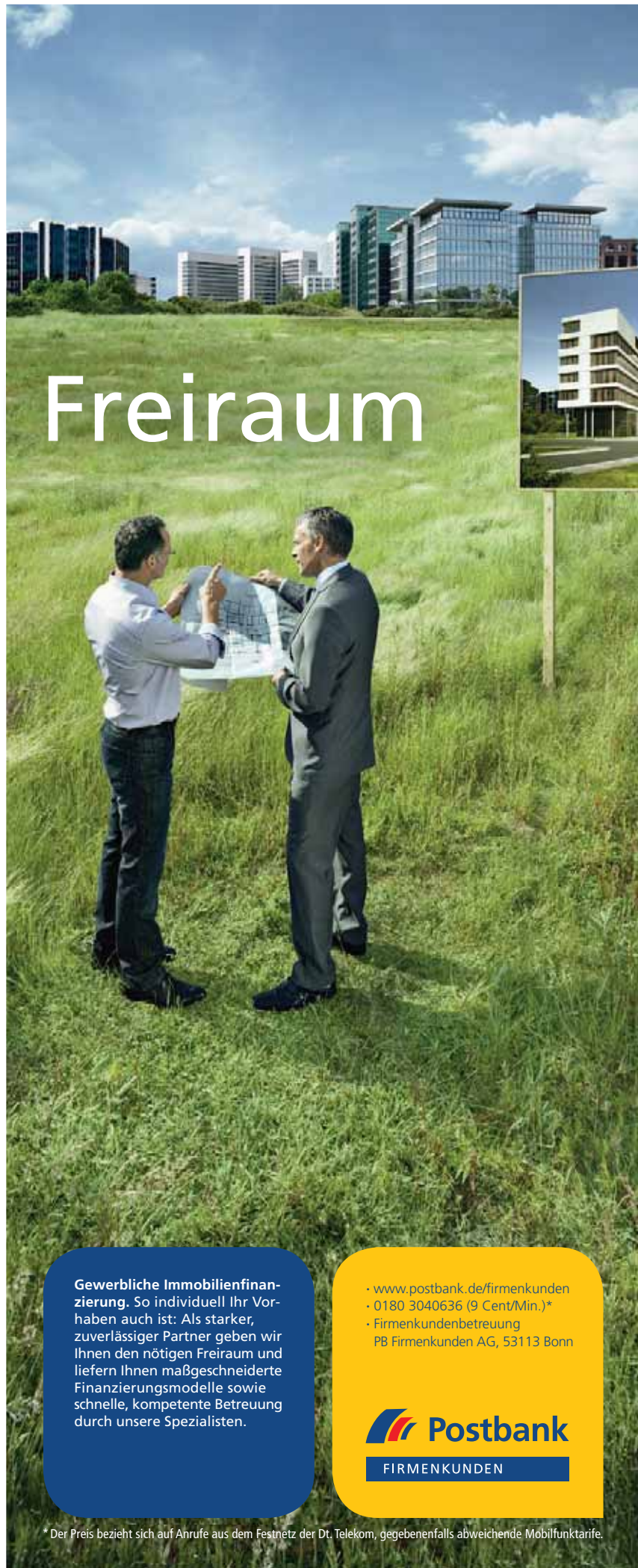
Manche Matadore der Szene der Offenen Fonds dürften allerdings jetzt auch kräftig schlucken. Denn auch hier geht das Bundesfinanzministerium deutlich weiter als befürchtet. Bisher fühlten sie sich mit ihrer nationalen Regulierung auf der sicheren Seite und diskutierten akademisch über die geringe Sinnhaftigkeit weiterer Regelungen.

Mit einer dem Finanzministerium wichtigen oder zumindest anscheinend neuen Erkenntnis startet die Pressemitteilung, die letzte Woche die Hoffnungen, es käme doch nicht so schlimm, untergrub. „Die Finanzkrise hat gezeigt, dass dem Vertrauen in die Integrität und Funktionsfähigkeit der Finanzmärkte große Bedeutung zukommt.“ Eine unzureichende Regulierung untergrabe das Vertrauen. Schön, dass die Politik das mitbekommt. Eine überzeugende Erkenntnis. Ansonsten sind das Vorhaben und die Wortwahl wenig schmeichelfaft für die Verbände, die sich ihrer politischen Arbeit rühmen. Fonds sind „Grauer Kapitalmarkt“. Anleger müssen geschützt werden - usw..

Wie so oft werden im Aktivismus der Krisenfolgen-Bereinigung Ursache und Wirkung in der Politik nicht auseinandergehalten. Weder geschlossene Immobilienfonds und noch weniger Offene Immobilienfonds waren am Aufbau der Finanzblase auch nur geringfügig beteiligt. Eher galt das Gegenteil. Preisblasen hinderten die Fonds an langfristig orientiertem Einkauf. Wilde Renditeversprechen verlagerten das Anlegerkapital. Durch die Einführung neuer Produktlinien blieb die Gesamtplatzierung von Geschlossenen Fonds insgesamt gerade einmal auf dem Niveau von Ende der 90er Jahre. Immobilienfonds hatten eher Schwierigkeiten. Dennoch wurden sowohl Offene Immobilienfonds als auch geschlossene Beteiligungsmodelle herb getroffen. Offene Fonds erlebten einen Run von Dachfondsanlegern und institutionellen Anlegern, die ihre Liquidität sichern mussten, obwohl die Fonds selber weitgehend ohne Probleme blieben. Privatanleger wurden verunsichert. Mehr als 10 Offene Fonds bzw. ein Drittel des angelegten Kapitals mussten im Herbst 2008 die Anteilsrücknahme aussetzen, verloren Anlegervertrauen und sorgten für schlechte Presse.

Geschlossene Fonds, die rein gar nichts mit der Finanzblase zu tun hatten, büßten die Hälfte ihres Platzierungsvolumens ein. Schiffsfonds, die durch die realwirtschaftlichen Folgen der Finanzmarktkrise in schweres Wetter gerieten, sorgten gleichfalls für schlechte Presse.

Die politische Strafe für die schlechte Presse der Fonds als Opfer der Krise heißt Regulierung. Die Branchenverbände reagieren mit dem üblichen: „Wir begrüßen, aber ...“. Die sympathische junge Fonds-Analystin **Sonja Knorr** von Scope sieht in einer Preszenotiz ihre mehrfach „eingeforderten“ gesetzlichen Schritte durch das Gesetzesvorhaben erfüllt. So kümmert sich der Gesetzgeber um seine Rating-Bürger. Zweifache Ratings solle es übrigens zukünftig sein. Die **WELT** recherchierte dagegen „Entsetzen“ in der Branche und bei Analysten. „Der Immobilienbrief“ hatte seiner Befürchtung schon Ausdruck verliehen, dass die betroffenen mittelständischen Fondsunternehmer in ihren Verbänden nicht ihren Interessen gemäß vertreten werden.



# 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.



## Personalien

**Wiesbaden:** Alwin Beifuß (54), bislang Leiter des Rechnungswesens der **IVG Institutional Funds**, hat das Unternehmen Ende Februar nach mehr als 25 Jahren Tätigkeit verlassen. Er wechselte zum 1. März 2010 als weiterer geschäftsführender Gesellschafter zur **ACB**, Wiesbaden. Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Gesellschafter **Markus Rüger** (41) leitet er das Unternehmen.

**Düsseldorf:** Robert Kellershohn (34) ist zum neuen **Head of Office Agency** in Deutschland von der **Savills Immobilien** ernannt worden und verantwortet die Bürovermietung in Deutschland.

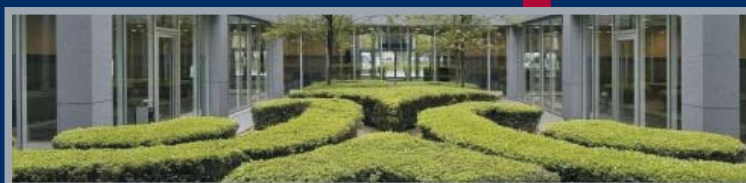
Lassen Sie uns kurz die bisher bekannten Fakten anschauen, die sicherlich nicht das Ende der Verhandlungen reflektieren sollten. Allerdings steht zu befürchten, dass die annähernd Lobby freie (Gewerbe-) Immobilienwirtschaft, deren politische Arbeit bislang nur bei der Einleitung des Reit-Desasters Berücksichtigung fand, sich als leichtes Opfer politischer Regulierungshärte herausstellen könnte. Haben Sie einmal ausgerechnet, wie viel direkt einzubeziehende Wähler die **ZIA**-Unternehmen insgesamt vertreten? Da gibt es Wahlkampf-Veranstaltungen mit mehr Manövriermasse.

Mit Bezug auf Fonds wird vorgesehen, dass strengere Anlegerschutzbestimmungen im Grauen Kapitalmarkt sowie zusätzliche Anforderungen an und Sanktionen gegen Finanzdienstleistungsinstitute zur Vermeidung von Falschberatung geschaffen werden sollen. Der Anwendungsbereich des WpHG wird auf den Vertrieb von Produkten des Grauen Kapitalmarktes ausgedehnt. Insbesondere werden Anteile an geschlossenen Fonds künftig als Finanzinstrumente im Sinne des WpHG eingeordnet. Prospekte von Graumarktanlagen sollen in Zukunft detailliertere Informationen enthalten. **Damit bestätigt sich unsere alte Feststellung, dass es der politischen Arbeit nicht gelungen ist, herüberzubringen, dass der geschlossene Fonds das steuerehrlichste und transparenteste Kapitalanlageprodukt überhaupt ist, bei dem sogar die angelegten Gelder steuerehrlich sein müssen. Die Einbeziehung ins Wertpapierrecht bedeutet aus unserer Sicht ein Missverständnis über die Kapitalanlage in eine oder auch mehrere Immobilien. Unternehmerische Immobilieninvestments sind kein Wertpapier.**

Auf Grund des produktimmanenten Fristeninkongruenz soll künftig für alle Anleger in Offene Immobilienfonds eine zweijährige Mindesthaltefrist gelten, die durch Kündigungsfristen ergänzt werden, die nach Wahl der Kapitalanlagegesellschaft zwischen sechs und 24 Monaten angelegt werden können. Je kürzer die Kündigungsfristen sind, desto mehr Liquidität ist demnächst vorzuhalten. Das ist wohl auch als Strafe gedacht, da darauf hingewiesen wird, dass die

## IVG Immobilien AG stark in Europa

- **Unsere Kernkompetenz:**  
integriertes Asset Management
- **Unser Fokus:**  
Büroimmobilien und  
Immobilienanlageprodukte
- **Unser Ziel:**  
nachhaltig Werte schaffen





## Personalien

**Essen:** André Gerke (38) wechselt von **Kemper's JLL** zu **Brockhoff & Partner** und wird innerhalb der Investmentabteilung Geschäftshäuser in deutschen Fußgängerzonen sowie auch Fachmärkte und Fachmarktzentren vermitteln.

**Frankfurt/Düsseldorf:** **Marcus Zorn**, Geschäftsführer der **BNP Paribas Real Estate**, hat Mitte Februar die Position des Head of Letting & Sales in Frankfurt übernommen. Damit verantwortet und koordiniert er die Bereiche Bürovermietung, Industrie, Retail Services sowie gemeinsam mit **Peter Rösler**, Vorsitzender der Geschäftsführung, den Bereich Global Corporate Solutions. Die Hamburger Niederlassungsleitung übernimmt **Marco Stahl**. Nachfolger in der Abteilungsleitung Bürovermietung ist **Stefan Marburg**. Die Leitung der Düsseldorfer Niederlassung hat bereits im Januar **Christoph Meszelinsky** von Marcus Zorn übernommen. Neu im Düsseldorfer Team ist **Heiko Keller**, der im Januar die Abteilungsleitung Bürovermietung übernommen hat.

**London:** **Susan Lloyd-Hurwitz** wurde mit sofortiger Wirkung zur neu geschaffenen Geschäftsführerin des Europageschäfts von **LaSalle Investment Management** bestellt. Als neuestes Mitglied des neunköpfigen Global Management Committee wird sie außerdem International Director bei **Jones Lang LaSalle**, der Muttergesellschaft von LaSalle.

**Würzburg:** **Hubertus Hiller** scheidet gemäß eines Aufsichtsratsbeschlusses aus dem Vorstand der **informica real invest** mit sofortiger Wirkung aus. **Friedrich Schwab** und **Klaus Prokop** werden die bisherigen Aufgaben von Hubertus Hiller übernehmen.

bei der letzten Novelle eingeführte Möglichkeit, eigene liquiditätssichernde Maßnahmen zu ergreifen von den Fondsmatadoren mit Verweis auf eine notwendige Gesetzesregelung meist nicht genutzt wurde. Dabei haben erste erfolgreich eingeführte Modelle die Feuerprobe gerade überstanden. Noch im April will die Bundesregierung einen Diskussionsentwurf vorstellen. Der Regierungsentwurf soll dann im Sommer folgen.

„**Der Immobilienbrief**“-Fazit: Der gesetzgeberische Schlag gegen die offenen Fonds unterstützt unsere These der letzten Woche in "Der Platow Brief" (siehe auch Artikel zur BIIStagung unten), dass die eigene Wahrnehmung der Branche eher einer Nabelschau gleicht, bei der die hausgemachten Probleme gerne ausgeblendet werden.

## Erste Branchen-Reaktionen auf Schäuble

Wir haben uns ein wenig umgehört. Weltmännisch und politisch erfahren äußerten sich offene Fonds auf Rückfrage. So sieht **Union Investment** zum Beispiel den Vorschlag des Bundesfinanzministeriums als zu begrüßenden, jedoch nachzubessernden Vorschlag, der Startpunkt einer Diskussion sei, an deren Ende sicher eine Lösung stehen werde, die den Interessen der großen Mehrheit der offenen Immobilienfonds Anleger gerecht werde. Die Empfehlung einer Kündigungsfrist von bis zu zwei Jahren, die für "alle Anleger" vorgeschlagen wird, führe in eine Sackgasse. In schwierigen Marktphasen sei auch ein Aufschub von zwei Jahren nicht ausreichend, um durch den Verkauf von Immobilien ausreichend Liquidität zu beschaffen, ohne die Langfristanleger zu schädigen. Auf der anderen Seite werde ein wesentlicher Bestandteil des bewährten Modells der kurzfristigen Rückgabe pauschal für alle Anleger zur Diskussion gestellt.

Auch **Dekabank** Sprecher **Dr. Rolf Kiefer** sieht einen wesentlichen Pluspunkt der offenen Immobilienfonds gefährdet. Er hält eine Trennung zwischen privaten und institutionellen Investoren, so wie das bei der Deka schon länger praktiziert würde, für wichtig. Das solle bei einer Neuregelung unbedingt Berücksichtigung finden. Die tägliche Verfügbarkeit sei ein wesentlicher Pluspunkt der Offenen Immobilienfonds. Lange Mindesthaltedauern gefährdeten diese Anlageform. **Dr. Michael Birnbaum** von **KanAm** meint: „Zu begrüßen ist, dass das Bundesfinanzministerium den Handlungsbedarf bei einer Neuregelung der Liquiditätssteuerung der Offenen Immobilienfonds mit seinen Vorschlägen anerkennt. Zu hoffen ist, dass in den nächsten Wochen und Monaten eine praktikable, dauerhafte Lösung in Gesetzesform gegossen wird, die Privatanlegern eine sichere Grundlage ihrer Anlage gewährt. In diese Diskussion bringen wir uns auf Verbandsebene aktiv ein.“

### Statement von Sonja Knorr, Scope:

Auch Offene Immobilienfonds sind von dem geplanten Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zur Stärkung des Anlegerschutzes betroffen und sollen künftig stärker reguliert werden. Grundsätzlich ist der Vorstoß des BMF als positiv zu beurteilen. Denn durch eine Fristenangleichung kann die Branche als Ganzes wieder attraktiver für Anleger werden und auf breiter Front nachhaltiges Wachstum erreichen. Zudem entspricht eine Fristenangleichung dem Anlagehorizont des Produktes Offene Immobilienfonds. Denn Immobilien sind grundsätzlich ein langfristiges Investment.

Bei der Umsetzung des Maßnahmenpakets müssen allerdings unbedingt die Auswirkungen einer solchen Regulierung im Detail bedacht werden. Beispielweise stellt sich bei Einführung einheitlicher Fristen die Frage, ob und gegebenenfalls wie diese auf die Bestandsanleger übertragen werden sollen: Gelten sie nur für neue Anleger oder wird es Übergangsfristen für Bestandsanleger geben? In diesem Fall steht die Branche allerdings vor einigen Schwierigkeiten, denn die meisten Kapitalanlagegesellschaften kennen viele ihrer Anleger und deren Anlagesummen nicht. So sind im Branchendurchschnitt bei 38% des Gesamtfondsvermögens die Anleger unbekannt.

Weiterhin muss bei einer Realisierung des Vorhabens auch der Umgang mit Auszahlplänen klar geregelt sein. Offene Immobilienfonds spielen eine wichtige Rolle in der Altersvorsorge. Sollte der Gesetzentwurf in der bisherigen Form beschlossen werden, wird sich die Produktgattung der Offenen Immobilienfonds zwangsläufig ändern. Die jederzeitige Verfügbarkeit des ein-





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).



## Unternehmens-News

**Hamburg:** Bei HCI Capital schrumpften im vergangenen Jahr die Umsatzerlöse infolge des auf 125,8 Mio. Euro Eigenkapital eingebrochenen Platzierungsgeschäfts mit geschlossenen Fonds von 120,6 Mio. auf 42,6 Mio. Euro. Die Erlöse aus der treuhänderischen Fondsverwaltung für die rund 122 300 HCI-Fonds-Anleger werden auf 21,4 Mio. Euro beziffert. Das Konzernergebnis nach Steuern rutschte von -16,3 Mio. Euro im Jahr 2008 auf nunmehr -55,8 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr von gut 50% auf 29,4%. (S. 15)

**Bonn:** IVG blieb im vergangenen Jahr mit einem Verlust von 158 Mio. Euro in den roten Zahlen (Vorjahreswert -452 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit) vor Wertänderungen lag bei 216,9 Mio. Euro, nach Kosten und Abwertungen blieben jedoch nur 64,1 Mio. Euro übrig. (S. 15)

gezahlten Kapitals weicht der Absicherung des investierten Kapitals und des Anlagegegenstandes durch Angleichung der Fristen mit entsprechenden Mechanismen der Liquiditätssteuerung. Im Zuge dieser Entwicklung wird der Börsenhandel mit Fondsanteilen an Bedeutung gewinnen.

Die Initiative des BMF ist generell positiv zu beurteilen, doch bei der Umsetzung muss den Spezifika des Produktes Rechnung getragen werden, um die Auswirkungen einer Regulierung im Sinne des Anlegers und der Assetklasse zu lenken. Die Selbstverpflichtungen und brancheninternen Maßnahmen der Kapitalanlagegesellschaften reichen nicht weit genug. Eine Trennung nach Institutionellen und Privatanlegern ist zu kurz gegriffen. Deshalb muss die Branche konstruktiv mit den beteiligten Parteien zusammenarbeiten. Das Ziel muss sein, eine tragfähige Lösung zu finden, um das Produkt Offene Immobilienfonds wieder zukunftsfähig aufzustellen.

## „Lex Deutschland“ für Fondsmanager und Vermittler

### IVG-Spezialisten zur Regulierung des Beteiligungsmarktes

Jens Friedemann, Head of Communication, IVG

Es gibt keine Sicherheit, sondern nur unterschiedliche Grade der Unsicherheit. Wer die altgriechische Weisheit auf die von Bundesfinanzminister **Wolfgang Schäuble** geplante „Qualitätsoffensive Verbraucherschutz“ überträgt, muss starke Nerven haben, wenn er an die möglichen Haftungsfolgen für Anbieter und Vermittler von Finanzprodukten denkt.

Das beginnt bei den Beipackzetteln für Finanzprodukte, die seit Jahresbeginn über die Nebenwirkungen von Finanzprodukten aufklären sollen und reicht über die Offenlegung der Provision bis zu den Beratungsprotokollen für das Gespräch mit den Kunden. Doch ist es damit nicht getan: Der jüngste „G-8-Gipfel“ hat deutlich gemacht, dass sich die maßgeblichen Staatsoberhäupter angesichts der Turbulenzen an den Märkten mit einschneidenden Regulierungen als handlungsfähig erweisen wollen. Dabei geht es nicht nur um Abwehrmaßnahmen gegen aggressive Hedgefonds, die Griechenland aufs Korn genommen und das britische Pfund in den Keller geschickt haben. Es geht auch um hoheitlichen Verbraucherschutz für sicherheitsorientierte Beteiligungsfonds mit langen Laufzeiten, die der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge dienen.



## 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)





## Unternehmens-News

**Polen:** Die Westdeutsche Immobilienbank hat lt. IZ zwei Einkaufszentren in Polen finanziert. Bei dem Kredit über 119,8 Mio. Euro fungiert die Westimmo nach eigener Aussage als Arranger and Agent. Das Geld kommt noch von einer zweiten Bank, die nicht genannt werden will. Darlehensnehmer ist der Immobilieninvestor **MGPA Europe Fund III**. Finanziert werden die Shoppingcenter Karolinka in Opole (70 000 qm) an der tschechischen Grenze und Pogoria in Dabrowa Górnicza (36 000 qm) in Südpolen.

Wer fremdes Geld verwaltet, soll künftig ohne Unterschied von der Bankenaufsicht observiert und reguliert werden. Selbst den offenen Immobilienfonds, die der Bafin ohnehin berichtspflichtig sind, sollen noch enger an die Leine gelegt werden, weil einige von ihnen mit dem Versprechungen, die Anteile jederzeit zurück zu nehmen, in Konflikt geraten sind.

Zwar steht eine Europäische Richtlinie für „Alternative Investmentfonds Manager“ (AIFM) auf der Tagesordnung in Brüssel. Doch machen der Bundesfinanzminister und seine Kollegin Ilse Aigner (Verbraucherschutz) jetzt deutlich, dass sie sich die Chancen für eine „Lex Deutschland“ nicht nehmen lassen und nicht auf die Umsetzung der Richtlinie in zwei oder drei Jahren warten werden. Was auf die Branche zukommen kann, sehen die Fondsspezialisten der IVG, **Hans Hünnscheid** und **Carsten Hennig**, mit gemischten Gefühlen, nicht etwa, dass sie etwas gegen einen starken Verbraucherschutz haben, sondern weil sie nicht ausschließen wollen, dass die Politiker in ihrer Regulierungswut übers Ziel hinausschießen und der Branche nicht sachadäquate Auflagen verpassen, die Zeit und Geld kosten, ohne dem Anleger einen wirklichen Mehrwert zu liefern bzw. zu dienen, vielmehr zu Lasten der Anlegerrendite gehen. Klarer Vorteil der Regulierung hingegen ist das Abstreifen des Makels „grauer Kapitalmarkt“. Im Zuge der weiteren Professionalisierung kann die Branche hiervon erheblich profitieren.

Sie bejahen Regulierungen, die dem Anleger dienen. Dazu zählen sie auch die Zertifizierung des Managements durch Bafin oder zur Aufrechterhaltung des freien Vertriebs die entsprechende Anpassung des Paragraph 34 c Gewerbeordnung. Die Banken als wichtige Vertriebspartner für die Initiatoren von geschlossenen Fonds seien bereits weit vorangeschritten mit der anlegergerechten Beratung und deren Protokollierung. Auch sei die Offenlegung von Provisionen seit Anfang vergangenen Jahres für die meisten Banken selbstverständlich.

Doch geht es aus ihrer Sicht um eine Zeitenwende auf dem Markt für geschlossene Fonds. Hünnscheid und Hennig sprechen von einem „Alignment of Interest“. Anbieter und Vertriebspezialisten sollten übereinstimmenden Interessen verpflichtet sein und eine langfristige Partnerschaft mit ihren Kunden (after sales) eingehen. Zugleich weisen beide auch auf eine mögli-

## 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

**Ratingen:** Deutsche Post DHL verlängert Mietvertrag über rd. 8 000 qm Büro- u. Lagerfläche in der Anna-Schlinkheider-Str. 5 aus einem Spezialfonds von **Deka Immobilien**.

**München:** Backstage-Betreiber **Hans-Georg Stocker** erwirbt ein 2 713 qm großes Grundstück an der Reitknechtstraße 6 von **aurelis Real Estate**.

**London/Offenbach:** **Doric Asset Finance** erwirbt eine Photovoltaikanlage in Hollenbach/Augsburg: Die Anlage wird von der **Doric Green Power** übernommen.

che Bremswirkung solcher Partnerschaften hin. So hat die Finanzmarktkrise den geschlossenen Fonds zum Teil so unangenehme Probleme bereitet, wie bei den Schiffsfonds, dass der Vertrieb fast nur noch "after sales"- Arbeit erbringt und der Vermittler seinen Kunden beratend zur Seite stehen muss, statt für Neugeschäft zu sorgen. Der Anteil der Banken an der Vertriebsleistung im Jahr 2009 habe sich – auch aus diesem Grund - gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel verringert.

Wenn dann auch noch rechtliche Pflichten durch Registrierung, Qualifikationsnachweis, Mindesteigenkapitalvorschriften, Einrichtung von Risiko- und Liquiditätsmanagementsystemen, die Einbeziehung von Verwahrstellen, Beratungsprotokollen und ein laufendes Reporting mit jährlichen Bewertungen auf Anbieter und Vertrieb zukommen, sei es mit der „guten alten Zeit“ vorbei. So mancher freie Vertriebsspezialist werde sich angesichts der administrativen Aufgaben und der verschärften Haftungsgefahren schwer tun oder unter das Dach einer Vertriebsorganisation flüchten. Ähnliches könne eines Tages auch für den mittelständischen Initiator von geschlossenen Fonds gelten. Nicht jeder könne sich eine „Corporate Planner Software“ leisten, wie die IVG, die mit einem verwalteten Vermögen von 15 Mrd. Euro größter Initiator von Immobilienfonds für institutionelle und private Anleger ist und mit dieser Software aktualisierte Prognoserechnungen auf ist-Basis erbringen kann.

„Das wichtigste auf dem Markt für Beteiligungen,“ so Hünnscheid und Hennig sei Vertrauen in die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Anbieters. Das werfe zwangsläufig Fragen auf, zum Beispiel, ob das heutige Provisionssystem (upfront fees) dafür zielführend sei und ob es nicht zur Sicherstellung gleichgerichteter Interessen an der Zeit sei, über alternative Vergütungssysteme nachzudenken. Wer die Spielregeln auf dem Markt zu seinen Gunsten verändert, verschaffe sich Wettbewerbsvorteile. Freilich müssten die Fonds so attraktiv sein, dass am Markt über sie gesprochen werde. Denn es mangle nicht an Anlage suchendem Kapital. Angesichts der niedrigen Verzinsung deutscher Staatsanleihen geraten zurzeit vor allem erstklassige Immobilien mit bonitätsstarken ins Blickfeld der Anleger.



## Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)



## Denkanstöße - Offene Immobilienfonds werden als sichere einkommensteueroptimierte Immobilienanlage entdeckt!

Michael Denk, Head of Business Development High Net Worth,  
Catella Real Estate AG KAG

### Deals Deals Deals

**Karlsruhe:** Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG erwirbt ein ca. 7 420 qm großes Wohnbaufeld im City Park von aurelis Real Estate. Damit sind 83% der Baufelder verkauft. Der neue Besitzer wird eine Wohnbebauung mit bis zu fünf Geschossen plus Staffelgeschoss errichten.

**Essen-Altenessen:** Grundstücksgesellschaft, die zur ECE-Gruppe gehört, erwirbt das Hertie-Warenhaus mit 10 900 qm Gesamtmietfläche in der Altenessener Str. 409-411 von Dawnay, Day über BNP Paribas Real Estate. Der Kauf erfolgte bereits im Dezember 2009. Zu den größten Mietern gehören unter anderem Rewe, C&A, Douglas und Thalia.

**Frankfurt:** Die RREEF Investment erwirbt für den offenen Immobilienfonds grundbesitz europa das Bürogebäude Park Tower mit rd. 19 000 qm Nutzfläche für rund 123 Mio. Euro von einem Morgan Stanley-Fonds. Das Gebäude ist bis 2017 an die Rechtsanwaltskanzlei Freshfields Bruckhaus Deeringer vermietet.

**London:** HIH Global Invest, die im Auftrag eines institutionellen Investors handeln, erwirbt das Büro- und Geschäftshaus 100 Bridge Street für ca. 110 Mio. GBP von einem offenen Immobilienfonds der Degi International. 95% der Büroflächen sind bis Ende 2023 vollständig an die Rechtsanwaltskanzlei Baker & McKenzie vermietet.

**Nürnberg:** Union Investment erwirbt ein 2 600 qm großes Objekt in der Karolinenstr. 15-19 für 31 Mio. Euro von der B&L-Gruppe über Comfort. Als langfristige Mieter konnten bereits Esprit und Bestseller gewonnen werden.

Private Investoren haben auf Grund der Finanzkrise und der damit einhergehenden massiven Ausweitung der Staatsverschuldung ihr Anlageverhalten maßgeblich verändert. Sachwerte mit Inflationsschutz-Image steigen in der Gunst vermögender Privatanleger bzw. ihrer Family Offices. Vermögenserhalt und -sicherheit gewinnt Priorität vor Renditeoptimierung. Die Nachfrage von vermögenden Anlegern und Family Offices nach Immobilien in guten, den Anlegern vertraute Lagen, ist nördlich wie südlich der Alpen stark angestiegen. Dabei stehen im Zeichen der Finanzkrise Direktinvestitionen im Mittelpunkt des Interesses. Das dürfte zum einen in der Kontrollierbarkeit und auch Beherrschbarkeit der „Immobilie zum Anfassern“ liegen und zum andern am Mangel adäquater Angebote an indirekten Investments mit vergleichbarer Chance-/Risikostruktur und Transparenz. Dafür nimmt der Anleger die Risiken geringerer Streuung und die notwendigen Verwaltungserfordernisse in Kauf und unterschätzt zumindest als nicht-professioneller Immobilienanleger oft die Risiken geringerer Markttransparenz bei Einkauf und Verkauf. Gleichzeitig negiert er als tendenzieller Stillhalter die Chance antizyklischen „riding the cycle“ der Marktteilnehmer mit Dauerpräsenz.



Bei indirekten Immobilieninvestments ist grundsätzlich zwischen geschlossenen Strukturen, wie beispielsweise bei den geschlossenen Immobilienfonds, und offenen Strukturen, den klassischen offenen Immobilienfonds, zu unterscheiden. Die typischen Vorteile der indirekten Anlagen, Streuung und professionelle Verwaltung, sind bei geschlossenen Fonds mit einer oder wenigen Immobilien oft nicht ausgeprägt. Die Möglichkeiten professioneller Verwaltung können gerade in Problemsituationen bei geschlossenen Modellen nicht ausgeschöpft werden, da ein Liquiditätstransfer zwischen unterschiedlichen Fonds nicht möglich ist und eine Erhöhung des Fremdkapitals in Problemsituationen nicht realistisch ist. Bis ein Nachschuss der Gesellschafter genehmigt und eingezahlt ist, sind die Chancen schnellen Handelns vertan. Einen weiteren entscheidenden Nachteil haben aber sowohl direkte Investments als auch indirekte geschlossene Strukturen: Sie generieren grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die bekannterweise mit dem Individuellen Steuersatz der Anleger zu versteuern sind. Dieser dürfte sich bei besagten Anlegern oftmals über 45 % bewegen.

Nicht nur aus Risiko-Gesichtspunkten, sondern auch aus Rendite-Aspekten und vor allem aus steuerlichen Gründen im Vergleich zu Immobilienaktien oder geschlossenen Fonds gewinnt gerade bei vermögenden Anlegern der offene Immobilienfonds an Bedeutung. Dies gilt insbesondere bei spezifischer Ausprägung der Fondskonstruktion für die High Net Worth Zielgruppe oder kleine institutionelle Anleger. Der offene Fonds kann über einen langen Investitionszeitraum ein ausgewogenes und gestreutes Portfolio realisieren. Ein hoher Eigenkapitalanteil bedeutet Sicherheit. Eine ausgewogene Balance zwischen Liquiditätsreserve und Liquiditätssteuerung sichert jederzeitige Handlungsfähigkeit.

Einen entscheidenden Vorteil bietet der offene Immobilienfonds: Er ist von allen Ertragsteuern befreit. Er unterliegt weder der Einkommen- noch der Gewerbesteuerung.

Aufgrund des Transparenzprinzips werden die Erträge und Gewinne des Fonds dem Privatanleger anteilig zugerechnet, als hätte er die Immobilien direkt erworben. Da der offene Immobilienfonds direkt in gewerbliche und wohnwirtschaftliche Immobilien investiert, erzielt er im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese werden analog der direkten Investments ermittelt. Abschreibung, Finanzierungskosten und nicht umlagefähige Nebenkosten werden als Werbungskosten berücksichtigt.

Beim privaten Fondsanleger werden die Erträge Offener Immobilienfonds dennoch – genau wie Erträge aus anderen Wertpapierfonds – als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert. Diese unterliegen seit dem 01. Januar 2009 der Abgeltungssteuer in Höhe von 25% (zzgl. Soli und KiSt). Ausgeschüttete und thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung von inländischen Immobilien, die vom Fonds länger als 10 Jahre gehalten werden, sind beim Privatanleger steuerbefreit. Damit wird er dem Direktanleger gleich gestellt.



# 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

**Berlin: Bauwert Investment Group** übernimmt das Wohnbaugrundstück in der Westberliner City an der Württembergischen Straße von der **Capricornus Residence**. Das Grundstück wurde im Jahre 2007 vom **Liegenschaftsfonds Berlin** im Rahmen einer Ausschreibung an die Capricornus Residence veräußert. Auf dem knapp 14 000 qm großen Grundstück plant und entwickelt Bauwert bis zu zehn architektonisch individuell gestaltete Häuser mit mehr als 24 000 qm Wohnfläche. Baubeginn für dieses derzeit größte Wohnbauprojekt in Westberliner Top Lage soll Anfang nächsten Jahres sein.

Bei steuerpflichtigen Erträgen von etwa 4 Prozent ergibt sich nach Steuern je nach individuellem Steuersatz eine Differenz bis zu 0,8%-Punkten. Das gibt der Markt heute nur noch bei risikanten Finanz- bzw. Leverage-Konstruktionen her, auf die der offene Fonds völlig verzichten kann. So werden aus 4 bis 5 Prozent Rendite eines offenen Immobilienfonds notwendige Vergleichsrenditen von ca. 5,5 bis 7% Prozent alternativer Investments. Der neue **Münchener Immobilienfonds Catella MAX**, der nur in Münchener Immobilien investiert, zielt genau auf diese Vorzüge ab. Catella MAX ist ein vollständig transparentes, auf Sicherheit ausgerichtetes und ertragsoptimiertes Investment, das neben Streuungs- und Managementvorteilen durch seine Steuervorteile Direktinvestments und geschlossene Fonds übertreffen kann.

*(Anmerkung „Der Immobilienbrief“: Fondsspezialist Dr. Leo Fischer hat den hier angesprochenen, vor zwei Wochen vorgestellten neuen offenen Fonds „Catella MAX“, der als erster offener Fonds nur in einer Stadt, München, in „Immobilien zum Anfassen“ investiert, analysiert) (Seite 15)*

## Oldehaver verlässt MPC – eine Ära geht zu Ende

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

Hoffen wir, dass unsere Überschrift wirklich nur eine personelle Ära anspricht. Noch fehlt die echte Befreiungsbotschaft, die den gordischen (Vertriebs-) Knoten aus Bonitätsszweifeln, sportlichen Schiffsbestellungen, Aktienabsturz, laufenden Verlusten, dramatischen Umsatzeinbrüchen und Haftungsangst beim Vertrieb von Produkten von Initiatoren mit schlechten Botschaften durchschlägt. Die Produktleistungsbilanz der **MPC-Fonds** ist nämlich durchweg anständig. Gleichzeitig wird gewaltig an der Kostenschraube gedreht. Eher unbeachtet blieb,



## 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

**München:** **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** erwirbt für ein von ihr gemanagtes Private Placement den Büro- und Gewerbepark München Perlach vom **Siemens Pension Trust**. Coinvestor ist die **RFR Holding**. Der Büro- und Gewerbepark verfügt über ca. 370 000 qm Netto-Geschossfläche. **Siemens** hat sämtliche Gebäude für 13 Jahre angemietet.

**Hallbergmoos:** **HL Display Deutschland** mietet rd. 200 qm Bürofläche in der Zeppelinstraße von **Quantum Immobilien** über **Engel & Völkers**.

dass neben der Headline-Personalie nach Backgroundinformationen auf noch mehr als 40 weitere Mitarbeiter nach den schon schmerzhaften vorherigen Personalkürzungen verzichtet werden soll. Eher unbeobachtet blieben auch vorherige Geschäftsführungs-Revirements.

Mit **Ulrich Oldehaver** (Jg. 67) verlässt einer der „alten“ Fahrensmänner die Fondsbranche. Er hatte den 1994 gegründeten Schiffsfondsinitiator mit dem berühmten Namen **Münchmeyer Petersen Capital**, heute **MPC Capital AG** bis 2005 zum ersten Eigenkapitalplatzierungsmilliardär, Gesamtmarktführer und Multimarktführer in den einzelnen Segmenten bei geschlossenen Publikumsfonds gemacht.

Nach den Rekorden kam der Absturz. Sinkenden Platzierungsergebnissen standen immer bemühtere Vertriebsanstrengungen gegenüber. Spätestens mit der Schiffskrise wurden die Probleme immer offensichtlicher. Die weitgehende Übernahme des Wettbewerbers **HCI**, die vom Markt zunächst als Symbol für eine generelle Branchen-Umstrukturierung interpretiert wurde und die den Siegeszug der „Fondsfabriken“ einläuten sollte, verschärfte die Situation.

Allerdings waren die Symptome des Rückgangs schon vor der Finanzkrise offensichtlich. Nach dem Knacken der EK-Platzierungsmilliarde ging es 2006 schon auf 848,8 Mio. Euro und 2007 auf 787,7 Mio. Euro runter. Jetzt wurden aus 476,8 Mio. Euro in 2008 nur noch 129,1 Mio. Euro. Die Kosten hatte MPC in den letzten beiden Jahren schon soweit gesenkt, dass rund 300 Mio. Eigenkapitalplatzierung ausreichen müssten, aber davon ist man jetzt weit entfernt. Wie nach weiteren Maßnahmen der aktuelle Break Even aussieht, wissen wir nicht. Die Probleme der Milliarden-Schiffspipeline und der HCI sind hier gar nicht berücksichtigt. Noch im August



## 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

- RECHT DER KAPITALANLAGEN
- ANLEGERSCHUTZ / INTERESSENGEMEINSCHAFTEN
- SANIERUNG

#### Schon gehört?

Die Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens gilt grundsätzlich für alle Aufklärungspflichten eines Anlageberaters, also auch über die fehlende Aufklärung über Rückvergütungen (BGH, Urt. v. 12.05.2009, XI ZR 586/07)

**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

**Wien:** WealthCap Real Estate Management schließt Anschlussmietvertrag mit PricewaterhouseCoopers über 3 253 qm Bürofläche in der Erdbergstraße. Vermieter ist der Fonds Blue Capital Europa Immobilien GmbH & Co. Vierte Objekte Österreich KG.

**Leipzig:** Leipzig Tourismus und Marketing (LTM) mietet rd. 840 qm Bürofläche im City-Hochhaus am Augustusplatz über CRE Resolution. Zu den Mietern im City-Hochhaus gehören u. a. der MDR, die Anwaltskanzlei CMS Hasche Sigle, die Verbio Vereinigte Bioenergie und die Europäische Strombörse European Energie Exchange.

2009 hatte Oldehaver in einem Reuters-Interview versprochen: "Für 2010 erwarten wir einen Überschuss im hohen einstelligen Millionenbereich." Bei Schiffen seien die Wertberichtigungen überwiegend durch Hoffen wir es. Den Aktionären fehlt der Glaube. Der Abgang von Oldehaver lässt alle Interpretationen vom Damenopfer bis zum gerade noch rechtzeitigen Absprung offen.

Seit über einer Dekade beobachten wir MPC mit Bewunderung und auch Überraschung. 1999 bei der Vorstellung der Private Equity Produktlinie machte auf einer Tagung auf unsere Frage Oldehaver kein Hehl aus der Know how Ferne der MPC, aber das Know how habe man dazu gekauft. Als MPC in den ersten Jahren der Dekade dann mit Immobilienfonds Richtung Marktführerschaft stürmte, machten wir Oldehaver im Gespräch darauf aufmerksam, dass hier der Know how Zukauf wohl gefährlich sei. Oldehaver meinte damals, das sähe er anders. Das sollten wir in 10 Jahren erneut besprechen. Dazu wird es wohl nicht mehr kommen. Der Fairness halber müssen wir zugeben, dass mit etwas Glück bei der Portfoliobereinigung im Boom der Immobilienanleger bei MPC nach heutiger Erkenntnis wohl ganz gut abschneiden wird. Allerdings haben wir die Mietvertragssituation älterer Fonds noch nicht analysiert. Dass ausgerechnet Schiffe, die alte MPC-Kernkompetenz für drohende Probleme sorgen würden, hätten wir uns nicht träumen lassen.

Insgesamt ist die Marktpositionierung von MPC jedoch völlig unklar. Die Volatilität des Fondsmarktes dürfte zugenommen haben, was wohl bedeutet, dass die Branchenmatadore incl. uns selber generell keine Ahnung zur Zukunftsentwicklung haben. Wenn der Abgang von Oldehaver sich nicht als versehentliches Königsopfer herausstellt, dürfte aber die Nachfolge gut gelöst sein.

**Der Erbe:** Der Co-Gründer von eFonds24, Alexander Betz (38) übernimmt die Nachfolge von Oldehaver. 2000 hatte er gemeinsam mit dem ehemaligen Fundus-GF Wolfgang Thiele eFonds24 gegründet. Nach unterschiedlichen Meinungen der beiden Gründer über die Geschäftspolitik hatte MPC schon Mitte 2001 alle Anteile von Wolfgang Thiele und anderen Finanzpartnern übernommen. Betz ist heute mit knapp 30% an der eFonds Holding beteiligt. MPC und Konzerngesellschaft HCI sind weitere Hauptgesellschafter. Betz führte eFonds24 ab 2001 als unabhängiges Vertriebsportal und nicht mehr als Informationsplattform zum Erfolg. Nach Wechsel von Betz in den AR wird Christian Huber, seit der Gründung von eFonds 24 im Unternehmen, in den Vorstand der eFonds Holding berufen. Stephanie Klomp bleibt Vorstand für Finanzen und Organisation.

**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)



## Münchenfonds gegen Mode der Globalisierung

Dr. Leo Fischer

### Deals Deals Deals

**Berlin:** Sykes Enterprises mietet 5 600 qm Bürofläche in der Zeughofstr. 1 von **Valad Property Group**. Das amerikanische Unternehmen wird mit dieser Anmietung den ersten Standort in Berlin eröffnen. Die Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 47 000 qm ist bereits zu 85% an Unternehmen aus den Bereichen Telekommunikation, Dienstleistung und erneuerbare Energien vermietet.

**Bototrop:** Textildiscounter **Zee-man** verlässt das Einkaufszentrum Hansa Zentrum und mietet ca. 730 qm Fläche am Altmarkt 4/Berliner Platz 1 über **Brockhoff & Partner**.

Mit Novitäten tun sich die offenen Immobilienfonds schwer, es gibt andere Baustellen. Zahlreiche Fonds sind geschlossen, weil sie es verpasst haben, sich rechtzeitig eine Struktur zu verpassen, die der stark gestiegenen Volatilität entspricht. Vor diesem Hintergrund ist der Schritt der **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, München, sicher überraschend, mit dem **Catella MAX** einen ersten offenen Immobilienfonds nach deutschem Investmentrecht aufzulegen, der lediglich in eine Stadtregion, nämlich München, investiert. Aber Catella hat den Rücken frei, weil rechtzeitig liquiditätssteuernde Maßnahmen bei den betreuten Fonds ergriffen wurden, auf die man auch bei dem neuen Fonds zurückgreift (aktives Cash Management), während die Branche auf den Gesetzgeber wartete.

Mit dem Catella MAX setzt die in München domizilierende Gesellschaft bewusst einen Kontrapunkt gegen die Globalisierungsbestrebungen der Branche, die einigen Konkurrenten nicht gut bekommen sind. Ein Fonds, der „global“ im Namen führt, machte in den letzten Wochen durch eine Abwertung des Immobilienvermögens von sich reden.

Auf die bayerische Hauptstadt zu setzen, macht schon allein deshalb Sinn, weil Vorstandssprecher **Dr. Andreas Kneip** hier seinen Heimvorteil ausspielen kann. Seit mehr als 20 Jahren ist Kneip von München aus für deutsche Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften tätig und kennt den Münchner Immobilienmarkt aus dem Effeff.

Wenn eine Stadtregion als einziger Standort für offenen Immobilienfonds prädestiniert ist, kommt eigentlich nur München in Frage. „München liegt in allen Städterankings, bei denen Stabilität im Vordergrund steht, vorne oder zumindest in der Spitzengruppe,“ konstatiert Kneip. Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, die er führt, ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen **Catella-Gruppe**, Stockholm, die sich im Besitz der Catella Foundation und von Inter **IKEA** befindet.

# 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) 70 71 / 36 65-0  
E-Mail: info@fairvesta.de, www.fairvesta.de

fairvesta überzeugt:



CHECK



Kapitalmarkt



**fairvesta**  
Gewinne mit Immobilien



## Deals Deals Deals

**Hamburg:** **Intersoft** mietet rd. 4 200 qm Fläche im Büroneubau Frankenquai von **Quantum Immobilien**. Weitere Verträge über jeweils etwa 800 qm Mietfläche wurden mit der **Vanguard Logistic Services** und der **Info Customer Service** geschlossen.

**Cannes:** **KanAm Spezial grüdinvest Fonds** erwirbt das Einzelhandelsgebäude 65 Croisette mit rd. 1 800 qm Verkaufsfläche von **SAS Cosinvest Croisette**. Die Immobilie ist an Luxusmarken wie **Brioni**, **Bottega Veneta** und **Yves Saint Laurent** langfristig vermietet. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 75 Mio. Euro.

**Düsseldorf:** **Regus** mietet rd. 1 800 qm Bürofläche im Projekt Hafenspitze Düsseldorf, Speditonsstraße 19-21, von der **Projektgesellschaft Hafenspitze** über **Jones Lang LaSalle**. Bezug wird im Januar 2011 sein. Damit ist der Bauteil B bereits vor Fertigstellung zu knapp 85% vorvermietet. Als erster Mieter hat hier bereits Ende 2007 die **Kienbaum Management Consultants** einen Mietvertrag über ca. 5 000 qm abgeschlossen. Die Anwaltssozietät **Kliemt & Vollstädt** sowie eine Unternehmensberatung werden weitere Räumlichkeiten beziehen.

**Köln:** **Barbour Europe Limited** mietet 163 qm Ladenfläche in der Breiten Straße von Privat über **Engel & Völkers**.

**Mainz-Hechtsheim:** **Enercon**, Hersteller und Anbieter von Windenergieanlagen, mietet ca. 354 qm Bürofläche im GutenbergPark, Robert-Koch-Straße 50, von **IFM Immobilien** über **Jones Lang LaSalle**.

**Stendal:** **KiK** mietet 590 qm Ladenfläche in der Breiten Straße 8 über **City Jung Immobilien**.

In der Tat: München hat eine breit diversifizierte Wirtschaft und ist nicht von einer Branche abhängig wie Frankfurt von den Banken. Die Bevölkerung der bayerischen Metropole wächst und damit die Zahl der Erwerbspersonen und der Konsumenten. Die Arbeitslosenquote liegt weit unter dem Bundesdurchschnitt und die Münchner und diejenigen, die dort einkaufen, verfügen über eine hohe Kaufkraft.

Gleichwohl entspricht ein Sondervermögen nur für München nicht unbedingt der Idee des deutschen offenen Immobilienfonds, der neben einer Streuung nach Nutzungsarten eine regionale und internationale Streuung proklamiert. Sicher war mehr Überzeugungsarbeit notwendig, als Catella zugeben möchte, um die notwendige Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu erhalten. Denn der Catella MAX ist das erste Produkt dieser Art.

Der in der letzten Februarwoche aufgelegte Fonds hat bereits in ein Startobjekt investiert, das typisch für die weiteren Investitionsobjekte

sein dürfte. In München Maxvorstadt wurde auf der Augustinenstraße 79 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Büros mit einer Bruttoanfangsrendite von 5,8% erworben. Der Fonds beschränkt sich auf Objekte von maximal zehn bis 30 Millionen Euro, eine Größenordnung, die „unterhalb des Radars“ (so Kneip) der großen institutionellen Anleger und Fonds liegt.

Zielgruppe sind Anleger mit einer Affinität zu München, die gern eine Eigentumswohnung für 300.000 Euro erwerben würden und auch die Objekte des Fonds in Augenschein nehmen möchten. Exklusiv wird der Fonds an private Anleger deutschlandweit über das Münchner **Privatbankhaus Merck Finck & Co** vertrieben. Außerdem sollen kleine institutionelle Anleger angesprochen werden. Mit dem monatlichen Reporting ist der Anleger, was Transparenz angeht, zumindest ebenso gestellt wie der Direktkäufer einer Immobilie.

Steuerlich bietet der Catella MAX sogar Vorteile gegenüber dem Direkterwerb einer Eigentumswohnung. Die Ausschüttungen unterliegen der Abgeltungssteuer von 25% plus Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer. Direktanleger in höchster Progression würden auf eine höhere Steuerbelastung kommen. Und auch beim Catella MAX können die Anleger die Abschreibungen nutzen. Privatanleger können pro Tag Anteile bis zu 100.000 Euro zurückgeben. Bei höheren Beträgen gibt es befristete Rücknahmeabschläge.

Catella MAX Münchner Immobilienfonds	
Mindestanlage:	300.000 €
WKN/ISIN:	AOYFRV/DE000AOYFRV7
Ausgabeaufschlag:	bis 5 %
Verwaltungsgebühr:	0,7 % p.a. vom Verkehrswert der Objekte
Ankaufsgebühr:	1,25 % des Investitionsvolumens
Zielrendite:	4 bis 5 % (nach BVI-Methode)

## Erste Gesellschaften legen Jahresabschluss 2009 vor

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die ersten Immobilienunternehmen haben in diesen Tagen ihre Zahlen für 2009 veröffentlicht. Darunter **HCI**, **IVG**, **Gagfah**, **DIC Asset** und **Colonia Real Estate**. Der Fondsiniciator HCI, der seine endgültigen Geschäftszahlen erst am 31. März bekannt gibt, hat im letzten Jahr einen Verlust von 55,8 Mio. Euro (VJ: -16,3 Mio. Euro) gemacht. Der Großteil (40 Mio. Euro) entfiel dabei, laut Konzernangaben auf nicht auszahlungswirksame Wertminderungen. Das Hamburger Unternehmen machte im letzten Jahr 42,6 Mio. Euro Umsatz (VJ: 120,6 Mio. Euro). Bereits seit Beginn 2009 strickt die HCI an Sparmaßnahmen. So konnten im letzten Jahr 10 Mio. Euro eingespart werden. Bereits im Februar hatten die Gläubigerbanken dem Sanierungskonzept zugestimmt. Zukünftig will das Unternehmen die Bereiche erneuerbare Energien und Immobilieninvestments weiter ausbauen. Erst kürzlich startete HCI mit einem Investmentangebot auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Auch Beteiligungsangebote mit Schiffen sollen wieder auf den Markt kommen. So plant HCI Fonds mit Tankern, Massengutfrachtern und Plattformversorgungsschiffen.

Die **DIC Asset** konnte den Konzerngewinn aus 2008 in Höhe von 25,2 Mio. Euro nicht ganz wiederholen. Im letzten Jahr verzeichnete das Frankfurter Unternehmen einen Konzerngewinn von 16,1 Mio. Euro. Die Gesamterträge lagen 2009 bei 171,3 Mio. Euro (VJ: 207,1 Mio. Euro). Grund hierfür ist, lt. Unternehmen das geringere Verkaufsvolumen. So wurden im letzten Jahr nur 15,2 Mio. Euro an Immobilien veräußert (VJ: 34,7 Mio. Euro). Der NAV pro Aktie lag 2009 bei 15,86 Euro (VJ: 16,23 Euro). Die Bilanzsumme lag zum Jahresende bei 2,2 Mrd. Euro. Das langfristige Vermögen bei 2,1 Mrd. Euro und die Finanzschulden bei 1,6 Mrd. Euro, wobei 85%



## Deals Deals Deals

**Stuttgart: Valad Property Group** verlängert Mietverträge im Industriepark Frickenhausen in der Siemensstraße 11. Der Modekonzern **Hugo Boss** nutzt weiterhin rd. 3 400 qm Büro- u. 21 500 qm Produktions- u. Lagerfläche, das Medizintechnik-Unternehmen **Greiner Bio-One** und der Stickmaschinenhersteller **stickmaschine.de BK Elektronik** verlängern zusammen rd. 570 qm Büro- und 2 300 qm Lager- und Produktionsflächen für weitere fünf Jahre. Darüber hinaus wurden Erweiterungsoptionen mit den Mietern vereinbart. Mit den Vertragsverlängerungen ist der Großteil der Nutzfläche für die kommenden Jahre vermietet. Das Objekt Siemensstraße 11 gehört zum **EHI - Euroind High Income Fund** der Valad Property Group.

# DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 214 10. KW, 12.03.2010, Seite 17 von 33

davon langfristig zinsgesichert sind und 53% eine Laufzeit von mehr als 4 Jahren aufweisen. In den kommenden 12 Monaten werden 3% der Schulden fällig. Für 2010 peilt das Unternehmen ein operatives Ergebnis zwischen 39 und 41 Mio. Euro an.

DIC Asset will zukünftig auch auf dem Fondsmarkt aktiv werden. Für den ersten Fonds hat das Unternehmen Immobilien aus dem eigenen Bestand in einen Fonds eingebracht, an dem das Unternehmen mit mindestens 20% beteiligt bleiben will. Das Asset- und Propertymanagement bleibt ebenfalls im eigenen Haus.

Das wohl größte Immobilienunternehmen, die **IVG** konnte im letzten Jahr ihr Ergebnis erheblich verbessern. Das Konzernergebnis, das 2008 noch bei -451,7 Mio. Euro lag, konnte auf -158 Mio. Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse stiegen von 608,6 Mio. Euro auf 838,8 Mio. Euro. Das operative Ergebnis (EBIT) konnte auf 64,1 Mio. Euro verbessert werden. Die unrealisierten Wertänderungen betragen 2009 -152,8 Mio. Euro. Grund hierfür waren die negativen Wertentwicklungen bei Bestandsimmobilien von -194,2 Mio. Euro. Dem gegenüber steht die erste Fair Value Bilanzierung der Kavernen im Bau (197 Mio. Euro). Weiterhin gab es negative Effekte vor allem aus Baukostenüberschreitungen im Segment Development von -166,9 Mio. Euro. Allein das Airrail Center in Frankfurt schlägt dabei mit -149,4 Mio. Euro. Der betriebliche Aufwand konnte um 41,2 Mio. Euro auf 137,4 Mio. Euro gesenkt werden. Lt. **Gerhard Niesslein**, Vorstandssprecher der IVG wird sich das Unternehmen im laufenden Jahr weiterhin darauf konzentrieren die Fertigstellungspipeline sowie die Schulden abzubauen.

Bei der **Gagfah** konnten die Vorjahresergebnisse leicht verbessert werden. Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug 486,2 Mio. Euro (VJ: 473 Mio. Euro). Die Einnahmen aus der Vermietung betragen 976,8 Mio. Euro (VJ: 979,3 Mio. Euro). Das EBIT betrug 2009 237,1 Mio. Euro (VJ: 216,6 Mio. Euro). Insgesamt konnte die Gagfah 11.306 Einheiten mit einem Wert von 519,9 Mio. Euro verkaufen.

Das Kölner Unternehmen **Colonia Real Estate** konnte 2009 wieder einen Gewinn verbuchen. Betrug der Verlust 2008 noch 82,9 Mio. Euro, so konnte im letzten Jahr ein Gewinn von 9 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Im Bereich Asset Management musste allerdings ein Verlust von 1,2 Mio. Euro verbucht werden. Das Unternehmen konnte seine Verwaltungskosten um 44,2% auf 11,7 Mio. Euro verringern. Das EBIT liegt bei 35,4 Mio. Euro (VJ: -58,5 Mio. Euro).

Hätten Sie uns doch schon früher gelesen!



[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)



## Europäischer Wohnungsbau - Nur noch bescheidener Rückgang in diesem Jahr

Erich Gluch, ifo Institut für Wirtschaftsförderung an der Uni München

Der europäische Wohnungsbau befindet sich in der Endphase einer gewaltigen Schrumpfkur. 2008 und 2009 verringerte sich das Bauvolumen in den 19 von der Euroconstruct-Gruppe analysierten Ländern (15 westeuropäische sowie 4 osteuropäische) bereits um rund ein Fünftel. In diesem Jahr wird lediglich noch ein weiterer Rückgang der Wohnungsbauaktivitäten um etwa 2% erwartet. Mit insgesamt nur noch rund 580 Mrd. Euro fällt damit 2010 das Wohnungsbauvolumen in Europa auf das Niveau des Jahres 1995 zurück. Erst 2011 dürfte die die Wohnungsnachfrage wieder ansteigen. Dies sind die Kernaussagen der letzten **Euroconstruct Konferenz**.

### Deals Deals Deals

**Frankfurt:** Das **Philippinische Generalkonsulat** mietet die 1. Etage mit einer Fläche von 430 qm im Objekt Mainzer Landstrasse 15 von **ING Real Estate European Office Fund**. Als Asset Manager war die **ING Real Estate Investment Management Germany** tätig.

**Berlin:** **Mednova Medical Software Solutions** mietet rd. 1 200 qm Bürofläche im „Jardin des Media“ am Hohenzollern-damm 150-151 von **Icade**. Mietbeginn ist der 1. Mai 2010.

**Troisdorf-Spich:** **BHL Plastics** mietet gut 1 200 qm Hallen- u. Bürofläche im Biberweg 6 von Investor **Targetfollow Köln (Logistics) BV** über **BNP PRE**.

**Köln-Porz:** Speditionsunternehmen mietet mehr als 3 400 qm Hallen- u. Bürofläche in der Welsersstr. 10e von einem Privat-investor über **BNP PRE** und **RheinReal Immobilien**.

**Memmingen i. Allgäu:** Jeanswear- und Lifestyle-Spezialist **Mustang** mietet 145 qm Gesamtfläche am Weinmarkt 1 von Privat über **Kemper's JLL**.

**Köln:** **Joker Productions** mietet rd. 770 qm Bürofläche in der Thebäerstr. 17 von **Terra Heimbau** über **BNPPRE**.

**Rüsselsheim:** **Beckmann Logistics** mietet 5 000 qm Kühl-lager- u. Bürofläche, Am Schind-berg 10 – 16, von Privat über **Jones Lang LaSalle**.

**Düsseldorf:** Die britische Life-stylemarke **Ben Sherman Group Ltd.** mietet für einen Showroom ca. 420 qm Bürofläche in der Speditionsstraße 17 von der **Bayrischen Versorgungskammer** über **Savills**.

### Wohnungsfertigstellungen<sup>1)</sup> in Europa nach Ländern 2008 bis 2012

	in 1.000 Wohneinheiten					Ver. in % 2012/2008
	2008	2009	2010	2011	2012	
Belgien	51,7	48,4	42,4	40,0	36,5	-29,4
Dänemark	20,0	14,0	16,0	14,0	14,0	-30,0
Deutschland	152,3	140,0	137,2	149,5	176,2	15,7
Finnland	30,5	23,5	19,5	22,0	22,5	-26,2
Frankreich	397,0	334,0	313,0	323,0	327,0	-17,6
Großbritannien	167,6	167	133,0	153,0	183,0	9,2
Irland	51,3	17,0	10,0	10,0	12,5	-75,6
Italien	278,2	244,3	190,3	159	148,7	-46,5
Niederlande	78,9	72,3	63,9	61,2	61,6	-21,9
Norwegen	28,6	23,0	19,0	25,0	29,0	1,4
Österreich	46,7	43,3	39,2	36,3	35,1	-24,8
Portugal	56,8	52,0	38,5	21,2	20,6	-63,7
Schweden	33,2	21,6	17,3	20,3	26,0	-21,7
Schweiz	44,2	46,0	48,2	49,6	50,3	13,8
Spanien	692,0	380,0	120,0	110,0	135,0	-80,5
Westeuropa (EC-15)	2 129,0	1 626,4	1 207,5	1 194,1	1 278,0	-40,0
Polen	165,2	177,5	170,0	180,0	185,0	12,0
Slowakei	17,2	15,8	15,0	14,7	16,0	-7,0
Tschechien	38,2	35,8	31	29,1	31,6	-17,3
Ungarn	36,1	32,0	27,0	32,0	35,0	-3,0
Osteuropa (EC-4)	256,7	261,1	243,0	255,8	267,6	4,2
<b>Insgesamt</b>	<b>2 385,7</b>	<b>1 887,5</b>	<b>1 450,5</b>	<b>1 449,9</b>	<b>1 545,6</b>	<b>-35,2</b>

<sup>1)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude)

Quelle: Euroconstruct.

In den Jahren vor 2008 gehörte der Bausektor und insbesondere der Wohnungsbau zu den Wachstumsmotoren der europäischen Wirtschaft. Der traditionell prozyklische Charakter der Baubranche kam allerdings auch durch die Verschärfung der durch die internationale Finanzkrise hervorgerufenen Rezession zum tragen. Dieses Mal spielte jedoch die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien eine entscheidende Rolle. Für die kräftige Nachfrage nach Neubauten in einigen Ländern war nämlich vor allem ein rasanter Preisanstieg verantwortlich. Die schließlich einsetzende Preiskorrektur ließ die Nachfrage nach Wohnungen stark sinken. In Ländern, in denen in den vergangenen Jahren keine Preisübertreibungen zu verzeichnen waren, ist die Situation deshalb deutlich weniger kritisch als etwa in Spanien oder Irland.

Der Bau neuer Wohnungen erreichte in Europa im Jahr 2007 mit 2,62 Millionen Fertigstellungen eine neue Bestmarke. Davon entfielen 1,59 Millionen Einheiten auf Mehrfamiliengebäude und 1,03 Millionen auf Ein- und Zweifamiliengebäude. 2008 erfolgte bereits ein Rückgang auf 2,39 Millionen Wohneinheiten. 2010 und 2011 dürften nur noch 1,45 Millionen Wohnungen fertig gestellt werden: jeweils rund 650 000 in Ein- und Zweifamiliengebäuden und rund 800 000 in Mehrfamiliengebäuden.

Es ist müßig, die Schuld für diese deprimierende Entwicklung auf das Platzen der Immobilienpreisblase in den Vereinigten Staaten, der anschließenden Lehmann-Pleite oder die darauf folgende weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise zu schieben. Denn gerade in dem europäischen Land, in dem sich der Einbruch im Wohnungsbau am deutlichsten vollzieht, nämlich Spanien, hielten die Banken – bedingt durch eine hervorragende Bankenaufsicht – nur in minimalem Umfang die mittlerweile weltweit bekannten „toxischen“ Papiere, z.B. CDO

# Werte

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

Im Portfolio einige der besten Adressen Deutschlands, im Visier neue attraktive Objekte, in Arbeit Projektentwicklungen für große Investoren, im Geschäft seit mehr als 40 Jahren.

**Im Vertrauen:  
Das macht uns so schnell keiner nach!**

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

**Frankfurt:** Konplott Mode & Accessoires mietet 70 qm Verkaufsfläche in der Kaiserstr. 4 von einer Erbengemeinschaft über **BNP Paribas Real Estate**. Das Modeschmuck-Unternehmen wird die neue Filiale, die zuvor von **Thomas Cook** genutzt wurde, voraussichtlich Mitte März eröffnen.

**Rheinberg:** Investorengemeinschaft erwirbt 575 der insgesamt 659 Wohnungen in der Reichelsiedlung von der **LEG Nordrhein-Westfalen**. Käufer sind die **B2B Makler Service**, die 226 Wohnungen übernimmt; 181 Einheiten gehen an die Gesellschaft **Manstein-Rheinberg**, 168 an die Gesellschaft **Rheinberg Immobilienprojekte**.

**Berlin:** **Valida Grundbesitzverwaltungsgesellschaft** erwirbt ein teilsaniertes Wohn- u. Geschäftshaus in der Steglitzer Feuerbachstraße für 2,9 Mio. Euro von einer Berliner Regionalbank. Für den Verkäufer vermittelnd tätig war **BBT Transaction & Valuation**.

(Collateralized Debt Obligations). So dürften in Spanien, nach knapp 700 000 Wohnungsfertigstellungen in 2008, in diesem bzw. im nächsten Jahr nur noch etwa 120 000 bzw. 110 000 neue Wohnungen gebaut werden.

Verantwortlich für die derzeitigen Korrekturen auf den europäischen Wohnungsmärkten sind vielmehr in erster Linie die in den letzten Jahren spürbar gestiegenen Preise für Wohnimmobilien. Zu nennen sind hierbei Länder wie Spanien, Großbritannien, Frankreich, Irland oder auch Schweden. Die Hoffnung auf einen raschen Wertzuwachs veranlasste sogar zahlreiche Haushalte zum Erwerb eines für sie eigentlich zu großen Objekts. Die scheinbar ungetrübten Gewinnaussichten riefen zunehmend auch Spekulanten auf den Plan, die die Baunachfrage zusätzlich anheizten. Das Ende der Immobilienpreislalle ließ viele Haushalte schließlich erkennen, dass sie sich finanziell übernommen hatten. Die Überproduktion der vergangenen Jahre wird den Neubau für einige Zeit belasten. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen stellt insbesondere Deutschland eine positive Ausnahme dar. Seit vielen Jahren stagnieren hier die Immobilienpreise und der Wohnungsbau zeigt alles andere als Anzeichen von Überhitzung.

Die Wohnungsneubautätigkeit wird im Allgemeinen – neben den Hypothekenzinsen sowie den Immobilienpreisen – ganz wesentlich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (BIP) sowie der weiteren Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der Zahl der Einwohner/Haushalte beeinflusst.

Bei einer Zusammenfassung der Daten für die einzelnen Länder ergeben sich für „Europa“ – nach den Prognosen der Euroconstruct-Experten – folgende Entwicklungen:

- Die Arbeitslosigkeit ist seit 2007 kräftig angestiegen. Trotz der für 2011 prognostizierten Entspannung der Lage auf den Arbeitsmärkten dürfte die Arbeitslosenquote auch 2012 noch bei mehr als 10% liegen.
- Das Bevölkerungswachstum wird sich in den nächsten Jahren aufgrund der geringeren Zuwanderung verlangsamen. Die europäische Bevölkerung dürfte bis 2012 mit einer Rate von jährlich rund 0,35% – statt 0,5% – zunehmen.
- Mit der Entscheidung für den Euro als Gemeinschaftswährung kam es nicht nur zu einer Zinskonvergenz sondern in etlichen Ländern auch zu einem deutlich niedrigeren Zinsniveau. Zwischen 2000 und 2005 ist die Finanzierung über Wohnungsbaukredite demnach immer günstiger geworden. Bis zum Ende des Prognosezeitraums sollten die langfristigen Zinsen moderate 4 bis 5% betragen.
- Die Preise für Wohnimmobilien dürften im europäischen Durchschnitt noch bis 2010 rückläufig sein, wobei in einigen Ländern sogar erhebliche Preiskorrekturen erfolgen werden. Ein kräftiges Wachstum zwischen 6 und 8% – wie in den vergangenen Jahren – dürfte in den nächsten Jahren wohl kaum zu erwarten sein.

Insgesamt sind die Vorzeichen für eine rasche Erholung des europäischen Wohnungsbaus somit nicht allzu gut. Die gestiegene Arbeitslosigkeit, merkliche Preiskorrekturen und ein gedrosseltes Bevölkerungswachstum hemmen die Baunachfrage. Da nützt es wenig, dass die Finanzierungszinsen weiterhin auf einem erträglichen Niveau liegen. Dafür sind die Banken bei



## Deals Deals Deals

**Berlin:** LB Immo Invest erwirbt für ihren Fonds **LB Wohn-Invest Deutschland I** drei Wohnanlagen für 11,5 Mio. Euro in den Berliner Stadtteilen Spandau, Schöneberg und Reinickendorf von der **Echo Immobilien Entwicklung**. Die insgesamt acht Gebäude mit rund 245 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von rund 12 200 qm wurden bis zum Jahr 2008 vollständig saniert und sind voll vermietet.

**Dortmund/Saarbrücken:** **LB ImmoInvest** erwirbt die B&B-Hotels Dortmund Messe und Saarbrücken Hauptbahnhof von **B&B Hotels**.

**München:** **BNP Paribas Real Estate** vermittelt Verkauf des rd. 3 600 qm großen Bürogebäudes in der Seidlstraße 27 für rund 11 Mio. Euro. Das Objekt ist zu 100% an die **IKB** sowie an die Rechtsanwaltskanzlei **Ufer Knauer** vermietet.

**Köln:** **Hammers & Heinz** mietet ca. 160 qm Bürofläche im Alten Eichamt in der Spichernstraße/Erftstraße über **Engel & Völkers**.

**Bad Homburg:** **Intersearch Deutschland** mietet ca. 345 qm Bürofläche an der Kaiser-Friedrich-Promenade 111a von einer privaten Eigentümergemeinschaft über **Cushman & Wakefield**.

**Düsseldorf:** **Cinque** mietet rd. 330 qm Gesamtfläche im Büro- und Geschäftshaus BEN XII von **Momeni Projektentwicklung** über **Kemper's JLL**.

**Köln:** **Factum Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft** mietet ca. 283 qm Bürofläche in der Eupener Straße von einem Kölner Bauunternehmen über **Engel & Völkers**.

der Vergabe von Krediten wesentlich vorsichtiger geworden und fordern unter anderem mehr Sicherheiten. Aber vielleicht sind die Prognosen bei der nächsten Konferenz, die am 25. Juni 2010 in Dublin stattfindet, schon etwas optimistischer.

## **fairvesta wartet gespannt auf die „Stimmungslage“ bei der MIPIM Fachmesse**

„Die Lage ist besser als die Stimmung – dieser Eindruck vermittelte sich uns in den letzten Monaten“, meint **Otmar Knoll** von der Tübinger **fairvesta Group AG**. Knoll muss es nicht stören: fairvesta kennt in den letzten Jahren nur eine Richtung und die zeigt stetig nach oben. Und während viele private und institutionelle Investoren bemängeln, der Markt würde nur langsam wieder starten, kann der Immobilienspezialist auf zwei sehr gute erste Monate des Jahres verweisen: „Bei uns ist der Abverkauf von Objekten aber auch der Einkauf aus Zwangssituationen heraus in den ersten zwei Monaten 2010 deutlich besser gelaufen als im Vorjahreszeitraum. Dies zeigt uns, dass die Immobilie als Renditeanlage wieder gefragt ist. Es zeigt uns aber auch, dass die gesamtwirtschaftliche Situation immer noch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat, da viele gute Objekte so in die Zwangsverwertung kommen, was unsere Einkaufssituation verbessert“, erklärt Knoll.

„Das Geld liegt nicht auf der Straße, sondern steht direkt daneben“, mit diesem Slogan möchte die Tübinger fairvesta Group im Umfeld der MIPIM einmal nicht auf ihre Fonds, sondern auf die angebotenen Immobilienpakete aufmerksam machen. „Wir sind gespannt auf Stimmungslage bei der MIPIM, da dies ja auch Einfluss nimmt auf den Immobilienmarkt in Deutschland“, deutet Knoll an. Immerhin kann die MIPIM als führendes internationales Immobilien-Forum mit einer Ausstellungsfläche von über 20.000 qm, 17.600 Teilnehmern und 1.870 ausstellenden Firmen aus 79 Ländern für sich in Anspruch nehmen, die führende Messe weltweit zu sein.

Investoren aus der ganzen Welt suchen dabei nach Möglichkeiten, Geld in Deutschland in Immobilienportfolios anzulegen. Dies auch vor dem Hintergrund, als viele Signale darauf hinweisen, dass die Preise für interessante Projekte in den kommenden Jahren wieder steigen könnten. Doch oftmals sind die Zugangswege zu derartigen Paketen, die ja auch noch entsprechende Renditen bringen sollten, zwar nicht verschlossen, aber schwer zu finden.

In diese Lücke will fairvesta in den kommenden Jahren verstärkt vorstoßen. Das Tübinger Unternehmen verwaltet derzeit ein Immobilienvolumen von rund einer viertel Milliarde Euro. Die Objekte hieraus werden mit Renditen zwischen 8 und 10% lastenfremd und im Verkehrswert immer noch deutlich unter Marktniveau angeboten. Konkret erfolgt der Verkauf der Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser sowie Einkaufszentren zwischen dem 10,5fachen und 12,8fachen Mietfaktor. Dies ermöglicht es Investoren, einen stabilen Cash-Flow zu generieren und von einer ausgewogenen Risikostruktur zu profitieren.

Im Detail verwaltet fairvesta derzeit an 78 Standorten 148 Gebäude mit 175 Hausnummern. Dies entspricht einer Vermietungs-/Nutzfläche von 290.144 qm. Die inzwischen 2.745 Immobilieneinheiten teilen sich auf in 2.048 Wohnungen und 697 Gewerbeeinheiten. Die Immobilien befinden sich auf einer Grundstücksfläche von rund 430.000 qm. Damit ist fairvesta ein in Deutschland breit diversifizierter Anbieter von Immobilien, der sich dennoch individuell auf die Bedürfnisse der potentiellen Interessenten einstellen kann. Der Anteil an wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Immobilien hält sich dabei die Waage. Die Preise der Wohn- und Geschäftshäuser beginnen bereits ab 500.000 Euro, bei den ebenfalls vorhandenen Einkaufszentren ab 1,26 Mio. Euro. Die Zusammenstellung eines Portfolios ist ab acht Millionen Euro möglich und geht bis 49 Mio. Euro.

## **Immobilienstandorte für den Wirtschaftsaufschwung: „Beta-Werte“ für Europa**

**Dr. Karsten Junius, Leiter Kapitalmarkt- und Immobilienresearch, DekaBank**

Im Portfoliokonstruktionsprozess wird häufig versucht, Immobilienportfolios nach günstigen Diversifikationseigenschaften einzelner Standorte zusammenzustellen. Um Klumpenrisiken zu verhindern, wird der Ankauf einer Vielzahl hoch korrelierter Standorte vermieden. Dies ist nicht



**Deals Deals Deals**

**Hannover:** Activum SG und Stam Europe erwerben im Rahmen eines Joint Venture den 19 500 qm großen Grammophon Park an der Podbielskistraße 156-168 von **Grammophon Büropark**, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Eurohypo.

**Stuttgart:** Unternehmen aus der IT-Branche mietet rd. 1 000 qm Bürofläche im Bülow Tower von **argoneo** über **Jones Lang LaSalle**.

**Hamburg:** Tamm Immobilien mietet ca. 250 qm Bürofläche im Hanseatic Trade Center, Am Sandtorkai 70 - 73, von **Maersk Deutschland** über **Cushman & Wakefield**.

**Essen:** Kiehne Weiser, eine Sozietät aus Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, mietet 600 qm Bürofläche und **Argo Personal Service** mietet rd. 240 qm Bürofläche in der Huysenallee 105 von der **Volkswahl Bund Lebensversicherung** über **BNP Paribas Real Estate**.

**Hamburg:** Stute Verkehrs-GmbH mietet 5 100 qm Fläche zur Lagerung von Bauteilen des Flugzeugs **Airbus** im AMB Hausbruch Industrial Center von **AMB Property Corporation** über **CB Richard Ellis** und **Jones Lang LaSalle**.

**Köln:** Chiquita Fruit Bar Germany mietet rund 40 qm Verkaufsfläche in der Hugo Passage über **BNP Paribas Real Estate**.

**Berlin:** Esprit edc-Store mietet für 10 Jahre 277 qm Fläche im 1. OG des Neubauteils City-Center Bergedorf von **Fundus**. Somit sind bereits 85% der insgesamt 12 740 qm Einzelhandelsflächen vermietet. Die offizielle Eröffnung des Centers ist für Oktober 2010 geplant.

nur Resultat der modernen Portfoliotheorie, sondern auch des guten Menschenverstandes. Es gibt ein weiteres – im Immobilienbereich weniger beachtetes – Ergebnis der modernen Portfoliotheorie, genauer gesagt des Capital Asset Pricing Model (CAPM): Danach sollte der Ertrag einer Anlage umso stärker den risikofreien Ertrag übersteigen, je sensitiver diese Anlage bezüglich des Ertrages des Gesamtmarktes ist. Hierbei geht es nicht wie bei der Korrelation darum, ob die Erträge zweier Märkte in die gleiche Richtung schwanken, sondern auch um die Stärke der gemeinsamen Schwankung – also beispielsweise wie stark der Markt in Madrid mit dem gesamteuropäischen Durchschnittswert schwankt. Diese Stärke drückt sich im so genannten Beta-Wert aus. Ein  $\beta < 1$  kennzeichnet eine Anlage, die eine geringere zyklische Schwankung als der Gesamtmarkt aufweist. Ein  $\beta = 1$  signalisiert die gleiche und  $\beta > 1$  eine stärkere zyklische Schwankung, als der Gesamtmarkt. Im Kasten unten wird deutlich, wie sich diese Werte berechnen lassen. Die Ergebnisse für die einzelnen regionalen Märkte finden sich auf Basis von Gesamtertragsdaten von Bürostandorten der Jahre 1991-2009 und sind in der Tabelle veranschaulicht. Als Gesamtmarkt haben wir dabei den europäischen Durchschnitt verwendet. Für Immobilienanleger ist die Kenntnis der Beta-Werte wichtig, da Standorte mit Werten von über 1 bei einem allgemeinen zyklischen Aufschwung am stärksten profitieren und in einem Abschwung am meisten leiden. Genau umgekehrt ist es bei Standorten mit Werten von unter 1. Die Tabelle zeigt, dass die spanischen Werte Madrid und Barcelona noch vor Paris, Stockholm und London am sensitivsten auf zyklische Schwankungen reagieren. Die meisten deutschen Städte rangieren neben Luxemburg und Brüssel unten in der Tabelle, was allerdings durch das relativ schwache Wachstum Deutschlands im vergangenen Aufschwung begünstigt gewesen sein mag.

	Beta	Standard-abweichung	Cov (i,M)	Korrelation mit Gesamtmarkt
Madrid	2,21	0,24	0,02	0,92
Barcelona	1,80	0,22	0,02	0,83
Paris	1,68	0,18	0,02	0,92
Stockholm	1,57	0,23	0,02	0,67
London WE	1,31	0,18	0,01	0,72
London City	1,29	0,21	0,01	0,60
Mailand	1,10	0,15	0,01	0,71
Frankfurt	1,10	0,14	0,01	0,77
München	1,08	0,12	0,01	0,87
Lissabon	1,03	0,13	0,01	0,77
Europa	1,00	0,10	0,01	1,00
Helsinki	0,94	0,15	0,01	0,64
Lyon	0,83	0,11	0,01	0,76
Berlin	0,81	0,11	0,01	0,75
Copenhagen	0,66	0,09	0,01	0,71
Prag	0,66	0,11	0,01	0,60
Amsterdam	0,63	0,09	0,01	0,66
Düsseldorf	0,57	0,13	0,01	0,45
Wien	0,56	0,07	0,01	0,76
Hamburg	0,54	0,10	0,01	0,54
Luxemburg	0,51	0,09	0,00	0,53
Brüssel	0,46	0,06	0,00	0,73
Köln	0,42	0,11	0,00	0,38
Warschau	0,37	0,15	0,00	0,24
Budapest	0,35	0,15	0,00	0,24
Stuttgart	0,32	0,06	0,00	0,58

Quelle: DekaBank

**Das CAPM-Modell:**

$$E(R_i) = R_F + \beta_i[E(R_M) - R_F]$$

M kennzeichnet das Marktportfolio,  $R_F$  stellt den Ertrag einer risikofreien Anlage dar und E den Erwartungsoperator.  $\sigma$  bezeichnet die Standardabweichung der Erträge und  $\rho$  die Korrelation mit dem Marktportfolio.  $\beta$  kennzeichnet die Volatilität relativ zur Marktvolatilität und misst das systematische Risiko einer Anlage i:

$$\beta_i = \frac{\text{cov}(i, M)}{\sigma_M^2} = \frac{\sigma_i}{\sigma_M} \rho_{i, M}$$

Der Gesamtertrag einer Immobilienanlage lässt sich nun aufteilen in den durchschnittlichen Ertrag, der in keiner Beziehung zum Marktertrag steht ( $\alpha_i$ ) und den marktbezogenen Ertrag ( $\beta_i$ ):

$$R_i = \alpha_i + \beta_i R_M$$

Im aktiven Portfoliomanagement wird versucht sowohl ein „Alpha“ als auch ein „Beta“ zu generieren. Alpha-Erträge werden erwirtschaftet, wenn durch die Auswahl von speziellen Immobilien eine höhere Rendite realisiert wird, als die des entsprechenden Teilmarktsegmentes. Ein höherer Portfolioertrag über die Steuerung des „Beta“ ergibt sich dagegen nur über das Risikoprofil des Portfolios, indem schwankungsarme oder schwankungsreiche Teilmärkte unter- oder übergewichtet werden. Ein aggressiver Managementstil mit einem hohen Beta führt in guten Zeiten zu einer Outperformance gegenüber dem Markt, da höhere systematische Risiken eingegangen werden. In Zeiten von allgemeinen Kursrückgängen führen dagegen defensive Sektoren mit einem geringen Beta zu geringeren Portfolioverlusten.



## Solventis - Bullish für deutsche Immobilienaktien

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)

In einer breit angelegten Studie hat die Frankfurter Wertpapierhandelsbank **Solventis** 2009 15 deutsche Immobilitentitel analysiert. Dies waren **Alstria, CRE, DIC Asset, Dt. Euroshop, Dt. Wohnen, GAG, GAGFAH, GBWAG, Hamborner, IFM, IVG, Patrizia, Polis, TAG** und **VIB Vermögen**. In ihrem jüngsten Follow-Up zu dieser Untersuchung sind die Analysten weiter zuversichtlich für die Branche. Sie ermitteln einen Abschlag des Net Asset Value (NAV) gegenüber dem Aktienkurs von durchschnittlich 33% und sehen ein durchschnittliches Kurspotential von rund 40%. Solventis bevorzugt Immobilienaktien, die neben NAV-Abschlägen stabile Funds from Operations (FFO) erwirtschaften und eine hohe FFO-Rendite bieten. Als Favoriten werden herausgestellt DIC Asset, VIB Vermögen, GAGFAH und GAG Immobilien, denen Kurspotential zwischen 60% und 70% eingeräumt werden.

In einer Einzelstudie gehen die Analysten auf die Kölner GAG Immobilien ein. Hier ist der NAV der Aktie durch das jüngste Aktienrückkaufprogramm um gut 3% gestiegen. Hintergrund: Die GAG hat diese Anteilsscheine (936.000 Stück) eingezogen und damit die Zahl der ausgegebenen Aktien von 18,72 Mio. auf 17,78 Mio. reduziert. Durch diese Maßnahme und dem Umstand, dass die Aktien im Durchschnitt für 24,60 Euro erworben wurden, steigt der NAV pro Aktie auf 62,23 Euro. Für die zukünftige Aktienkursentwicklung von GAG ist Solventis sehr optimistisch. Die Rahmenbedingungen (Zuzugsregion, Anstieg der Haushalte, geringe Bautätigkeit) am Kölner Wohnungsmarkt bleiben nach Aussage der Analysten in den nächsten Jahren günstig und sollten zu weiteren Mieterhöhungen führen. So erwarte der Kölner **Haus- und Grundbesitzerverein** im Mietspiegel 2011 für die Rheinmetropole Preissteigerungen von bis zu 10%.

Zudem ist die Zahl der freien GAG-Aktien sehr gering. Im Streubesitz befinden sich lediglich 836.000 Dividendenpapiere, was einem Anteil von 4,7% am Grundkapital entspricht. Die Stadt Köln hält 72,5%, die **Sparkasse Köln/Bonn** 10,5%, die **Ernst-Cassel-Stiftung** 3,9% und auf die treuhändisch gehaltenen Mieteraktien entfallen 3,1%. Kursziel: 43 Euro.

### Deals Deals Deals

**Bielefeld:** Go First mietet 4 000 qm Fläche am Boulevard 1-13 im Neuen Bahnhofsviertel von einem luxemburgischen Immobilienfonds. Die Flächen wurden zuvor vom Fitnessbetreiber **Elixia** genutzt. Weiterhin mietet eine **Bertelsmann**-Tochter ca. 3 000 qm Bürofläche im Technologiezentrum Bielefeld in der Meisenstraße 90-96 von **Goldbeck Immobilien**. **Tectum Vermietungsservice** war jeweils für die Vermieter und Mieter tätig.

**Frankfurt:** Klinikgruppe **EuroEyes** mietet für ein Augenlaserszentrum rd. 450 qm in der Großen Bockenheimer Straße 30 von **Development Partner** über **Kemper's JLL**.

## Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Führung und Kommunikation

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



[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)



**Beiträge unsere Leser:**

**„Safety first – Core-Objekte Büro und Wohnen“**

**Christian Petersen, Head of Structuring & Acquisitions Domestic Real Estate der KGAL**

Die globale Finanzmarktkrise hat ansatzweise auch einen Wandel in den Immobilienmarkt Mechanismen bewirkt. Waren bis 2007 bei manchem (Finanz-)Investor hochgradig fremdfinanzierte spekulative Immobilien-Investments noch stark im Fokus, so hat sich inzwischen das Bild völlig verändert. Die Kapitalmarktquellen sind zum Teil vollständig versiegt, Eigenkapital ist Trumpf und bei den Anlegern geht nun Sicherheit vor Renditeoptimierung.

Fondsinitiatoren wie etwa die **KGAL** reagieren konsequent auf diese Marktverschiebungen und konzentrieren sich gezielt auf Core-Objekte:

Der **inländische Wohnungsbereich** zeigte sich von den Turbulenzen der Finanzkrise weitgehend unbeeindruckt und profitiert nach wie vor von langfristig stabilen Cashflows und konstanten Wertansätzen. Die KGAL hat diesen Trend frühzeitig erkannt und mit dem Wohnungsfonds „KGAL/Hi Wohnen Core 2“ bereits 2007 einen Immobilien-Spezialfonds (Sondervermögen einer KAG) mit sicherheitsorientierter Ausrichtung gegründet. Der Fonds für institutionelle Investoren – Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionskassen – investiert ausschließlich in Wohn-Portfolios im Einzugsgebiet der westdeutschen Ballungsräume München, Stuttgart, Frankfurt, Köln/Bonn, Düsseldorf und Hamburg. Als Zielgröße für den Spezialfonds wurden mindestens 300 Mio. Euro Investitionsvolumen festgelegt. Davon sollen 55% von Investoren und 45% aus Bankdarlehen stammen. Derzeit liegen bereits Eigenkapitalzusagen von über 200 Mio. Euro vor. Angeschafft wurden bereits Wohnungsbestände (Bestands- und Neubauprojekte) für rund 170 Mio. Euro, also ca. 56% des Mindestinvestitionsvolumens. Startinvestition (Seed-Investment) war das inzwischen voll vermietete Neubauprojekt „Hacker Höfe“ in München. Zudem sind bereits Pakete in Köln, Frankfurt/Main, Hamburg und München-Unterföhring gekauft.

**Deals Deals Deals**

**Hamburg:** CMS Hasche Sigle mietet 6 500 qm Bürofläche am Millerntorplatz 1 vom offenen Immobilienfonds **CS Euroreal** der **Credit Suisse** über **Engel & Völkers**. Der Vermieter wurde von **Procenter** beraten.

**Ginsheim:** **Garant Spedition & Logistik** mietet 9 000 qm Fläche im Weiherfeld 19-29 von einem institutionellen Investor über **Nai apollo**.

**Dortmund:** **Rewe Schulenburg** mietet die ehemalige Supermarktfläche von **Edeka** im Stadtteilzentrum **eks** von **Häuser-Bau**.

Institutionelle Investoren  
Privatinvestoren  
Funds in Fund  
Immobilienfonds  
Funds of Funds  
International  
61 Mitarbeiter im Fachbereich Immobilien  
Über 34.000 Investoren  
Rund 10 Mrd. Euro Gesamtinvestitionsvolumen  
Über 40 Jahre Markterfahrung  
Deutschland  
Strukturierte Finanzierung  
Erster Immobilienfonds: 1983  
Büro Wohnen Industrie  
Flughäfen Handel



**PERFORMANCE MIT SUBSTANZ**

Das Immobiliengeschäft ist seit jeher ein Kerngeschäftsfeld der KGAL. Rund 10 Mrd. Euro hat die KGAL bisher in Immobilien investiert. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von dieser langjährigen Erfahrung. Wir bieten Performance mit Substanz. Dies wurde aktuell sowohl von Feri als auch Scope bewertet. Beide Analysehäuser geben der KGAL in Bezug auf ihre Managementqualität einhellig ein AA-Rating und bescheinigen der KGAL „sehr hohe Qualität“. Für das Segment Immobilien vergibt Scope sogar ein ausgezeichnetes Rating AA+.

Informieren Sie sich und besuchen Sie uns auf der MIPIM: 16. bis 19.03.2010, Stand R33.08.



## Asien erholt sich am schnellsten

Langsam erholen sich die weltweiten Immobilienmärkte. Asien liegt beim Tempo der weltweiten Erholung, lt. **CB Richard Ellis** vorn. Besonders gut entwickeln sich China, Hongkong und Taiwan. Im asiatisch-pazifischen Raum stieg die externe Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2009 an. Die ökonomischen Rahmendaten sowie die Industrieproduktion legten zu und die Zahl der Beschäftigten stieg besonders Ende 2009 wieder an. Während von Ende 2008 bis zum dritten Quartal 2009 private Investoren 60% der Investitionstätigkeiten ausmachte, investierten in Q4 2009 auch wieder institutionelle Anleger.

Auch in Lateinamerika haben sich die Immobilienmärkte erholt. Allerdings stehen dem Investoreninteresse ein Mangel an Immobilien und divergierende Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite gegenüber. In Europa hingegen sind sich Käufer und Verkäufer wieder näher gekommen. Vor allem das Core-Segment ist hier gefragt. Im vierten Quartal 2009 erreichte das Investmentvolumen 28 Mrd. Euro. Dies ist der höchste Wert seit dem dritten Quartal 2008 und macht eine Steigerung von 51% aus. CB Richard Ellis geht auch weiterhin davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen erholen wird, auch wenn einige Märkte in Europa weiterhin unter Mietpreisdruck stehen. (AE)

In Zusammenarbeit mit dem Fondspartner **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg werden demzufolge für weitere rund 150 Mio. Euro Objekte gesucht. Im Visier sind dabei Portfolios in einer Bandbreite von je 10-50 Mio. Euro.

Im **Office-Bereich** bereitet die KGAL derzeit ein neues Beteiligungsangebot für institutionelle Investoren vor: Der Fonds „3-Städte-Office Plus“ soll drei Büro-Objekte an ausgewählten Standorten wie etwa München, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart enthalten. Als Investitionsvolumen sind insgesamt 150-200 Mio. Euro geplant, wobei 90-120 Mio. Euro im Sinne eines Club Deals von 3-4 Investoren eingeworben werden sollen. Das Suchprofil zielt auf funktionale, hochwertige, innerstädtische Büroimmobilien und Geschäftshäuser ab – jeweils nicht unter 50 Mio. Euro. Gefragt sind vor allem Objekte mit Wertsteigerungspotenzial und stabilen inflationsgeschützten Cashflows.

Zudem ist beabsichtigt, auch für Privatanleger attraktive und vor allem wertstabile Büroimmobilien mit sicheren Mietkonstellationen zu erwerben und im Rahmen von Publikumsfonds anzubieten. Einige Office-Objekte werden derzeit geprüft, wobei das Hauptaugenmerk nicht nur auf funktionalen hochwertigen Gebäuden sondern vor allem auf einer langfristigen Vermietung an bonitätsstarke Mieter liegt.

**Ausblick:** Die finanziellen Exzesse der letzten Jahre haben auch ihr Gutes: Undurchsichtige Finanzkonstrukte sind weitgehend passé. „Unsere Core-Fonds markieren exemplarisch die Abkehr von teilweise irrationalen Produkten mancher Finanzakrobaten - zurück auf den Pfad der Normalität und Vernunft. Im Trend liegen nun wieder sichere Investments mit verlässlichen und nachvollziehbaren Beteiligungsstrukturen“, so **Dieter Weiß**, Mitglied der Geschäftsführung der KGAL GmbH & Co. KG.

## BGV-Reihe: Erfolgreiche Fonds für institutionelle Investoren

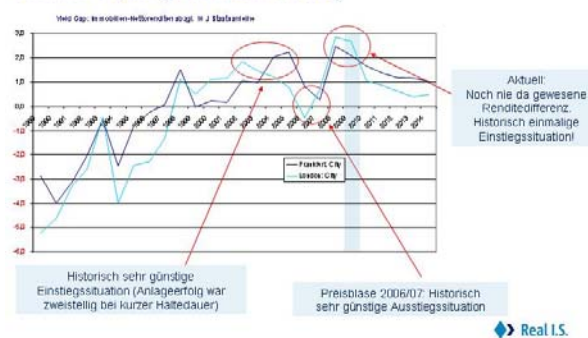
Jochen Schenk, Real I.S.

Aktives Asset Management für institutionelle Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont – mit diesem Ziel schuf **Real I.S.** die Fonds der Reihe Bayerische Grundvermögen, kurz BGV. Drei Fonds platzierte Real I.S. bisher. Mit dieser Fondsreihe gewann Real I.S. den **immobilienmanager.AWARD 2010** in der Kategorie Investment. Dabei waren eine überzeugende Strategie unter wechselnden Marktbedingungen sowie günstige Zu- und Verkäufe entscheidende Kriterien. Grundsätzlich standen kontinuierliche Ausschüttungen im Vordergrund, die auch in jedem Jahr geleistet wurden. Im zehnten Jahr ihrer Geschichte steht nun erstmals ein Spezialfonds nach deutschem Recht in den Startlöchern: der BGV IV.

Den ersten Fonds legte Real I.S. im Jahr 2000 auf. Konzipiert wurde er als ein geschlossenes, nicht börsennotiertes Fondsmodell mit einer Laufzeit von zehn bis zwölf Jahren. Damit schuf der Initiator eine Alternative für langfristig orientierte institutionelle Investoren. Nach nur kurzer Zeit war der Fonds, der ein Zielvolumen von 300 Millionen Euro anstrebte, vollständig ausplatziert. Schwerpunkt des Fonds – wie bei allen Fonds der BGV-Reihe – sind Core-Immobilien in Europa. Bereits 2004 startete die Fondsschwester BGV II mit ebenfalls 300 Millionen Euro Eigenkapital. Der auffälligste Unterschied zum Vorgängerfonds ist die breitere regionale Diversifikation des Immobilienportfolios: Neben den europäischen Anlage-schwerpunkten Deutschland und Frankreich investierte Real I.S. auch in Kanada und Australien.

Ein bedeutender Bestandteil der Investmentstrategie ist es, das Immobilienportfolio aktiv zu verwalten. So ist Real I.S. in der Lage, jederzeit auf entscheidende Marktentwicklungen zu reagieren. Um Ein- und Ausstiegszeitpunkte zu identifizieren, ist beispielsweise der Abstand der Renditen von Immobilien und Staatsanleihen ein wichtiges Instrument. Anhand dieses Indikators stellte Real I.S. bereits Ende 2006 Übertreibun-

Aktives Immobilienassetmanagement: Historie und Prognose Spreads (Immobilienrendite abzüglich Rendite 10jährige Staatsanleihen)





## Büromarkt Barcelona erholt sich

Trotz der nach wie schwierigen wirtschaftlichen Situation Spaniens wird sich lt. **Savills** in 2010 die Bürovermietung in Barcelona wieder erholen. Großnutzer hätten Weichen für weitere Aktivitäten gestellt. Die daraus resultierende drastische Reduzierung des Büroflächenangebots in der zweiten Jahreshälfte führte zu einer Konsolidierung der Mieten. Außerdem würden 2010 von den geplanten Neubaufächenzuwachs von 500 000 qm lediglich 236 000 qm realisiert werden. Davon seien 36% bereits vorvermietet. Das werde verhindern, dass die derzeitige Leerstandsrate von 10,2%, die in dieser Höhe zuletzt 1996 verzeichnet wurde, weiter deutlich steige. Der vorhandene Flächenbestand werde sich bis 2012 nicht mehr signifikant erhöhen und vom Markt absorbiert werden. Im Vergleich zu 2008 fiel der Büroflächenumsatz in Barcelona im abgelaufenen Jahr um 30%. 40% des Gesamtflächenumsatzes von 2009, 99 800 qm, fielen ins 4. Quartal. Der Investmentmarkt Barcelonas schloss das Jahr mit minus 40% bzw. einem Transaktionsvolumen von insgesamt 626 Mio. Euro ab. (MGö)



gen bei den Immobilienpreisen fest: Die Renditen von Immobilien waren in allen betrachteten Märkten deutlich unter ihre langfristigen Durchschnittswerte gesunken. In einigen Märkten fielen sie sogar unter die Renditen von Staatsanleihen. Immobilien, die gewöhnlich ein ausgeprägteres Rendite-Risiko-Profil ausweisen, erzielten gegenüber den nahezu risikofreien Staatsanleihen somit keinen Mehrwert. In der Folge verkaufte Real I.S. im Jahr 2007 – auf dem Höhepunkt des Immobilienzyklus – sechs Objekte der BGV I, den Großteil in Paris und London. Der Fondsinitiator war so in der Lage, bereits nach sieben Jahren rund drei Viertel des eingesetzten Kapitals wieder an die Investoren auszuschütten. Die Rendite auf diese Teilrückzahlung betrug nach Steuern und Kosten fast sechs Prozent pro Jahr, inklusiv der Rezessionsjahre 2001 bis 2003.

Bereits im Jahr 2008 stieg die Renditedifferenz von Immobilien und Staatsanleihen wieder deutlich – und erreichte ein historisch noch nie dagewesenes Niveau. Mit dem BGV III nutzte die Real I.S. diese Chance und investierte ab dem 2. Halbjahr 2008 wieder sukzessive in die europäischen Immobilienmärkte. Dieser Fonds sollte auch den institutionellen Investoren, die schon in den BGV I investiert hatten, einen neuen Einstieg in das günstige Marktumfeld ermöglichen.

Noch im Jahr 2010 folgt ein weiterer Fonds: der BGV IV. Es handelt sich um einen Deutschen Immobilienspezialfonds, die Investments werden ausschließlich in EURO-Europa angestrebt. Rund zwei Drittel des Fondsvermögens investiert Real I.S. auf den deutschen und französischen Immobilienmärkten. Die übrigen Mittel fließen überwiegend in die Benelux-Länder. Gleichzeitig diversifiziert der Spezialfonds zwischen den einzelnen Marktsegmenten: Neben der Nutzungsart Büro wird auch der Einzelhandelsbereich nachhaltig vertreten sein. Das Segment Logistik ist optional möglich.

## Das Investitionsgut Immobilie - zurück in die Zukunft?

**Oliver Porr, Geschäftsführer LHI Leasing GmbH, München**

Erinnern Sie sich noch? Bis vor wenigen Jahren war die Immobilienwelt in Deutschland zwar vermeintlich langweilig, aber gut strukturiert und in Ordnung. Eine Büroimmobilie schien eines der kalkulierbarsten Assets zu sein, über Nutzungsdauern von geschätzten 60 Jahren mit zwei bis drei Revitalisierungszyklen ließen sich an vernünftigen Standorten Bau- und Renovierungskosten über realistische Marktmieten auskömmlich wieder einspielen. Doch die Welt ändert sich, und Stillstand bedeutet in einer dynamischen Umgebung Rückschritt. Und seit auch internationale Investoren den deutschen Immobilienmarkt entdeckt haben, ist es mit der Beschaulichkeit vorbei. Auch mit der Gemütlichkeit in deutschen Büros: Während deutsche Mitarbeiter durchschnittlich 37,2 qm inklusive Verkehrsflächen zur Verfügung haben, müssen ihre Kollegen in London mit 18,3 qm auskommen – Marktbeobachter rechnen auch hierzulande mit einer langfristigen Anpassung nach unten.

Die demographische Entwicklung tut ein Übriges, um das Paradigma ständigen Wachstums ins Wanken zu bringen. Eine Studie der **DG HYP** hat ermittelt, dass sich gerade an den deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München die Leerstandsquote von Büro- und Handelsimmobilien zwischen 1999 und 2009 von 4,7% auf 9,8% mehr als verdoppelt hat, während sie in regionalen Immobilienzentren aus der zweiten Reihe im selben Zeitraum nur von 6,1% auf 7,6% angestiegen ist.

Speziell an Objekten aus den 60er und 70er Jahren wird schmerzhaft deutlich, dass nicht 60, sondern eher 40 Jahre die adäquate Grenze der problemlosen Nutzungsfähigkeit einer Büroimmobilie markieren. Was damals moderne städtebauliche Akzente setzte, wird heute oftmals als „Bausünde“ abqualifiziert und stellt hohe Anforderungen an Umfang und Intensität der Revitalisierungsmaßnahmen, um aktuellen Bedürfnissen zu genügen. Nach 30 Jahren muss in der Regel die Gebäudetechnik von Grund auf erneuert werden, um heutigen energetischen Richtgrößen zu entsprechen. „Green Building“ wird zusehends zum Standard, dessen Einhaltung notwendige Bedingung für eine gute Verwertbarkeit von Immobilien ist. Daran hat sich die Architektur auszurichten, zentrale Kenngröße für die Energieeffizienz ist hierbei der Energieverbrauch pro Arbeitsplatz.





## Rekorde auf Wohnungsmarkt London

Hochwertige Wohnimmobilien in Central London haben sich allein im Februar 2010 um 3,2% verteuert. Das ist die höchste monatliche Preissteigerung seit August 2007. In den letzten zehn Monaten sind die Preise lt. **Knight Frank** um 19% gestiegen und liegen nur noch 10% unter dem Höhepunkt von März 2008. Niedrige Zinsen und ein schwaches Pfund lockten ausländische Käufer nach London. Investoren sahen nach einem Preisverfall von 24% von März 2008 bis März 2009 günstige Einstiegskonditionen. Die Nachfrage aus dem Ausland dominiert den Markt. 45% der Abschlüsse im Wert von mehr als 2 Mio. Pfund haben in den letzten zwölf Monaten ausländische Käufer getätigt. Der kontinuierliche Markterholung seit März 2009 und die hohe Preissteigerung im Februar dieses Jahres sind auf ein mangelndes Objektangebot zurückzuführen. Derzeit stünden 22% weniger Objekte zum Verkauf als zu dieser Jahreszeit üblich. In der obersten Preisklasse gebe es bereits erste Transaktionen, die an frühere Höchstpreise vom März 2008 anknüpfen oder diese gar übertreffen würden. Besonders in Mayfair, Kensington, Holland Park und Knightsbridge ist das Angebot an attraktiven Häusern zwischen 5 und 10 Millionen Pfund so klein, dass immer mehr Käufer dazu bereit seien, mehr zu zahlen. (WR)

Ebenso anpassungsbedürftig sind mit hoher Wahrscheinlichkeit die Grundrisse und Geschossaufteilungen. Objekte mit einer Tiefe von unter zwölf Metern erlauben nahezu ausschließlich die Nutzung als Einzelbüros entlang eines schmalen Flurs, Gebäudetiefen über 22 Metern erschweren mit ihrer großen, fensterlosen Innenzone eine multifunktionale Gestaltung. Mit etwas Glück können Top-Innenstadtlagen auch ohne Grundsanierung zu Arztpraxen oder Anwaltskanzleien umgewidmet werden. Viele Objekte gerade aus den 70er Jahren wurden aber in sogenannten Büroparks an der Peripherie errichtet, die der gestiegenen Attraktivität der Innenstädte wenig entgegenzusetzen haben.

Angesichts des tendenziell stagnierenden Flächenbedarfs und der steigenden Anforderungen an die Energie- und Flächeneffizienz in den nächsten Jahrzehnten ist über bisherige Verhaltensmuster vertieft nachzudenken. Konkret geht es darum, sich unvoreingenommen und ohne Scheuklappen mit der Wirtschaftlichkeit einer Revitalisierung eines älteren Objekte auseinanderzusetzen. Wenn sinkende Nachfrage auf ein wenig zeitgemäßes Flächenangebot in zweitklassiger Lage trifft, ist nicht mehr jede Revitalisierung wirtschaftlich vertretbar. Häufig kann nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand der gewünschte Status erreicht werden, und dennoch erlaubt die realistische Restnutzungsdauer keine vollständige Amortisation des Revitalisierungsaufwands. Top-Innenstadtlagen lassen in diesem Fall einen Abriss mit anschließendem Neubau ratsam erscheinen; bei entsprechender Absorptionsfähigkeit des lokalen Marktes ist diese Alternative von einigem Charme. Sind die Voraussetzungen für eine zukünftig rentable Vermietung allerdings nicht gegeben, muss auch über einen Abriss ohne Neubau und eine ggf. anderweitige Nutzung des Grundstücks nachgedacht werden. Investitionen in Immobilien, für die keine nachhaltige Nachfrage zu erwarten ist, werden leicht zum Fass ohne Boden. Nachhaltiges verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement sollte deshalb grundsätzlich den gesamten Lebenszyklus eines Objektes umfassen – von Planung und Neubau über Vermietung und Revitalisierung bis hin zum ökonomisch motivierten Abriss einer nicht mehr zeitgemäßen Immobilie.

## „USA-Immobilienmärkte 2009“

Andreas Krone, Vorstand NAI apollo

Die beste Wirtschaftsnachricht in 2009 war für unsere Kollegen in den USA die Tatsache, dass der US-Wohnimmobilienmarkt seine Talsohle bereits im Februar durchschritten hatte. Was danach noch auf die anderen gewerblichen Segmente zukam, beleuchtet der nachfolgende Artikel. Er basiert vorrangig auf den Ergebnissen des Global Market Report 2009, der jährlich durch **NAI Global**, dem weltweit einzigen unabhängigen Maklernetzwerk für Gewerbeimmobilien, in Kooperation mit dem Deutschlandpartner NAI apollo erstellt wird.

**Büroimmobilienmarkt:** Der US-Büromarkt endete mit einer durchschnittlichen Leerstandsrate von 13,1% im vierten Quartal 2009, kommend von 12,2% im ersten Quartal. Erstmals nach drei negativen Quartalen konnte jedoch eine positive Nettoabsorption von knapp 2 Mio. qm verzeichnet werden. Die verfügbare Untermietfläche schrumpfte auf rund 2,3 Mio. qm, die ein Quartal zuvor noch über 10% höher war. Allerdings gab auch die Durchschnittsmiete rund 10% gegenüber dem Vorquartal nach und lag bei \$22,90/sf. Über 270 Gebäude wurden in den letzten drei Monaten fertig gestellt, die dem Markt rund 5 Mio. qm Fläche zuführten. Der Investmentmarkt hat in 2009 sehr gelitten: In den ersten drei Monaten des Jahres 2009 wechselten über 640 Gebäude den Besitzer (2008 waren es im gleichen Zeitraum knapp 1.600) und addierten sich auf eine Gesamtsumme von knapp \$9,5 Mrd. gegenüber mehr als \$ 38,7 Mrd. im Vorjahreszeitraum. Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis pro sf gab um rund 30% nach.

Im Nordosten verzeichnet Boston im A-Klasse Segment mit 9,5% die niedrigste Leerstandsquote im Vergleich zu 14,5% in NY City-Midtown. Washington liegt bei 14%, der Markt erwartet jedoch nach der Fertigstellung von über 600.000 qm Flächen in 2009 einen weiteren Zuwachs von 1,1 Mio. qm in 2010, was die Situation in 2010 verschlechtern wird. Ähnlich sieht es im Westen aus: Der Büromarkt in Phoenix realisiert über 600.000 qm Neubaufäche, was nicht zur Entspannung beitragen wird. Im Südosten zählt Atlanta mit bis zu 22% Leerstandsrate zu den





## Deutschlands Wohnungsmieten steigen wieder

Der **empirica-Deutschlandindex** sieht speziell in kreisfreien Städten (KS) und insbesondere in den Metropolen wieder deutlich steigende Mieten. Mittlerweile liegen die Mieten in 82 von 118 KS über dem Niveau von 2004. Beim Kauf von Eigentumswohnungen zeigt der Index nach 3 Quartalen der Erholung allerdings wieder nach unten. Im Westen sinken die Angebotspreise in 51% aller KS, im Osten nur in 38%. Eine erneute Trendwende nach unten sei bei den Kaufpreisen für ETW angesichts historisch niedriger Fertigstellungszahlen und steigender Mietpreise unwahrscheinlich. Zumindest für die wachstumsstarken Stadtregionen rechnen empirica künftig wieder mit steigenden Angebotspreisen. Im Miet-Ranking der Top 10-Städte liegen München, Frankfurt und Heidelberg seit 6 Jahren vorne. Es bliebe verwunderlich, wie sich die „Außenseiter“ Heidelberg und Freiburg in den Top 10 vor den Spitzenathleten Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf behaupten könnten. Im Kaufpreis-Ranking steht München ebenfalls unangefochten an der Spitze, zeigte aber zuletzt ein leichtes Schwächeln. Dahinter folgt mit Hamburg, Regensburg, Baden-Baden, Heidelberg, Freiburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Erlangen und Rosenheim eine hohe Leistungsdichte acht weiterer Städte im Bereich über 2 500 Euro/qm. (WR)

größten Verlierern. Im Mittleren Westen in Chicago erwartet man für 2010 Stabilisierung durch entgegenkommende Vermieter. Im Westen hat sich Dallas gut aufgestellt, kurzfristige Mietvertragslaufzeiten führen zum Anstieg der Miete auf im Durchschnitt \$29,05/sf für alle verschiedenen Klassen. Stabil bis gut blieben die Märkte auch in Houston (hier wurden in 2009 allein drei langfristige Mietabschlüsse über insgesamt 400.000 qm Fläche abgeschlossen), in New Orleans und in Oklahoma City, u. a. weil keine Neubauten realisiert wurden.

**Einzelhandelsimmobilienmarkt:** Im Einzelhandelsimmobilienmarkt sah es mit 7,6% Leerstandsrate im vierten Quartal 2009 besser aus. Es konnte eine positive Absorption von 3,16 Mio. qm verzeichnet werden. Der Mietzins sank auf durchschnittliche \$16,59 pro sf während über 460 neue Gebäude mit über 4,5 Mio. qm Fläche fertig gestellt wurden. Im Nordosten musste Northern New Jersey das ganze Jahr über im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit lange leer stehenden Flächen die schwierigste Situation seit 20 Jahren erleben. Im Gegensatz dazu konnte Philadelphia u. a. aufgrund des Tourismus besser dastehen, es wurden weiterhin neue Restaurants eröffnet. Gleichzeitig werden bestehende Shops und Einkaufszentren revitalisiert. Im Südosten haben Boca Raton und Delray den Sturm am besten gemeistert, nicht zuletzt aufgrund einer dichten Bevölkerung. Discounter haben von den reduzierten Mieten am meisten profitiert und sie als Chance zur Expansion genutzt. In Raleigh-Durham wurden über 600.000 qm Neubaufächen dem Markt zugeführt, mehr als 270.000 qm sind noch in der Entwicklung, trotzdem war die Absorption positiv. Detroit im Mittleren Westen bekommt die Auswirkungen der Krise in Form von Arbeitslosigkeit und Konsumzurückhaltung nun auch in den großen Einkaufszentren zu spüren. Viele Ankermieter und kleinere Unternehmen ziehen aus.

In Milwaukee hingegen haben sich neue Einzelhandelsunternehmen angesiedelt und in 2010 planen lokale und regionale Lebensmittelhändler zu expandieren. Im Südwesten kann Houston zwar einen Rückgang der Leerstandsquote auf 9,2% verzeichnen, aber die Mieten waren weiter unter Druck und gaben im Vergleich zum Vorjahr um knapp 2% nach, während in Dallas die durchschnittliche Miete mit 0,8% schon wieder leicht anzog. Las Vegas im Westen erwartet einen positiven Impuls durch das von MGM Miragés im Dezember 2009 fertig gestellte New City Center auf dem Las Vegas Strip. Es wird davon ausgegangen, dass es als Katalysator für ein verstärktes Reisegeschäft dienen wird und die gesamte lokale Wirtschaft bereichert. Davon kann Los Angeles jedoch nur träumen, nur die Discounter werden weiter expandieren.

**Industrieimmobilienmarkt:** Der US-Industrieimmobilienmarkt hat das vierte Quartal des Jahres 2009 mit einer Leerstandsquote von 10,1% beendet. Dem gegenüber stehen insgesamt über 460.000 Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 5,2 Mrd. qm Fläche. Die Nettoabsorption blieb wie die drei Quartale zuvor negativ mit 3,9 Mio. qm. Über 24 Mio qm Mietflächen blieben bis Jahresende vakant. Die Mieten sanken gegenüber dem Vorquartal weiter um über 3% auf \$5,58. Knapp 140 neue Gebäude wurden dem Markt im letzten Quartal mit einer Gesamtfläche von knapp 3,7 Mio. qm zugeführt, weitere 5,3 Mio. qm Fläche befindet sich noch in der Entwicklung. Zu einem der größten Mietvertragsabschlüsse zählte u.a. die Anmietung von über 260.000 qm durch **Kühne & Nagel** in Memphis im DeSoto Trade Center 5. Das Investment-Geschäft kam im dritten Quartal gegenüber den drei Vormonaten in Schwung: 636 Gebäude mit 13,2 Mio qm wechselten den Besitzer, der Durchschnittspreis lag bei knapp \$49/sf. Bezogen auf das Gesamtjahr liegt man aber noch weiter hinter dem Vorjahr zurück. Die Cap Rates sind von 7,55% in 2008 auf durchschnittlich 8,73% gestiegen.

Im Nordosten der USA hat es Philadelphia mit einer Leerstandsquote von 13% (9% in 2008) und Northern New Jersey, die auf ein 10-Jahres-Tief gefallen sind und wo Mieten um 20% nachgaben, am stärksten getroffen. Schwierig schaut es auch im Südosten aus: Miamis Industrie-segment hat sehr unter der Rezession gelitten, nicht zuletzt haben der Rückgang der Schiffsverladungen sowie Konkurse im Automotive-Sektor die Probleme intensiviert. Der Leerstand erhöhte sich wöchentlich. Neubaufächen sucht man in Orlando bei einer Leerstandsquote von 13,2% vergeblich. Atlantas Markt ist jedoch immer noch sehr rege, auch wenn sich der Leerstand erhöht hat und die Mieten ein wenig nachgegeben haben. Im Mittleren Westen, dem zweitwichtigsten US-Markt und dem wichtigsten Transport-Hub, ist die Situation heterogen: Während in Milwaukee die Mieten und der Leerstand recht stabil blieben und Investoren weiterhin in Indianapolis Interesse an neu entwickelten, modernen Großflächen zeigten, stieg in der Autostadt Detroit der Leerstand auf über 20% an. Ein positives Signal kommt jedoch von Firmen aus dem Bereich Erneuerbare Energien, die nach weiteren Flächen Ausschau halten. Im Südwesten zeichnet sich Houston mit einer Leerstandsquote von 6,9% als stabiler Markt aus, in Jonesboro, Arkansas, boomt das Segment sogar, nachdem Nordex USA Pläne verkündet hat, eine \$100 Mio. teure Windanlage zu bauen. Im Gegensatz dazu hat Austin dem



## Deals Deals Deals

**Hanau-Lamboy:** Investor **Heinz Kronenberger** erwirbt die 1,8 ha große ehemalige US-Wohnsiedlung Cardwell-Village von der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**.

**Düsseldorf:** Radlager-Logister mietet rd. 1 300 qm Logistik- u. Bürofläche im Gewerbegebiet Lichtenbroich über **BNP PRE**.

**Bremen:** Finanzdienstleister mietet rd. 280 qm Handelsfläche in der Bahnhofstraße 26/ Breitenweg 3 von **Apellas Asset Management** über **Engel & Völkers**.

**Leipzig:** Mitteldeutscher Verkehrsverbund mietet für seine Geschäftsstelle 690 qm in der Prager Straße 4-8 von Projektentwickler **Leipziger Stadtbau** über **Aengevelt**.

**Springen:** Textilfilialist **Charles Vögele** mietet 850 qm Ladenfläche im neuen Fachmarktzentrum.

**Bonn:** Privatinvestor erwirbt Wohnanlage mit ca. 3 200 qm Gesamtwohnfläche an der Schaumburg-Lippe-Straße von **Pandion**.

**Bonn:** Bestseller mietet ca. 200 qm Einzelhandelsfläche in der Poststr. 20 über **Comfort**.

**München:** Geschenke Kaiser mietet rd. 55 qm Verkaufsfläche in der Pfisterstr. 6 von der **Bayerischen Brauerei** über **Engel & Völkers**.

**Balingen:** Ein Versandhandelsunternehmen mietet 3 850 qm Lager- u. Produktionsfläche in der Hölzlestraße 18 über **Eilwanger & Geiger**.

**Pleidelsheim:** Langgutlogistikdienstleister **Cosi Stahllogistik** mietet 1 500 qm Logistik- u. Bürofläche in der Stufenstr. 59 von einem Privatinvestor über **Realogis**.

Markt seit Ende 2007 über 1 Mio. qm freie Neubau-Industrieflächen zugeführt, d.h. 10% des Gesamtmarktvolumens. Die Folge: Aktuell wird nicht gebaut und die Mieten beginnen zu erodieren. Der Westen zeigt sich ebenfalls geschwächt: In L.A. gingen die Schiffsladungen um bis zu 24,6% im September zurück, in Reno stieg der Leerstand auf 15% und die Effektivmiete ging um 15 bis 25% zurück, in Las Vegas haben Neubaulflächen für einen Anstieg des Leerstands auf 12% gesorgt. Denver hingegen konnte mit großen Transaktionen gute Nachrichten verkünden.

## Property Management, Asset Management und Hausverwaltung

**Dr. Oscar Kienzle, Vorstand IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim b. München**

Property Management und Asset Management machen Schlagzeilen und man fragt sich, was eigentlich der Unterschied zur "guten alten Hausverwaltung" ist. Böse Zungen behaupten ja, Asset Management sei nur eine Erfindung der Immobilien Consultants, um zusätzliche Gebühren für die gleiche Leistung zu verlangen. Andere sprechen von einer spürbaren Verbesserung der Ergebnisse, vor allem aber von erhöhter Transparenz.

Der klassische Hausverwalter war in der Tat -in Abhängigkeit von seiner Kompetenz-Property- und Asset Manager in einer Person. Warum in Abhängigkeit von seiner Kompetenz? Weil hierfür die fachliche Kompetenz, insbesondere aber die ihm vom Eigentümer eingeräumte Entscheidungskompetenz wesentlich ist. Der Assetmanager ist, vereinfacht gesprochen, der Eigentümer-Stellvertreter im Tagesgeschäft. Der Property Manager ist der Betreuer der Immobilie, vor allem aber Betreuer der Mieter. Dabei kann die Abgrenzung zwischen den Aufgabstellungen durchaus fließend sein.

Asset Manager wachsen nicht auf Bäumen und werden auch nicht fertig von den Universitäten oder Business-Schools geliefert. Asset Management ist die anspruchsvollste Aufgabe, die es im Immobiliengeschäft gibt. Sie erfordert Kenntnisse und vor allem Erfahrungen in allen Bereichen des Immobiliengeschäfts, also im Property Management, im Investment, in der Vermietung, in der Technik, im Marketing, im Reporting und vor allem auch in der Menschenführung. Der Begriff kommt aus dem angelsächsischen Wertpapierbereich und wird heute eben auch, ähnlich dem Portfoliomangement, auf den Immobilienbereich angewandt. Die Messlatte für den Asset Manager ist in der Regel der IRR, also die „Internal Rate of Return“. Dabei fließen nicht nur Fragen des laufenden Cashflows, sondern eben auch Fragen des Exits und der Bewertung ein.

Es ist Aufgabe des Asset Managers, die übrigen Dienstleister, insbesondere also auch den Property Manager, permanent dazu anzuhalten, die mit dem Eigentümer vereinbarten Ziele zu erreichen. Die Erfolgskontrolle wird dabei über das Budget und den meist monatlichen Soll-Ist Vergleich, also das Reporting, dokumentiert und kommuniziert. Dies insbesondere bei größeren Portfolien innerhalb von meist nicht mehr als fünf Werktagen umzusetzen, erfordert eine ausgefeilte IT-Technik mit möglichst weitgehender Integration von Immobiliendaten und Daten des Rechnungswesens, verbunden mit einem Reporting-Tool das auch internationalen Anforderungen genügt. Die Notwendigkeit, ein solches technologisch anspruchsvolles und nicht umsonst zu habendes Tool vorzuhalten, ist vielleicht der wesentlichste Unterschied zwischen der traditionellen Hausverwaltung und modernem Assetmanagement.

Der Property Manager kommt insofern der klassischen Hausverwaltung schon sehr viel näher. Seine wichtigste Aufgabe ist es, den Mieter im Objekt zu halten. Einen Mieter zu verlieren verursacht in der Regel einen Aufwand in Höhe etwa einer Jahresmiete. Insofern sollte der Property Manager auch möglichst nahe dem Objekt stationiert sein. Nur in Kenntnis des Mieters und seines Umfelds ist er in der Lage, kurzfristig auf dessen Wünsche und Anforderungen angemessen zu reagieren. Dies ist vielleicht der wesentliche Unterschied zum Asset Manager, der durchaus zentral an einem Standort angesiedelt sein kann. Die Nähe zu den Problemen seiner Mieter vermittelt ihm sein örtlicher Propertymanager.

Da eine überregionale Struktur im Property Management mit vergleichsweise hohen Koordinationskosten verbunden ist, werden wir wahrscheinlich im Markt in den nächsten Jahren einen Konzentrationsprozess auf wenige sehr große Propertymanager feststellen. Der lediglich regional aufgestellte Propertymanager wird nur dann eine rosige Zukunft haben, wenn es ihm in





## Deals Deals Deals

**Kiel:** Fossil mietet rd. 56 qm Verkaufsfläche in der Holstenstraße 47.

**Mainz:** Schindler Aufzüge und Fahrtreppen mietet rd. 350 qm Gesamtfläche in der Robert-Koch-Straße 50 von IFM Immobilien über Steinbauer Immobilien.

**München:** Die englische Young-Fashion-Kette Superdry mietet rd. 120 qm Fläche im Gärtnerplatz 1 über Colliers.

**München:** Privatinvestor erwirbt Wohn- u. Verwaltungsgebäude in der Mauerkircherstr. 50a von der Wilhelm von Opel-sche Forst und Grundstücksverwaltung über Duken & V. Wangenheim Immobilien.

**Mainz:** Großhändler Euro-part mietet ca. 1 550 Lager-, Verkaufs- u. Bürofläche in der Industriestr. 7 von Privat über Nai apollo.

**Hamburg:** Licon Wohnbau mietet 305 qm Bürofläche an der Brandstwierte 1 über Cushman & Wakefield.

**Balingen:** Ein Versandhandelsunternehmen mietet 3 850 qm Lager- u. Produktionsfläche in der Hölzlestraße 18 über Ellwanger & Geiger.

**Husum:** CJ Schmidt mietet übergangsweise 1 200 qm Fläche im ehemaligen Hertie-Haus von Dawnay, Day.

**Lüderitz bei Magdeburg:** Hermes Fulfilment mietet ca. 2 700 qm Lagerfläche am Weizenland 2 von Privat über Realogis.

**München:** GM Projektmanagement mietet ca. 115 qm Bürofläche am Bavariaring 44 von Basler Versicherungen über Colliers Schauer & Schöll.

Zusammenarbeit mit überregional tätigen Assetmanagern gelingt, eine überzeugende Arbeit in der örtlichen und regionalen Mieterbetreuung darzustellen. Dann kann er sich als Mittelständler gegen die Großen behaupten, deren Qualitätsmanagement manchmal in der Mieterbetreuung seine Grenzen findet.

Insofern ist eine qualifizierte Ausbildung im Asset Management heute eine wichtige Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Mehr und mehr werden die Kapitalsammelstellen aber auch Vermögensverwaltungen und Family Offices dazu übergehen, sich eines Assetmanagers zu bedienen, der mit und ohne integriertes Propertymanagement die eigene "Hausverwaltung" ersetzen wird. Dies letztlich auch deshalb, weil die eingangs erwähnten Reporting Tools einen finanziellen und personellen Aufwand erfordern, dessen eigenständige Vorhaltung sich nur bei sehr großen Immobilienbeständen lohnen wird.

## Immobilieninvestments mit Maß und Ziel

Michael Ruhl, Vorstand DFH Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart

Seit dem 15. September 2008 haben sich die Rahmenbedingungen für Investitionsentscheidungen von Grund auf geändert. Statt auf ausgefeilte Finanztricks und komplizierte Strukturen achten Anleger nach dem Zusammenbruch von Lehman auf Sicherheit und Verlässlichkeit und verzichten dafür gerne auf zweistellige Renditeversprechen. Vor exotischen Standorten und Projektentwicklungen schrecken sie zurück – gefragt sind Core-Immobilien möglichst in Europa, die langfristig solvente Mieter vertraglich angebunden haben.

Die Kriterien, nach denen heute die Attraktivität einer Immobilie beurteilt wird, haben sich dabei im Kern nicht geändert. Nach wie vor ist die Qualität des Objektstandorts das entscheidende Merkmal. Erheblich positiver wird seit einigen Monaten im europäischen Kontext der deutsche Immobilienmarkt gesehen. Galt er vor zwei Jahren noch als langweilig und deutlich weniger dynamisch als etwa Madrid oder London, wissen Investoren heute seine Stabilität, die ihn vor hysterischen Übertreibungen ebenso wie vor dramatischen Abstürzen bewahrt, zu schätzen. Ein weiterer Vorteil des einheimischen Immobilienmarktes ist seine dezentrale Struktur. Während sich beispielsweise in Frankreich und England aufgrund des traditionellen Zentralismus alles auf die Hauptstädte konzentriert, verfügt Deutschland über eine ganze Reihe attraktiver Städte mit jeweils individuellen Marktparametern. Deshalb ist eine regionale Vernetzung mit profunder Kenntnis des jeweiligen Marktes unabdingbare Voraussetzung für erfolgreiche Immobilieninvestments.

Wichtig ist die Frage nach dem Wachstumspotential des jeweiligen Marktes, nach seiner Attraktivität nicht nur für Investoren, sondern auch für Unternehmer und Wohnbevölkerung. Spitzenränge nehmen nach wie vor die Medienmetropolen Hamburg und München ein. Sie haben den Übergang vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort geschafft und weisen eine bunte Mischung hinsichtlich Sektoren und Unternehmensgrößen auf, die sie für Neuansiedlungen attraktiv macht. Hoher Freizeitwert und ein umfangreiches Kultur- und Bildungsangebot runden das Profil als Deutschlands A-Standorte ab.

Doch nicht nur Deutschlands Millionenstädte kommen als Immobilienstandort in die engere Wahl. Überlegenswert sind auch Investitionen in Groß- und Mittelstädten, wenn sie über Potential für langfristigen Bevölkerungszuwachs verfügen. Interessante Perspektiven bieten beispielsweise Universitätsstädte mit ihrer Sogwirkung auf Dienstleistung und Gewerbe im Umfeld der Forschungseinrichtungen. Generell gilt: Mit der Auswahl der jeweiligen Stadt ist die Arbeit nicht getan, die detaillierte Berücksichtigung der Mikrobedingungen gehört heute unabdingbar zur vernünftigen Standortwahl. Insbesondere bei Büroimmobilien, dem traditionell beliebtesten Segment der geschlossenen Fonds, sind die richtige Lage und eine hohe Bauqualität das entscheidende Beurteilungskriterium. Denn Büromieter sind ein flüchtiges Völkchen: Gewechselt wird leicht, Büroraum ist austauschbar, arbeiten kann man auch in preisgünstigeren Objekten an der Peripherie.

Investoren müssen sich deshalb schon vor dem Einkauf für eine Strategie entscheiden. „Austauschbarer“ Büroraum lässt sich häufig über einen günstigen Preis verkaufen. Dies geht aber regelmäßig nur an Standorten mit hoher Flächenabsorption. Die strategische Alternative ist hochwertigster Büroraum in zentralen Spitzenlagen, die eine nachhaltige Vermietung erlauben. Da diese Objekte nicht beliebig vermehrbar sind, ziehen sie eine deutlich intensivere



## Fonds-News

**München:** Catella Real Estate legt den neuen offenen Immobilienfonds **Catella MAX** auf, der nur in München investiert. Zielgruppe des Fonds sind Privatanleger und kleine institutionelle Investoren. Zielprojekte sind hauptsächlich Wohnhäuser mit Geschäftsanteil im Wert von durchschnittlich 10 Mio. Euro. Das erste Gebäude, ein Wohnhaus mit integriertem Laden in der Augustenstraße in Schwabing, ist bereits gekauft.

**München:** WealthCap schüttet im März rund 11 Mio. Euro an die Investoren ihrer Private Equity Fonds **Blue Capital Equity I** und **Blue Capital Equity II** aus. Der **BCE I Fonds** wird rund 16% ausschütten. Kumuliert flossen somit 140% der Einlage an die Investoren zurück. **BCE II** wird rund 5% ausschütten. Kumuliert betrachtet liegen die Rückflüsse an die Investoren hier bei 105% der Einlage. Die Fonds wurden 2003 und 2004 ausplatziert.

**Hamburg:** Wölbern Invest schließt seinen Immobilienfonds **Deutschland 03**. Die Anleger beteiligten sich an der Unternehmenszentrale der **Tom Tailor**. Die Gesamtinvestition umfasst rund 33,7 Mio. Euro. Auch seinen Dachfonds **Europa 01 Value Portfolio** konnte Wölbern Invest schließen und konzentriert sich nun auf den Vertrieb seiner neuen Immobilienprodukte **Holland 68** und **69**. Erst vor kurzem erhielt der Hamburger Initiator von **FondsMedia** das Prädikat „Outperformer“ in Bezug auf die sehr gute Erfolgsquote von 98% bei seinen Hollandfonds.

Nachfrage nach sich. Als Mieter kommen unter anderem Unternehmenszentralen in Frage, die repräsentative Immobilien benötigen. Bei dieser Klientel ist das Wechselrisiko deutlich niedriger, da sie häufig Wert auf hochwertige Spezialeinbauten legen, die bei geeigneter Gestaltung des Mietvertrages die Bindung an das Objekt erhöhen. Das Risiko der Anschlussvermietung nach Auszug des Erstmieters ist kalkulierbar: Qualitativ hochwertige Immobilien in Spitzenlagen sind immer gefragt. Ein typisches Beispiel ist eine Stadt wie Stuttgart mit ihrer Kessellage. Hier ist die Möglichkeit zum Flächenneubau geographisch begrenzt, der Leerstand liegt deshalb weit unter Bundesdurchschnitt. Als Landeshauptstadt und Universitätssitz weist Stuttgart weitere wesentliche Standortvorteile auf. Zwar schlagen diese absoluten Spitzenlagen regelmäßig mit höheren Einkaufsfaktoren und damit etwas niedrigeren, laufenden Ausschüttungen zu Buche. Im Gegenzug erhöht sich für den Fondszeichner damit aber auch die Aussicht deutlich, am Ende des Mietvertrages eine zügige Anschlussvermietung zu auskömmlichen Konditionen zu erhalten. Demgegenüber sind dezentralere Objektlagen meist zu günstigeren Einkaufsfaktoren verfügbar, die sich bei maßvoller Fondskonzeption in etwas höheren, laufenden Ausschüttungen niederschlagen können. Diesen Vorteil erkaufte der Anleger jedoch mit häufig geringeren Wertentwicklungspotenzialen für das Objekt und vor allem einem höheren Anschlussvermietungsrisiko.

Erfolgreiche Immobilieninvestments benötigen vor allem eines: Eine genaue Marktkennntnis und einen langen Atem. Kurzfristige Schnäppchenorientierung führt leicht in die Irre.

## Hotelinvestmentmarkt EMEA wird 2010 dynamischer

Der Hotelinvestmentmarkt EMEA (Europe, Middle East, Africa) registrierte nach einer Studie von **Jones Lang LaSalle** zum zweiten Mal in Folge einen deutlichen Rückgang. Das Transaktionsvolumen lag 2009 bei 3,1 Mrd. Euro und damit rund 61% unter dem Volumen von 2008 und 85% unter dem Rekordergebnis von 2007 (21,4 Mrd. Euro).

Großbritannien, traditionell der stärkste Transaktionsmarkt, erlebte den deutlichsten Einbruch: Lediglich 391 Mio. Euro an Hotelinvestments wurden 2009 registriert (2008: rund 2 Mrd. Euro, 2007: 7,6 Mrd. Euro). Damit wurde die Insel 2009 von Frankreich (708 Mio. Euro) überholt. Deutschland platzierte sich mit 340 Mio. Euro hinter Spanien (359 Mio. Euro) an vierter Stelle. Hotel-Portfolioinvestitionen waren in 2009 kaum zu realisieren. Nachdem der Markt für Hotelportfolios bereits in 2008 um 74% auf 3,5 Mio. Euro eingebrochen war, lag das Volumen von Portfolioinvestments 2009 bei lediglich 800 Mio. Euro. Dabei wies nur ein Hotelportfolio (158 **Accor** Hotels in Frankreich) ein Volumen von über 200 Mio. Euro auf.

Die Preise für betreiberfreie Hotelimmobilien gaben im vergangenen Jahr um etwa 20% bis 50% nach - mit wenigen Ausnahmen wie etwa London oder Paris. Der wesentliche Grund für die Preisstabilität in einigen Märkten war das limitierte Angebot bei gleichzeitig guter Nachfrage. Trotz Krise kam es hier zum Wettbewerb unter den Interessenten, der den Kaufpreis auf dem ursprünglichen Niveau hielt", so **Christoph Härle**, Managing Director der Global Hotel Capital Group bei Jones Lang LaSalle Hotels. Es gab auch Situationen, in denen die Verkäufer ihre Preisvorstellungen nicht durchsetzen konnten. Dann wurde die Hotelimmobilie vom Markt genommen, um einen Verkauf unter Buchwert bzw. unter dem angestrebten Preis zu vermeiden. Notverkäufe im 3-bis 5-Sterne Markt gab es 2009 so gut wie keine. Es ist allerdings für das laufende Jahr damit zu rechnen, dass die schwierigen Marktkonditionen Auswirkungen haben werden. Das Angebot wird steigen, auch aus einigen Insolvenzen, damit allerdings auch der Druck auf die Preise.

Mit dem wachsenden Angebot wird sich der Hotelmarkt in EMEA aber 2010 als insgesamt dynamischer erweisen. Für das laufende Jahr könnte das Transaktionsvolumen wieder über 4 Mrd. Euro liegen. In den ersten beiden Monaten wurde mit rund 700 Mio. Euro bereits ein Plus von 25% im Jahresvergleich registriert. Dabei lag Großbritannien mit 210 Mio. Euro, entsprechend einem Anteil von 29% am Gesamtvolumen wieder vorne. Deutschland war in der Transaktionsstatistik bislang mit dem Verkauf des Dom Hotel Köln als Teil einer größeren Sale-and-Lease-Back Transaktion vertreten. Der Hotelanteil dürfte leicht unter 20 Mio. Euro gelegen haben. (MGö)



## Europäischer Markt für Wohnimmobilien belebt sich wieder

In einigen Ländern in Europa steigen die Immobilienpreise bereits wieder an. Die **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** sieht auf dem europäischen Markt für Wohnimmobilien erste Zeichen einer Erholung. Dies ist das Ergebnis der vorgestellten RICS European Housing Review (EHR).

Die niedrigen Zinsen und die sich erholenden Volkswirtschaften haben Wohnimmobilien vor einem weiteren Preisverfall bewahrt, so dass die RICS insgesamt nicht mehr mit einer weiteren Verschlechterung der Marktsituation rechnet. Dennoch werden Länder mit sich weniger gut entwickelnden Volkswirtschaften auch weiterhin sinkende Preisen und geringere Marktaktivität verzeichnen. Einige Länder haben im Jahr 2009 deutliche Preiszuwächse für Wohnimmobilien verzeichnet, insbesondere in Skandinavien. Die Preise in Norwegen stiegen im vergangenen Jahr um 12, in Finnland um 8 und in Schweden um 7%. In Großbritannien stiegen die Preise um 1%, während Deutschland, Italien, die Niederlande und Frankreich Preisrückgänge im Bereich von 4 bis 6% verzeichneten. Hohe Wertverluste wurden 2009 in Irland, Spanien und Griechenland verzeichnet, die größten Rückgänge gab es in Osteuropa, insbesondere in den baltischen Staaten, wo die Preise für Wohnimmobilien zwischen 27 und 53% nachgaben. Die europäischen Volkswirtschaften zeigen erste Anzeichen einer Erholung und diese wird sich, wenn es zu keinem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kommt, auch auf dem Immobilienmarkt widerspiegeln.

Der Chef-Ökonom der RICS, **Simon Rubinsohn**, kommentiert: „Der nur geringe Rückgang bei den Wohnimmobilienwerten in den westeuropäischen Ländern kommt für einige Marktbeobachter überraschend. Die, im Vergleich zu den USA weiter reichende Regulierung hat nur zu einem geringen Anstieg der Kreditausfälle geführt. Hinzukommen niedrige Zinsen und das klare und strukturierte Handeln der Notenbanken. Dennoch bleiben insbesondere in Osteuropa einige Risiken erhalten. Hier bleibt abzuwarten, in welcher Geschwindigkeit sich die Volkswirtschaften erholen. Auch gibt es in einigen Märkten nach wie vor ein deutliches Überangebot, dies gilt insbesondere für Spanien und Irland,“ so **Rubinsohn** abschließend.

Zu den Ländern, in denen nicht sofort mit einer Erholung der Wohnimmobilienmärkte zu rechnen ist, zählen Ungarn und Spanien. In Ungarn wird eine wirtschaftliche Besserung nicht vor 2011 erwartet, zudem wird eine besonders hohe Anzahl, nämlich rund 60% der Kredite in ausländischer Währung geführt, was den Markt weiter belastet. In Spanien wird der Immobilienmarkt, wie auch in Zypern und Irland, von einem deutlichen Überangebot an Immobilien bestimmt, dies gilt nicht nur für Ferienimmobilien, sondern auch für Erstwohnsitze. Aus diesem Grund wird auch hier nicht mit einer schnellen Erholung der Märkte gerechnet. (MGö)

## Tausende neue Wohnungen für Frankfurt

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

Ein lange vernachlässigtes Marktsegment entdecken Investoren neu: den Bau von Wohnungen – zumindest in Frankfurt. In der Main-Metropole entstehen tausende neuer Wohnungen, und zwar nicht nur für gut Betuchte.

Wie bereits berichtet entstehen im **Europaviertel**, auf dem ehemaligen Güterbahngelände, 3.000 Wohnungen.

Ein weiteres Großprojekt, „**Auf dem Riedberg**“, sieht allein 1.000 Mietwohnungen vor. Einer der Investoren ist die die deutsche Niederlassung der Schweizer Lebensversicherung **Swiss Life**. Auf einem 10.914 qm großen Grundstück baut sie in den kommenden Jahren 149 Wohnungen. Baubeginn für das Ensemble aus zehn Gebäuden ist in diesem Herbst. Die Bauzeit beträgt zwei Jahre. Das Investitionsvolumen gibt die Gesellschaft mit 35 Mio. Euro an. Sie wird die Wohnungen in den Eigenbestand übernehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 110 qm, die Mieten um 11 Euro/qm/mtl.

In der Nähe der erfolgreichen City West befindet sich der **Rebstockpark**. 680 Miet- und Eigentumswohnungen sind hier errichtet worden, 385 sind im Bau und 280 werden vermarktet.

Und das einst als Drogenmilieu und Rotlichtviertel verschriene **Bahnhofsviertel** mausert sich. Es wird mit Unterstützung des städtischen **Programms zur Förderung des Wohnens im Bahnhofsviertel** ehrbar. 24 Häuser mit insgesamt 200 Wohnungen wurden seit 2005 aus

## Fonds-News

**Hamburg:** **CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg** bietet Anlegern ab Mitte April ihren ersten Photovoltaik-Fonds **CH2 Solaris No. 1** zur Zeichnung an. Der Fonds investiert in einen Solarpark in Finowfurt-Eberswalde. Anleger können ab einer Mindestzeichnungssumme von 10 000 Euro plus 5% zeichnen. Die Anlegerausschüttungen steigen von anfangs 7% p.a. auf 30%. Die prospektierte Laufzeit beträgt 20 Jahre.

**München:** **iii-investments** und **Global Skyline Capital** legen mit dem **GS-iii Greater China Property Fund** den ersten Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentgesetz auf, der in dieser Region investiert. Angekauft werden vor allem Shopping Malls (70%), sowie Bürogebäude (30%) auf dem chinesischen Festland, in Hongkong, Macau und Taiwan. Insgesamt ist ein Fondsvolumen von 600 Mio. Euro bei max. 50%iger Fremdfinanzierung geplant. Auf einen Zeitraum von 10 Jahren beträgt die geplante, durchschnittliche Ausschüttungsrendite rund 8,3% p.a. Der angestrebte IRR liegt im gleichen Zeitraum bei 11%.

**Frankfurt:** Die 100%ige Tochtergesellschaft **Saxo Properties** der **Saxo Bank** bietet geschlossene Immobilienfonds für vermögende Privat- und institutionelle Investoren an. Auch deutsche Anleger können in die Produkte investieren. Vorerst liegt der Schwerpunkt von Saxo Properties auf ausgesuchten Wohn-, Büro- und Geschäftsimmobilien in Kopenhagen. Der erste Fonds wird bereits in den nächsten drei Monaten platziert sein, geplant ist noch eine Reihe weiterer Fonds mit einem Mindest-Startkapital von jeweils rund 35 Mio. Euro.



## 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), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann**, **Prof. Dr. Jens Kleine**, **Frank Motte**, **Prof. Dr. Wolfgang Pelz** (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.*

diesem Programm gefördert. Weitere Anträge liegen dem Stadtplanungsamt vor. Jedes einzelne dieser Projekte bilde einen weiteren Baustein, das Bahnhofsviertel für das Wohnen aufzuwerten, so das Stadtplanungsamt.

Die **Umwidmung** von Büros in Wohnraum wird zwar nicht nur in Frankfurt praktiziert, aber eben auch hier. 2008 waren 20% aller genehmigten Wohnungen vorher Büros. Beispielsweise wird derzeit ein 14geschossiges einstiges Bürohochhaus in Frankfurt-Niederrad vermarktet. In dem zuletzt vor fünf Jahren von der IG Metall genutzten Gebäude entstanden 98 Wohnungen mit Grundflächen zwischen 70 und 180 qm. **Nai apollo living**, mit dem Verkauf und der Vermietung beauftragt, sieht die Zielgruppe in jungen Menschen, die nahe ihres Arbeitsplatzes leben wollen. Preise und Mieten liegen nach Angaben des Maklerhauses im „mittleren bis oberen Preissegment“.

Ganz ohne Wohnungen geht es in **Obertshausen**. Der Ort plant auf dem 22,5 Hektar großen Areal des ehemaligen **Bundeswehr-Gerätehauptdepots** ein Gewerbe- und Industriegebiet. Es liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet, direkt an der A3. Geplant sind Industrie- und Logistikimmobilien sowie ein Gewerbepark. Im November 2009 hatte **Carval Investors UK Ltd.** das Gelände vom Bauamt für Immobilienaufgaben gekauft. Sie hat das Projekt für einen ihrer Fonds erworben. Der Projektentwickler, **Alpha Industrial GmbH & Co. KG** wird in den kommenden Wochen mit dem Abriss der bestehenden Gebäude beginnen. Schrittweise soll der Gewerbe- und Industriepark in drei bis fünf Jahren fertig sein. Das Investitionsvolumen beziffert der Projektentwickler auf 40 Mio. Euro an.

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

1stred (20), ACB (4), AccessoiresActivum SG (22), Aengevelt (29), Alpha Industrial GmbH & Co. KG (33), Alstria (23), AMB Property Corporation (22), Apellas (29), Argo Personal Service (22), argoneo (22), aurelis Real Estate (9,10), B&B Hotels (21), B&L Gruppe (10), B2B Makler Service (20), Barbour Europe Limited (16), Basler Versicherungen (30), Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG (10), Bauwert Investment Group (12), Bayerischen Brauerei (29), Bayrische Versorgungskammer (18), BBT Transaction & Valuation (20), Beckmann Logistics (18), Ben Sherman Group (18), Bertelsmann (23), Bestseller (10,29), BHL Plastics (18), BNP Paribas Real Estate (5,10,18,20,22,29), Bottega Veneta (16), Brioni (16), Brockhoff & Partner (5,15), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (29), C&A (10), Capricornus Residence (12), Carval Investors UK Ltd (33), Catella Real Estate (10,11,12,15,16,31), CB Richard Ellis (22,25), CH2 Contorhaus HH (32), Charles Vögele (29), Chiquita (22), Cinque (21), City Jung Immobilien (16), CJ Schmidt (30), CMS Hasche Sigle (14,24), Colliers (30), Colliers Schauer & Schöll (30), Colonia Real Estate (16,17,24), Comfort (10,29), Cosi Stahllogistik (29), CRE Resolution (14), Credit Suisse (24), Cushman & Wakefield (21,23,30), Dawnay, Day (10,30), Degi (2,10), DekaBank (5,8,9,22), DES (23), Deutsche Bank (1), Deutsche Fonds Holding AG (30), Deutsche Post (3,9), Development Partner (23), DG Hyp (26), Dic Asset (16,17,23), Die Welt (3), Doric (9), Douglas (10), Drivers Jonas (1), Dt. Annington (2), Dt. Wohnen (23), DTZ (2), Duken & V. Wangenheim Immobilien (30), Ebertz & Partner (19), ECE (10), Echo Immobilien (21), Edeka (24), eFonds 24 (14), Elixia (23), Ellwanger & Geiger (29,30), empirica (28), Enercom (16), Engel & Völkers (13,16,21,24,29), Ernst-Cassel-Stiftung (23), Esprit (10,22), EuroEyes (23), Eurohypo (22), Europart (30), European Energie Exchange (14), Factum Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft (21), fairvesta (15,21), Familienheim Karlsruhe eGFeri (2), FondsMedia (31), Fossil (30), Freshfield Bruckhaus Deringer (10), Fundus (14,22), GAG (23), Gagfah (16,17,23), Garant Spedition (24), Garbe (7), GBWAG (23), Geschenke Kaiser (29), Global Skyline Capital (32), GM Projektmanagement (30), Go First (23), Goldbeck (23), Grammophon Büroпарк (22), Greiner Bio-One (17), Hamborner (23), Hammers & Heinz (21), Hansainvest (25), Häuser-Bau (24), HCI (7,13,14,16), Hermes Fulfillment (30), Hertie (10,30), HIH Global Invest (10), HIH Hamburgische Immobilienhandlung (13), HL Display (13), Hochtief (2), Hugo Boss (17), IC Immobilien Holding (29), Icade (18), Ideenkapitel (6), IFM (16,23,30), iii-Investments (32), iKB (21), Ikea (15), Immobilien Manager Verlag (2), Info Customer Service (16), informica Real Invest (5), ING Real Estate (18), Intersearch Deutschland (21), Intersoft (16), IVG (2,4,7,8,9,16,17,23), JNPartners Real Estate Management (2), Joker Productions (18), Jones Lang LaSalle (2,5,16,18,22,31), KanAm (5,16), Kemper's JLL (5,18,21,23), KGAL (24,25), Kiehne Weiser (22), Kienbaum Management Consultants (16), KiK (16), Kliemt & Vollstädt (16), Klumpe + Schröder (13), Knight Frank (27), Konplott Mode & Accessoires (20), Kühne & Nagel (28), LaSalle Investment (5), LB Immo Invest (21), LEG NRW (20), Lehman (30), Leipziger Stadtbau (29), LHI (26), Licon Wohnbau (30), Liegenenschaftsfonds Berlin (12), LTM (14), Maersk (22), Manstein-Rheinberg (20), McKenzie (10), MDR (14), Med-novo Medical Software Solutions (18), Merck Finck & Co. (16), Momeni Projektentwicklung (21), Morgan Stanley (10), MPC (12,13,14), Mustang (18), Nai apollo (27,24,30,33), Pandion (29), Patrizia (23), Philipinische Generalkonsulat (18), Polis (23), Pricewaterhouse Coopers (14), Procenter (24), Projektgesellschaft Hafenspitze (16), Quantum Immobilien (13,16), Real I.S. (12,25,26), Realogis (29,30), Reed Midem (1), Refire (14), Regus (16), Rewe (10,24), RFR Holding (13), Rheinberg Immobilienprodukte (20), RheinReal Immobilien (18), RICS (32), RREEF Investment (10), RVR (1), SAS Cosinvest Croisette (16), Savills (4,18,25), Saxo Bank (32), Schindler (30), Scope (3,5), Siemens (13), Stam Europe (22), Steinbauer Immobilien (30), Steuerberatungsgesellschaftstickmaschine.de BK Elektronik (17), Stute Verkehrs GmbH (22), Superdry (30), Swiss Life (32), Sykes Enterprises (15), TAG (23), Tamm Immobilien (22), Targetfollow Köln (18), Tectum Vermietungsservice (23), Terra Heimbau (18), Thalia (10), Thomas Cook (20), Tom Tailor (31), Ufer Knauer (21), Union Investment (5,10), Valad Property Group (15,17), Valida Grundbesitzverwaltungsgesellschaft (20), Vanguard Logistic Services (16), Verbio Vereinigte Bioenergie (14), VIB Vermögen (23), Volkswohl Bund Lebensversicherung (22), Wealth Cap (14,31), Westdt. Immobilienbank (8), Wilhelm von Opelsche Forst u. Grundstücksverwaltung (30), wmr (1), Wohnungswirtschaft (23), Wölbner Invest (31), Yves Saint Laurent (16), Zeemann (15), ZIA (4).



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 15

10. KW / 12.03.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Ein guter Platz zum Leben	2
Guten Appetit	3
Dortmunder U-Turm	4
Wohnungsmangel in Sicht?	5
Kreative Metropole Ruhr	6
Duisburger Landesarchiv am Innenhafen	7
Ausgezeichnete Architektur auf Zollverein	8
Nachtrag zu Wohnungsverkäufen der IMW	9
Nachruf Hanns Ludwig Brauser	9
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt	10
Impressum	10



**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds24.de**

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24**

### Sehr geehrte Damen und Herren,

die MIPIM steht bevor und alle, die es sich leisten können, streben mal wieder in die Sonne an die Côte d'Azur. Die Landeshauptstadt Düsseldorf gibt sich jedenfalls im Vorfeld optimistisch und ist glücklich über 15 Standpartner und Sponsoren. Dass inzwischen auf der Messe rein optisch die Städte und Regionen dominieren und wohl häufig auch organisatorisch das Ruder übernommen haben, ist nicht mehr zu übersehen. Von einer Zusammenkunft von Investoren, Projektentwicklern und Beratern der Immobilienwirtschaft hat sich die MIPIM zu einem Schaulaufen der Örtlichkeiten entwickelt, an denen die mehr oder weniger begehrten Objekte zu finden sind oder wo sie entstehen sollen, wenn sie denn jemand bezahlt. Das führt zu einem merkwürdigen Zugzwang, denn man will ja nicht mit leeren Händen auflaufen: Was? kein Megaprojekt in der Pipeline? kein Hochhaus, das alles Dagewesene übertrifft? keine Mall, die noch größer wird als alle anderen? – Presseverlautbarungen der Messeorganisation **Reed Midem** prahlen mit der Verheißung, die Megaprojekte seien zurück! - kein Hotel, das noch luxuriöser ausgestattet wäre? Doch, da gibt es eines und es ist für einen MIPIM Award nomiert: Das Kameha Grand Bonn (Projektentwicklung **BonnVisio**) auf der linken Rheinseite. Außen kühles Glas und Öko wegen der Geothermie, innen schwelgendes Neo-Neo-Neo-Barock. Mal sehen, ob die Messebesucher das auch honorieren. Die beiden anderen deutschen Nominierungen sind Hochhäuser: Das Wohnhochhaus "Marco Polo" in Hamburg, bewegt schief eckig, wie das von dem **Architekturbüro Behnisch** in Stuttgart auch nicht anders zu erwarten ist (Entwickler **DC Residential** mit **Hochtief Development**, Essen, – die übrigens ohne Stand in Cannes sind) und die Zwillingstürme "Romeo & Julia" in Frankfurt am Main, dies ein interessanter Wiederbelebungsversuch etwas herunter gekommener Bürotürme von 1971, früher bekannt als Bubis-Türme, weil sie zur Hälfte zum Immobilienbesitz von **Ignaz Bubis** gehörten (Entwickler **IFM Immobilien**, Heidelberg). Die hat jetzt der Frankfurter Architekt **Max Dudler**, der schon den Nachbarn WestendFirst runderneuerte, gründlich überarbeitet – nominiert in der Kategorie "Refurbished Office Building", obwohl auf 4 000 qm auch Wohnungen angeboten werden.

Die Metropole Ruhr verweigert sich in diesem Jahr dem "höher schneller teurer" und hat ihren Aufwand an die finanziellen Gegebenheiten angepasst (vgl. Berichte). Dafür, wie es im Lande steht –nach allgemeiner Überzeugung kommt das dicke Ende erst im nächsten Jahr – spricht das Aktionsbündnis „Raus aus den Schulden / Für die Würde unserer Städte" der Oberbürgermeister und Kämmerer von 19 Kommunen des Ruhrgebietes und des Bergischen Landes, die mehr als fünf Millionen Einwohner vertreten. Zu ihrer Sprecherin machten sie Ende Februar **Dagmar Mühlenfeld**, OB von Mülheim an der Ruhr. Warnend erinnern sie daran, dass ihre finanzielle Misere nicht mehr durch Einsparungen wo auch immer behoben werden könne, wenn schon zur Erfüllung von Pflichtaufgaben Milliarden Euro an Kassenkrediten notwendig sind. Der kommunale finanzpolitische Ruin hätte dramatische Folgen für den gesamten Staat und unser gesellschaftliches System. Noch im März erwartet man eine konkrete Antwort des Landes NRW zu dem bereits im Dezember vorgelegten Vorschlag eines Entschuldungsfonds. Was hat das mit der MIPIM zu tun? Ohne kommunale Handlungsspielräume kommen Stadtentwicklungsprojekte ins Stocken, die die urbanen Qualitäten stärken und solche Investitionschancen mit soliden Renditen eröffnen, die die Immobilienwirtschaft in Krisenzeiten sucht. Parallel dazu gehen die Einsparbemühungen selbstverständlich weiter, auch das Bestreben, die kommunalen Liegenschaften neu zu ordnen. Ein Beispiel dafür ist das Projekt "Technische Rathäuser" des Beratungsunternehmens Aengevelt, das bereits mehrfach erprobt wurde nach dem Motto: Neubau mit höherer Effizienz bringt auf lange Sicht Kosteneinsparung. Das Modell soll, wie man bei **Aengevelt** betont, bundesweit auf Interesse stoßen. Die meisten Ruhrgebietsstädte haben wohl diese Stellschraube schon längst entdeckt.

*Gudrun Escher*

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## "Ein guter Platz zum Leben – ein guter Platz für Investitionen"

*Unter diesem Motto treten die Ruhrgebietsstädte mit der gemeinsamen Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr auf der MIPIM an. Wer ist in diesem Jahr dabei und was haben sie im Gepäck? Standnummer H4.18*

### Personalien

Der Hertener Jurist und Immobilien-Unternehmer **Rolf Schettler** ist auf dem Verbandstag der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft am 25. Februar zum stellvertretenden Vorsitzenden des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen **BFW-NRW** gewählt worden. Der geschäftsführende Gesellschafter der 1924 in Wanne-Eickel gegründeten, seit 1992 in Herten ansässigen **Unternehmensgruppe Schettler** gehörte dem Landesvorstand bereits seit 8 Jahren an. Schettler, zu-gleich Vorsitzender des BFW-Arbeitskreises „Wohnen im Alter“, vertritt die NRW-Wohnungswirtschaft auch im Vorstand des Kuratoriums „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“.



Die Zahl der Städte, die auf dem traditionellen Gemeinschaftsstand der **wmr Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr** im 4. Obergeschoss des Palais des Festivals in Cannes präsent sind, ist diesmal überschaubar und beschränkt sich auf die Großstädte Dortmund, Bochum, Essen und Duisburg, ein "realistischer Marktauftritt", wie es die wmr betont. Städtische Vertreter übernehmen auch das Standprogramm mit der Präsentation jeweiliger Großprojekte, in Dortmund das "U" (vgl. gesonderten Bericht), das noch in diesem Frühjahr teileröffnet werden soll, in Bochum das Medizinc-luster medlands.ruhr nahe der Universität, in Essen das im Bau befindliche ThyssenKrupp-Quartier – ThyssenKrupp Aufzüge und **ThyssenKrupp Real Estate** sind auch Standpartner - und in Duisburg das Landesarchiv NRW (vgl. gesonderten Bericht). Zum Messeauftritt am Dienstag Nachmittag präsentiert **Andreas Schulten**, Vorstand des Beratungsunternehmens **BulwienGesa AG** zusammen mit **Michael Schwarz-Rodrian** von der wmr die aktualisierte Ausgabe des PropertyGuide Metropole Ruhr 2010 mit den Büroflächenumsätzen in allen Kommunen der Region verglichen mit nationalen und internationalen Märkten. Dass diese Erhebung überhaupt zu Stande kam und nun fortgeschrieben wird, ist einer der wichtigsten Erfolge der wmr bei dem Bemühen, alle Beteiligten zur Offenlegung ihrer Daten zu bewegen. Diese Kooperation, die bereits für den Gewerbeflächenatlas ruhr.agis funktioniert hat, der in eine regionale Portfoliostrategie mündet, soll als nächsten Schritt für einen Büroflächenatlas fortgeschrieben werden. Das hieße, dass über alle Kommunalgrenzen hinweg Klarheit über Quantitäten und Qualitäten der Angebote vorlägen, transparent und informativ für Interessenten aufbereitet. Dafür, wie solche praktizierte Kooperation erreicht werden kann, interessiert man sich bereits international. Weil die Strategien übertragbar sind, könnte dies ein Exportschlagwer werden.

Das Schwerpunktthema diesen Jahres ist jedoch ein anderes und immobilienwirtschaftlich hoch interessantes, auch wenn es auf den ersten Blick befremdlich erscheinen mag: Die **Kreativwirtschaft**. Darüber, was alles dazu zählt, gehen die Meinungen auseinander. Die wmr listet elf Teilbereiche auf, die **ECCE**, das neu gebildete European Center for the creative economy (mit künftigem Sitz im Dortmunder U), neun. Mit dabei sind jedoch nach allgemeinem Konsens nicht nur die darstellenden

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

**Robert Kellershohn** ist neuer Head of Office Agency bei **Savills Deutschland**. Bisher war Kellershohn für die Bürovermietung in Düsseldorf und im Ruhrgebiet verantwortlich. Er soll künftig die Bürovermietungsteams in den fünf deutschen Savills-Standorten koordinieren und weiter ausbauen. Zu seinen Aufgaben gehört laut Unternehmensangaben auch die Intensivierung der Zusammenarbeit mit Office Pool, dem Spezialisten für Flächen- und Kostenoptimierung.

**Peter Zlonicky**, 1976 bis 2000 Professor für Städtebau und Bauleitplanung an der **Universität Dortmund**, erhielt das Bundesverdienstkreuz für seine Verdienste um die Stadtentwicklung in Deutschland und international. Mit dem Ruhrgebiet ist er vielfältig verbunden und wirkte entscheidend als wissenschaftlicher Direktor der Internationalen Bauausstellung Emscherpark – ohne die es vermutlich eine Kulturhauptstadt-Bewerbung nie gegeben hätte.

**Roland Weiss** übernimmt zum Mai 2010 die Geschäftsführung im Essener Büro der **W+P Gesellschaft für Projektentwicklung**. Weiss war bisher für die Entwicklungsgesellschaft Zollverein und seit 2008 als Vorstandsmitglied der **Stiftung Zollverein** für Entwicklung, Bauen und Betrieb tätig. Sein neuer Arbeitgeber hatte zuletzt den Neubau des Museum Folkwang in Essen realisiert. Weiss, von Hause aus Architekt, kehrt damit zu seinen beruflichen Wurzeln zurück.

und produzierenden Künste – sprich Künstler, von denen man annimmt, dass sie keine Mieten zahlen könnten - , sondern auch Architektur- und Designbüros, die Software- und Spieleindustrie, die kreative Seite der Werbewirtschaft, Buchhandel und Verlage, Museumshops und TV-Unternehmen. Diesem Sektor widmet sich bei der wmr **Andrea Höber**. Ihre Aufgabe ist vor allem die Betreuung des Projektes "**Kreativ.Quartiere**". Das sind Orte – oft bereits lange leer stehende, ehemalige Industriegebäude, die von örtlichen Initiativen entdeckt und wieder belebt werden mit viel Eigenleistung und Engagement. Wichtig dabei die Vernetzung in den jeweiligen Stadtvierteln und eine Nutzung ohne vorherige, umfangreiche Baumaßnahmen. Aus Sicht von Eigentümern können solche Zwischennutzungen fortschreitenden Vandalismus verhindern, im Gegenteil sie ermöglichen eine Aufwertung durch Kultur. Dass das funktioniert, haben Soho in London oder Harlem in New York längst vorgemacht, in New York werden mehr als 60% der wirtschaftlichen Leistung im kreativen Bereich erbracht. **Dieter Gorny**, künstlerischer Kommissar der Kulturhauptstadt **Ruhr 2010** und Geschäftsführer der ECCE, wird das Konzept der Kreativ.Quartiere auf der Expo Shanghai vorstellen. Auch für diesen Sektor hat die wmr Grundlagenstudien erarbeiten lassen, die Anschluss geben über die Potentiale auf Nachfragerseite im Ruhrgebiet, wo deren Ansiedlungswünsche liegen, welche Bedingungen sie vorfinden wollen, was sie leisten können. Die Liste der Kreativ.Quartiere ist lang (u. a. Zeche Lohberg in Dinslaken, wir berichteten) und schwankt, weil fallweise neue dazu kommen oder andere sich wieder auflösen, denn Voraussetzung ist die Kooperation an runden Tischen mit den jeweiligen Kommunen und deren Wirtschaftsförderungen, die die Aktionen begleiten, und den Immobilieneignern. Schließlich geht es darum, "Möglichkeitsräume" zu schaffen. Inhaltlich ausschlaggebend sind die regionale Ausrichtung der Projekte und deren Vernetzung. Dafür bereitet die als erste Europäische Kulturhauptstadt ausdrücklich regional orientierte Kulturhauptstadt Ruhr 2010 unmittelbar den Boden, es werden Netzwerke geschaffen und das eigene interaktive **Internetportal [www.2010lab.tv](http://www.2010lab.tv)** ist gestartet – die Kreativen sind längst im Format 2.0 angekommen. Eine neue Chance für die Immobilienwirtschaft in der Metropole Ruhr, die nur selten mit Core-Objekten aufwarten kann, dafür aber mit vielen Bestandsbauten, für die die gängigen Nutzungsvarianten nur schwer realisierbar sind?

Als Standpartner sind u. a. dabei die **RAG Immobilien, Harpen Immobilien** (erstmalig) und der Projektentwickler **Wolff Holding** aus Essen. Außerdem wie bereits in den Jahren zuvor die **EUROPA-CENTER** Immobiliengruppe. Der Hamburger Projektentwickler hatte in den vergangenen Monaten am Standort Essen gleich mehrere Vermietungserfolge erzielen können und bringt jetzt zur Messe das Projekt eines mehrgeschossigen Büroturms mit, der unmittelbar neben dem EUROPA-CENTER Essen, direkt gegenüber der **WAZ-Firmenzentrale** auf dem Grundstück Friedrichstraße / Kruppstraße geplant ist. Entstehen soll hier als westlicher Auftakt zur Ruhrmetropole ein repräsentativer Firmensitz mit unverwechselbarer Architektur und hervorragender Verkehrsanbindung – sozusagen als neue „Landmarke“ im Quartier. Ansprechpartner in Cannes ist **Dr. Gregor Brendel**, Mitglied des Vorstandes der EUROPA-CENTER AG.

## Guten Appetit!

*Was gibt es auf der MIPIM zu essen und wer sorgt dafür?*

Seit über zehn gehört das Catering der **Frank Schwarz Gastro Group** FSGG zum festen Bestand auf den Immobilienmessen MIPIM und Expo Real und ist in Cannes sogar als einziger ausländischer Caterer akkreditiert. Das Duisburger Unternehmen mit ca. 120 Beschäftigten, das in Ruhrort zwei Restaurants betreibt, versorgt inzwischen nicht nur den Gemeinschaftsstand der Metropole Ruhr auf der vierten Etage des Palais des Festivals (Balkon mit Nachmittagssonne!), sondern auch die Nachbarstände von Hamburg und Nürnberg und eine Etage tiefer Köln-Bonn. Mit 26 eigenen Mitarbeitern und 3 Firmenwagen wird regionale Hausmannskost geboten wie Sauerbratengulasch, hausgemachte Frikadelle oder Grünkohleintopf sowie Nürnberger-Teller, Hamburger Fischerfrühstück usw., beliebt zumal bei den ausländischen Gästen.

Wohl bekomm's!



## Die Dortmunder Marke: Der U-Turm

Das als Dortmunder U bekannte ehemalige Gär- und Lagerhochhaus der **Union-Brauerei** wird Mittelpunkt eines neuen attraktiven Stadtquartiers mit dem Fokus auf die Kreativwirtschaft. Auf der MIPIM berichtet **Ulrich Sierau**, Planungsdezernent der Stadt Dortmund.

Bereits heute arbeiten in Dortmund nach Angaben der Wirtschaftsförderung über 12 000 Menschen in kreativen Berufen und erwirtschaften etwa 50% der lokalen Wirtschaftsleistung – Tendenz steigend. Hinzu kämen die 12 800 Beschäftigten im Bereich der Softwareentwicklung (mindestens 60% der Gesamtheit der Dortmunder IT-Szene arbeitet kreativ), der einen wichtigen Bestandteil der Kreativwirtschaft bilde, heißt es. Insbesondere in den Bereichen Architektur und Design, beides wichtige Bereiche der Kreativwirtschaft, aber auch in der Softwareentwicklung rangieren die Dortmunder Hochschulen an der Spitze bundesweit. Die Dortmunder Wirtschaftsförderung setzt deshalb verstärkt neben den traditionellen und den technologieorientierten auch auf die kreativen Branchen.

Nicht weit vom Hauptbahnhof prägen zwei Großbaustellen derzeit das Stadtbild, dort wo früher die Bierbrauer das Sagen hatten: Auf dem Gelände der ehemaligen **Thier**

Brauerei entsteht das Einkaufszentrum der **ECE** und gegenüber, wo das Dortmunder Union Bier herkam, wird der Gärturm zum Kunst- und Kreativturm. Der Clou beim Entwurf des Dortmunder **Architekten Eckhard Gerber** ist dafür eine spektakuläre Fassade als Schaufenster zur Stadt über alle Etagen. Oben soll das Kunstmuseum, bisher "am Ostwall", einziehen und darunter in die Etagen 1 bis 3 Hochschulen und Medienkunst. Nach Bauverzögerungen durch unerwartete Probleme mit der Kellerdecke unten und der Dachkonstruktion oben sowie 11 Wochen U-Turm



Frostpause wird im Mai wohl nur dieser Bereich eröffnet werden, das Museum auf den Etagen 4-6 kann erst im September folgen. Neben den terminlichen Problemen wiegen die finanziellen schwer, denn die Kosten sind um mindestens 4 Mio. Euro für den Ausbau gestiegen. Noch hofft die Stadtspitze, dass die absolute Obergrenze von 50 Mio. Euro nicht überschritten wird, denn das würde Sonderprüfungen erforderlich machen. Dabei ist der U-Turm bereits jetzt eines der Wahrzeichen der Kulturhauptstadt 2010 und sollte noch im laufenden Jahr in Betrieb gehen als sichtbares Zeichen für das kreative Dortmund. Auch mit der Anlage der öffentlichen Plätze ist bereits vor einem Jahr begonnen worden.

Ebenfalls noch 2010 soll das 6-geschossige Bürogebäude mit rd. 22 000 qm Fläche auf dem südlichen Teil des rund fünf Hektar großen Gesamtgeländes fertig werden. Projektentwickler ist **Kölbl Kruse** aus Essen, die Bauausführung hat **FREUNDLIEB** aus Dortmund übernommen. Die Vermietung an die **BIG Direktkrankenkasse** war einer der größten Abschlüsse des vergangenen Jahres. Außerdem sind hier weitere Neubauten für das im IT- und Medienbereich ausbildende Robert-Bosch-Berufskolleg und das Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft geplant. Dafür wurde **ein Investorenwahlverfahren gestartet**. Schon jetzt habe das Kreativquartier U-Turm neue Arbeitsplätze geschaffen: 20 Menschen haben mit **Dieter Gorny**, dem künstlerischen Leiter der Kulturhauptstadt 2010, ihre Tätigkeit im **ECCE (European Center for the creative economy)** aufgenommen, das in Kürze auf das U-Gelände ziehe, erklärt Kulturdezernent **Jörg Stüdemann**. Bis die neuen Räume am U bezogen werden können, logiert das Zentrum für Kreativwirtschaft an der Kampstraße. Eines ihrer zentralen Themenfelder sind die Kreativ.Quartiere als innovative Zwischenlösungen für brachliegende Gewerbeflächen. Außerdem steht und fällt mit dem Dortmunder U das Stadtumbau Projekt Rheinische Straße. Dort soll "Rheinische Straße\_kreativ 2010" einen Impuls für bestehende Betriebe der Kreativwirtschaft im Quartier liefern, aber auch Neuansiedlungen anwerben und zur Motivation Gründungswilliger beitragen.

## Bochum

Das **BerufsBildungsZentrum Altenkirchen (BBZ)**, ein Unternehmen der **Kiry Gruppe**, mietet 300 qm Bürofläche an der Wasserstraße 219 im Trimonte-Park. Eigentümer ist ein Privatinvestor, den Mietvertrag vermittelte **CUBION Immobilien AG** (Mülheim/Essen).

Parallel zur laufenden Sanierung rückt der Ausbau der **Ruhr-Universität Bochum RUB** näher nach der Entscheidung in der Überarbeitung der drei gleichrangig bewerteten Wettbewerbsentwürfe. Sieger ist das Team aus **Molestina Architekten, Köln** mit **FSWLA Landschaftsarchitekten, Düsseldorf**. Ziel ihres Entwurfes ist es, neue, klar gegliederte Erschließungsachsen zu schaffen. Das Bibliotheksgebäude und das Audimax sollen erhalten und umgenutzt werden. Von der Erdgeschosebene bis zum sechsten Obergeschoss entstehe so eine Abfolge von Plätzen, zentralen Gebäuden und Grünräumen für eine „neue moderne Universität“.

## Bottrop

Der Textildiscounter **Zeeman** verlässt das Einkaufszentrum Hansa Zentrum und zieht zum Altmarkt 4/Berliner Platz 1. Das Ladenlokal mit ca. 730 qm Fläche liegt direkt am neuen Busbahnhof und wurde vorher von **Kenvelo** genutzt. Die Eröffnung ist in Kürze geplant. Vermittelnd tätig war die **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH**.



## Dortmund

ECE erhielt den „Immobilienmanager Award 2010,“ in der Kategorie Finanzierung für das Projekt „Thier-Galerie Dortmund“. Die in Bau befindliche Immobilie am Westhellweg gehört mit einem Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro zu den größten privat finanzierten Projekten in Europa, die mitten in der Finanzkrise begonnen werden konnten. Eigenkapitalpartner sind **Hamburg Trust** (40%), die ECE/Otto-Gruppe (25%) sowie verschiedene Privatinvestoren (35%). Das Fremdkapital in Höhe von 180 Mio. Euro wird durch die **DG HYP /Dortmunder Volksbank** als Konsortialführer sowie die **Sparkassen Dortmund u. Bochum** bereitgestellt.

Die neue Hauptverwaltung der **Volkswahl-Bund-Versicherungen** feierte Richtfest. Für rd. 60 Mio. Euro entsteht am Südwall ein 16-geschossiger Neubau mit rd. 24 000 qm Nutzfläche nach Entwürfen von **nps tchoban voss**, Hamburg. Einzug ist im Dezember geplant. Der Neubau ersetzt ein Bürogebäude aus den 1970er Jahren, das im Okt. 2008 gesprengt wurde.

## Duisburg

Der Entwickler von Handelsimmobilien **Multi Development** konnte einen internationalen Achtungserfolg verzeichnen. Das Projekt **Centrum Galerie Dresden** ist im Rahmen der Messe Ecobuild in London mit dem Umweltpreis „BREEAM International Sustainability Award 2010“ ausgezeichnet worden. Die **Centrum-Galerie** ist das erste Einkaufszentrum in Kontinentaleuropa mit dem BREEAM-Zertifizierung „Excellent“.

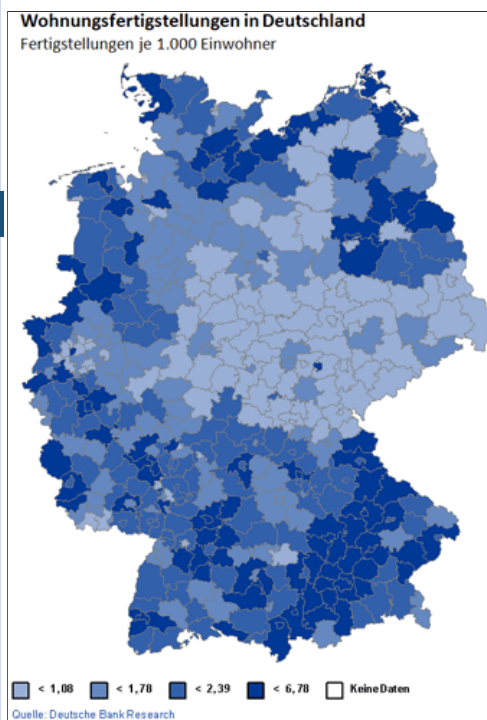
## Wohnungsmangel in Sicht?

*Der Wohnungsneubau in Deutschland ist auf einem neuen Tiefststand angekommen. Bedeutet das bereits eine drohende Wohnungsnot oder nicht? **DB Research** widerlegt pauschale Annahmen.*

"In Deutschland wurden 2008 weniger als 180 000 Wohneinheiten fertig gestellt, 2009 dürfte dieser Wert sogar erneut unterschritten worden sein, und für 2010 sprechen die weiterhin rückläufigen Baugenehmigungszahlen ebenfalls eine deutliche Sprache. Auch im Vergleich mit den meisten europäischen Ländern wird in Deutschland sehr wenig in neuen Wohnraum investiert. Der Schluss liegt nahe, dass dies sogar zu wenig ist; in vielen Köpfen geistert die Zahl 400 000 als Richtgröße für den jährlichen Wohnungsneubau herum. Dies basiert auf der Annahme, dass wir jedes Jahr etwa 1% des Wohnungsbestands ersetzen müssen. Bauen wir also eklatant zu wenige Wohnungen in Deutschland?" Diese Frage stellte sich **Tobias Just**, Leiter der Branchen- und Immobilienmarktanalyse bei **Deutsche Bank Research** mit Lehraufträgen an der **TU Berlin**, der **IRE|BS** und der **Universität Wuppertal**.

Die Marktsignale seien eindeutig mit seit Jahren stabilen Wohnungspreisen in den meisten Städten und Gemeinden und mit Wohnungsmieten, die langsamer steigen als die allgemeinen Konsumentenpreise. Hinzu komme, dass nach Berechnungen des Beratungsunternehmens **empirica** die Wohnungsleerstände in Westdeutschland in den letzten Jahren sogar leicht zulegen. In Ostdeutschland gingen sie von vergleichsweise hohem Niveau nur dank öffentlicher Abrissförderung zurück. Das Fazit: Es gibt auch in den kommenden Jahren keine flächendeckende Wohnungsknappheit in Deutschland, weil die Zahl der Haushalte weniger schnell steigt, weil in den 1990er Jahren weit über den Bedarf, der vom Markt abgenommen worden ist, gebaut wurde und weil nach offizieller Statistik die Abgänge weit geringer seien als angenommen, jährlich nicht einmal 60 000 Einheiten.

Betrachtet man die Wohnungsfertigstellungen in Deutschland, so spiegeln sich darin die Binnenwanderungstrends der letzten Jahre mit mehr Neubauten in wirtschaftlich stärkeren Ballungszentren und weniger in Regionen mit höherer Arbeitslosigkeit. Ein regelrechter Keil mit geringer Bautätigkeit sei entstanden, der von Sachsen über Oberfranken, Nordhessen bis nach Nordrhein-Westfalen und das südliche Niedersachsen die Republik durchtrennt. Dennoch könne es regional begrenzte Knappheiten auf Teilmärkten geben. Um dies einschätzen zu können, wurde der absolute Anstieg des Wohnungsbestands von 2000 bis 2008 mit dem absoluten Zuwachs an Haushalten in den deutschen Kreisgebieten verglichen. Ein positiver Wert signalisiert, dass der Wohnungsbestand schneller vergrößert wurde als die Zahl der Haushalte.



Dies war trotz der geringen Fertigstellungszahlen in vielen ostdeutschen Kreisen der Fall, weil die Zahl der Haushalte bereits abnahm. In mehr als der Hälfte aller Kreise lag die Zahl der Fertigstellungen oberhalb des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Für Investoren und Wohnungspolitikern seien, so die Studie, besonders jene Kreise mit einem negativen Saldo interessant, denn hier fiel das Haushaltswachstum in den letzten Jahren stärker aus als das Wachstum des Wohnungsbestandes: In Relation zur jeweiligen Marktgröße fällt dieser negative Saldo besonders hoch in Potsdam, Dresden und Erding aus. Auch in Weimar, Leipzig, Lüneburg, Regensburg, Freising oder im Landkreis München werden hohe negative Werte erreicht. Zu den Städten mit positivem Saldo zählen, wen würde es wundern, auch alle Ruhrgebietsstädte, jedoch mit unterschiedlich starker Ausprägung, am geringsten in Bochum und Hamm, am stärksten in Duisburg, Bottrop und vor allem Gelsenkirchen. Im negativen



## Duisburg

**Multi Development** Niederlande konzentriert sich künftig auf den Sektor der multifunktionalen Einkaufszentren und innerstädtischen Revitalisierungsprojekte. Deshalb wurde das Büroportfolio mit 16 Objekten an **Timeless Investments BV** verkauft. Timeless bildet dafür die neue Gesellschaft COD (Cradle Of Development) mit Sitz in Amsterdam. COD fühlt sich denselben hohen Qualitätsansprüchen wie Multi verpflichtet. Über die 16 Objekte hinaus sind weitere 10 in der Entwicklung und man will expandieren.

Der Euregionrat der **Euregio Rhein-Waal** hat Duisburgs Oberbürgermeister **Adolf Sauerland** zu seinem Vorstand gewählt. Sein Stellvertreter ist der bisherige Vorsitzende, Nijmegens Bürgermeister **Thom de Graaf**. Die Euregio Rhein-Waal ist ein grenzüberschreitender deutsch-niederländischer Zweckverband zur Stärkung der Zusammenarbeit. Ihm gehören mehr als 50 Gebietskörperschaften und anderen Organisationen aus beiden Ländern an.

## Essen

Ein Ensemble von drei freistehenden Bürogebäuden auf der Ruhrallee in Essen-Bergerhausen ist von einem Privatinvestor erworben worden. Die Immobilien verfügen über knapp 10 000 qm Bürofläche sowie eine großzügige Tiefgarage. **CUBION Immobilien AG** (Mülheim und Essen) beriet den Verkäufer und hatte zuvor die Schlüsselvermietungen vermittelt, die für den Verkauf ausschlaggebend waren.

Bereich, d. h. mit einem Überhang der Haushalte, liegen dagegen Randkreise wie Unna im Osten und die Kreise Kleve und Wesel im Westen. Unbeschadet davon können, das ist auch Tobias Just bewusst, in einzelnen Stadtquartieren die Verhältnisse stark differieren. Da jedoch Wohnungsmangel sehr rasch zu Fördermaßnahmen führe, sei es wichtig darauf hinzuweisen, dass dieser Mangel nicht flächendeckend zu erwarten sei, zumal im höherwertigen Sektor, der ohne Förderung sich am Markt behaupten müsse. [Das gelingt sogar in Gelsenkirchen, wo sowohl die **THS** als auch **aurelis** erfolgreich Eigenheimentwicklung betreiben! d.Red.] Wer investiere, dürfe nicht auf Fördermittel schießen. Mit geringem Risiko könne man sich auf die wenigen Standorte mit tatsächlicher Wohnknappheit im Westen konzentrieren oder mit größeren Renditechancen auf die zunächst weniger attraktiven Mikrostandorte in Ost und West, wo die Zahl der Haushalte schneller steigt als die Zahl der Fertigstellungen. Dort könnten die Mieten, zwar langsam, aber stetig steigen. Die in der Studie aufgeführten, rein quantitativen Daten reichten für eine Investitionsentscheidung ohnehin nicht aus.

Tobias Just kommt zu der Schlussfolgerung: "Mit Blick auf die kommenden Jahrzehnte engen die demografischen Trends in Deutschland den Baubedarf weiter ein. Allerdings darf nicht vernachlässigt werden, dass gleichzeitig der Wohnungsbestand altert. Die Abrissquoten dürften stetig, aber sehr langsam zunehmen. Trotz der demografischen Last müssten in den nächsten 20 Jahren dann sogar etwas mehr Wohnungen gebaut werden als 2008 – von den 400 000 Wohneinheiten pro Jahr wären wir jedoch auch dann noch weit entfernt; etwas mehr als die Hälfte dieses Wertes scheint für die nächsten 20 Jahre eine realistischere Größe zu sein."

## Kreative Metropole Ruhr?

*"Von kollektiven Illusionen zu gemeinsamem Lernen", so lautete der Arbeitstitel einer Tagung am IAT **Institut Technik und Arbeit** in Gelsenkirchen. Ein Podium für unverblühte Aussagen.*

Das erste Eduard-Perings-Symposium brachte zahlreiche Vertreter von Forschungsinstituten, Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen im Ruhrgebiet zusammen, nicht um sich selbst auf die Schulter zu klopfen in Anerkennung der Zukunftsperspektiven, die sich das Revier in den vergangenen Jahrzehnten hart erarbeitet hat etwa auf dem Kultursektor, bei Forschung und Lehre, Informationstechnologie, Logistik oder Medizintechnologie. Sondern um unverblümt Bestandsaufnahmen zu versuchen. **"Nicht nur aufbrechen, sondern auch ankommen!"** Mit dieser Forderung von **Josef Hilbert**, Leiter des Schwerpunktes Gesundheitswirtschaft am IAT, konnten sich alle Diskutanten auf den themenbezogenen Podium identifizieren, denn auf allen angesprochenen Themenfeldern von der Regionalorganisation – immer noch sind drei Regierungsbezirke zuständig - bis zum Humankapital gibt es zahlreiche Initiativen, aber keine verlässlichen, für die Menschen transparenten, kooperativen Strukturen. Ob das nicht zuletzt mit der in der Definition "Metropole Ruhr" manifesten Illusion zusammenhängt, dies sei immer noch wie zu Zeiten von Kohle und Stahl ein einheitlicher Wirtschaftsraum? Der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler **Dieter Rehfeld** widersprach mit der Beobachtung, dass die Strukturen im Ruhrgebiet inzwischen wesentlich differenzierter seien als früher. In den Großstädten sei die wirtschaftliche Verflechtung mit den jeweiligen Nachbarregionen außerhalb des Reviers stärker als mit den Nachbarstädten. Auf die aktuelle Umbruchsituation werde nicht angemessen reagiert.

Einen interessanten Aspekt steuerte **Manfred Beck** bei, Beigeordneter für Kultur und Bildung in Gelsenkirchen. Seiner Meinung nach habe die Vorbereitungsarbeit zur **Kulturhauptstadt Ruhr 2010** gezeigt, dass man **kooperative Strukturen von unten wachsen lassen** müsse, d. h. mit und für die Menschen. Das träfe sich mit der Erkenntnis aus dem Bereich Gesundheit und Wohnen, dass die Zukunft einer erfolgreichen Wohnungswirtschaft nicht im Ansammeln großer Bestände liege, sondern in der quartiersnahen Verflechtung von Wohnen, Gesundheitsvorsorge und Betreuung. Dasselbe gilt für die Bildung. Das Ruhrgebiet verspielt seine Zukunft, wenn es nicht gelingt, junge, erfolgreiche Menschen hier zu halten oder davon zu überzeugen, dass es sich lohnt hierher zurück zu kommen. **Hans-Peter Noll**, Geschäftsführer der **RAG Immobilien AG** und studierter Geograph sprach dieses Defizit offen an. Zwar gibt es Spitzen-Cluster im Hochschulbereich, aber ein Screening des Gesundheitszustandes



## Essen

**BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE, ehemals Atisreal) vermittelten rund 600 qm Bürofläche im Objekt Huysenallee 105 in Essen. 360 qm mietete die Sozietät **Kiehne Weiser** mit Büros in Essen, Duisburg und Bottrop. Das Essener Büro zieht von der Altendorfer Straße im August hierher um. 240 qm hat die **Argo Personal Service GmbH**, Hamburg, Dienstleister für Zeitarbeit und Personalvermittlung, bereits bezogen. Eigentümer der Immobilie ist die **Volkswohl Bund Lebensversicherung** a.G. Dortmund.

**Häusser-Bau**, Bochum, meldet einen Vermietungsstand von mehr als 85% in ihrem Büroprojekt Kennedy Tower in der Essener Innenstadt. Der Orthopäde **Dr. Uwe Nellesen**, bereits Mitbetreiber des medizinischen Zentrums im Haus, mietete zusätzlich 410 qm für eine eigene orthopädische Praxis. Neuer Mieter ist der Finanzdienstleister **MLP** für 410 qm Bürofläche in der neunten Etage. Häusser-Bau übernahm 2007 das Objekt, ehemals Sitz des ev. Stadtkirchenverbandes, mit 7 500 qm Mietfläche. Nach Umbau und Neuentwicklung sind nur noch die beiden oberen Etagen frei.

## Mönchengladbach

**Union Investment** erwirbt für ihren offenen Immobilienfonds **UniImmo: Global** eine Logistikimmobilie. Die Projektentwicklung mit einer Nutzfläche von 53 203 qm wird voraussichtlich im Oktober 2010 fertig und ist langfristig an das Textilunternehmen **Esprit** vermietet. Verkäufer ist die **Fiege Deutschland Stiftung & Co. KG**.

der Bevölkerung erhärtet den Verdacht, dass Bildungsferne mit erhöhtem Gesundheitsrisiko einhergehe, konzentriert in vielen Quartieren vor allem des nördlichen Ruhrgebietes. Unter diesen Bedingungen leben drei Viertel der unter 18-jährigen insgesamt und ein Drittel der Kinder unter 6 Jahren kennt keinen Erwachsenen mehr, der arbeitet. Die Wohnadresse bestimme die Lebenschancen. Für die Gesamtgesellschaft bedeutet dies weiter sinkende Einnahmen aus Steuern und Abgaben und wachsende Kosten für Transferleistungen. Schon seit 20 Jahren sind die Sozialausgaben in NRW doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt und die Schulden der Kommunen in NRW sind drei mal so hoch wie in den östlichen Flächenländern. In Oberhausen etwa übersteigen die Kassenkredite die Einnahmen je Einwohner bereits um das Zehnfache. **Jörg Bogumil**, einer der Direktoren des IAT, hält einen Rettungsfonds für unausweichlich, aber mit klaren Auflagen zu verstärkter regionaler Kooperation bis hin zum Zusammenlegen etwa von Wirtschaftsförderungen – die bereits jetzt punktuell eng zusammenarbeiten – oder Kultureinrichtungen. Aber die Vision "Ruhrstadt" würde den komplexen Aufgaben nicht gerecht werden können.

"Das schwindende Humanvermögen des Ruhrgebietes: Keine Chance für das Ruhrgebiet". Dieses Themenfeld sprach ein bereits jetzt existentielles Problem an. So funktioniere der klassische Weg in eine Erwerbstätigkeit über Ausbildung und Lehre nicht mehr, wenn Handwerksbetriebe fehlen, weil sie keine Nachfolger mehr finden. Damit brechen nicht nur Arbeitsplätze weg, sondern ohne den gewerblichen Mittelstand lösen sich die urbanen Strukturen in den Stadtteilen auf. Die Antwort müsse in einer lebenslangen Bildungsoffensive und in verstärkten Anstrengungen für die Frühförderung der Kinder liegen, dafür machte sich die Oberbürgermeisterin von Mülheim an der Ruhr **Dagmar Mühlenfeld** stark, die selbst bis 2003 Schulleiterin an einem Gymnasium war.

Wie wäre mehr Qualität zu erreichen? Ein Weg betrifft das o. g. Motto "ankommen", denn z. B. auf dem Sektor des Gesundheitsstandortes Wohnung (Stichwort Ambient Assistant Living, Forschung u. a. am InHaus in Duisburg) würden vorwiegend "erfolgreiche Ruhrkriecher" produziert, so Josef Hilbert, weil Strukturen für die Vermarktung fehlten. Angesichts der wohnungswirtschaftlichen Relevanz des Ruhrgebietes könne und müsse die Region ein Laboratorium für Gesundheit und Wohnen auf Quartiersebene werden. Partnerschaften unter Experten brächten wenig, wenn nicht gleichzeitig etwas für und vor allem mit den Menschen vor Ort unternommen würde. Und um Vermarktung ging es auch bei einem weiteren regionalwirtschaftlichen Zukunftsthema: **Ökologie als Standortfaktor**. So fragte der Landschaftsplaner **Andreas Kipar**, warum dieser Aspekt im Kulturhauptstadtprogramm nicht angesprochen würde, warum Hamburg "Öko City 2011" sei und das Ruhrgebiet sich dafür überhaupt nicht beworben habe, obwohl es viele Pluspunkte verbuchen könne wie die regionalen Grünzüge oder die Emscherinsel, Solarsiedlungen in Gelsenkirchen u.v.a.? Einen neuen Aspekt fügte auch hier Hans-Peter Noll hinzu: Auf dem Gelände von **Zeche Hugo**, für das es keine Vermarktungsperspektive gebe, sind die Vorbereitungen für die Produktion von Biomasse angelaufen, ein Kooperationsprojekt der **RAG** mit dem IAT und dem **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** unter dem schönen Namen "**Cult-Nature**". Das Verfahren zur Bepflanzung mit rasch wachsenden Gehölzen könne auf andere Brachflächen ausgedehnt werden, um dem Energieland mit neuer Bioenergie eine neue Facette hinzuzufügen. Positiver Nebeneffekt: Hässliche Brachen würden zu CO<sub>2</sub>-absorbierenden, grünen Oasen und könnten Reserveräume für spätere, anderweitige Nutzungen sichern.

Das nächste Symposium ist für Februar 2011 fest eingeplant.

## **Duisburg: Das Landesarchiv am Innenhafen ist Schlusspunkt und Auftakt zugleich**

*Einer der letzten großen Neubauten am Duisburger Innenhafen wird zum Dreh- und Angelpunkt für die Aufwertung der westlichen Altstadt. OB **Adolf Sauerland** präsentiert das Projekt auf der MIPIM.*

Als vor einem Jahr das Stadtarchiv in Köln in der U-Bahn-Baustelle versank, wurden die Planungen für das Landesarchiv NRW am Innenhafen in Duisburg erst einmal gestoppt und gründlich überarbeitet. Dafür nahm der **Landesbetrieb Liegenschaften BLB** das Projekt wieder zurück von dem zunächst dazwischen geschalteten Projekt-



## Mülheim a.d. Ruhr

Das Mülheimer Unternehmen **agiplan GmbH** steuert mit dem **EffizienzCluster LogistikRuhr** sowie dem **AutoCluster NRW** nun schon 2 bedeutende Landescluster in NRW. Der EffizienzCluster LogistikRuhr hatte unlängst den Spitzenclusterwettbewerb der Bundesregierung gewonnen und sicherte sich für die kommenden 5 Jahre Fördermittel in Höhe von rund 40 Mio. Euro. In der EffizienzCluster Management GmbH (ECM) mit Sitz in Mülheim, die dem Verbund als unabhängige Geschäftsstelle dient, sitzen Spezialisten der **agiplan GmbH** für Clustermanagement und Logistik. Mit Hilfe der Logistik sollen Herausforderungen bei individueller Warenversorgung, Mobilität und Produktion mit 75% der heute dafür nötigen Ressourcen ökologisch und sozial verträglich gemeistert werden. ECM-Geschäftsführer ist **Dr. Christian Jacobi**.

## Moers

Für den neuen "Rathauskomplex Moers" wurde der Grundstein gelegt. Verantwortlich für das PPP-Projekt mit 11 000 qm Fläche ist **Hochtief PPP Solutions**. Das Vorhaben soll bis Frühjahr 2012 abgeschlossen sein. Im Anschluss wird Hochtief den Gebäudekomplex bis 2035 betreiben. Das Projekt umfasst zudem die Sanierung des Alten Rathauses mit 7 300 qm Fläche. Auf dem Areal des ehemaligen Wilhelm-Schroeder-Bades entsteht darüber hinaus bis Ende 2010 ein neues Kultur- u. Bildungszentrum inkl. Zentralbibliothek. Für diesen Bau teil des insgesamt 150 Mio. Euro teuren Projekts wurde bereits das Richtfest gefeiert.

entwickler **Kölbl Kruse**. Jetzt steht der überarbeitete Plan wie auch die Finanzierung (über die Bausumme ist Stillschweigen vereinbart). Der Baubeginn mit **HOCHTIEF Construction** ist auf Mitte April terminiert. Das in Bezug auf die Archivierungsfläche in Regalmetern größte Archivgebäude Deutschlands wird nach Plänen der Architekten **Ortner & Ortner** aus zwei Bauabschnitten bestehen, dem eigentlichen Archivgebäude im Speicher der RWSG aus den 1930er Jahren, der um einen Turm mit 21 Geschossen erweitert wird, und einem wellenförmigen Verwaltungstrakt, der auch eine Bibliothek und Lesesäle enthalten wird.

Durch das Landesarchiv unmittelbar östlich der Schwanentorbrücke ist eine deutlich höhere Frequentierung in diesem Stadtbereich zu erwarten mit Auswirkungen auf Schwanen- sowie Münzstraße - die eine ausgebaut zur vierspurigen Rennbahn, die andere zwar Fußgängerzone, aber weit von der Attraktivität als Einkaufsstraße entfernt, die sie einmal hatte, nachdem auch noch **C&A** umgezogen ist in das neue Forum Duisburg. Geblieben sind **Sinn-Leffers** und **P&C**. Diesem Bereich widmete die Ruhrorter **Projektentwicklungsgesellschaft SGE** von **Manfred Stüdemann** (auch verantwortlich für das im Bau befindliche Kuhlenwall Karrée der **Sparkasse Duisburg**) auf eigene Kosten eine Machbarkeitsstudie, durchgeführt durch das Duisburger **Architekturbüro aib**. Deren Vorschläge fügen sich nahtlos in den Masterplan von **Norman Foster** für die Innenstadt und sehen eine Verkehrsberuhigung sowohl für die Schwanenstraße als auch für die kreuzende Steinsche Gasse vor, dazu die Öffnung von Querungen der Peterstal und Beekstraße, zwei der Straßen mit mittelalterlichem Ursprung hier im Marienviertel. Fußläufige Verbindungen mit platzartigen Aufweitungen würden die Atmosphäre für Gastronomie und kleinteiligere Geschäfte schaffen, so das Ziel. Das östliche Ende erfährt bereits mit dem Projekt Königsgalerie (Entwickler **Multi Germany**) eine Aufwertung. Deshalb müsste jetzt zeitnah ein erster Schritt der Umbau des Calaisplatzes am westlichen Ende der Münzstraße sein. Dort wo jetzt noch ein Parkplatz kostbare Fläche beansprucht, könnte ein Platz mit Cafés entstehen und wo ein Parkhaus mit Preisdumping ziemlich vergeblich um Kunden wirbt, könnten im Erdgeschoss Geschäfte der Nahversorgung einziehen. Da weder die Stadt noch die SGE hier über Grundbesitz verfügen, stellt sich Stüdemann eine Art begrenztes PPP-Modell vor, nachdem leider die Bildung einer Eigentümer-Standort-Gemeinschaft für die ganze Münzstraße an der Unbeweglichkeit der verschiedenen Fonds gescheitert ist, denen einzelne Kaufhausliegenschaften gehören. Diesen ersten Schritt muss nun die für die Umsetzung des Masterplan zuständige **Innenstadt Entwicklungsgesellschaft** tun und eine konkrete Planung für den Calaisplatz beauftragen, damit eine realistische Kostenschätzung möglich wird. "Bis zum Herbst", wünscht sich Manfred Stüdemann.

## Ausgezeichnete Architektur auf Zollverein – eine Ausstellung

*Der Mies van der Rohe Award ist der offizielle Architektur-Preis der **Europäischen Union** und zählt zu den begehrtesten Architekturpreisen in Europa. In der **Kokerei Zollverein** sind die Preisträger des 2009er-Awards zu besichtigen.*

Wer den seit 1987 vergebenen **Mies van der Rohe Preis** erhält, reiht sich ein in die Liste weltberühmter Preisträger. Dazu gehören **Lord Norman Foster**, **Peter Zumthor**, **Rem Koolhaas** oder **Zaha Hadid**. Das **M:AI Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW** hat die einzige Ausstellung in Deutschland organisiert, in Zusammenarbeit mit der Mies van der Rohe Stiftung in Barcelona. Gezeigt werden die 49 Projekte der engeren Auswahlrunde 2009, darunter der Preisträger, die neue **Staatsoper Oslo von Snøhetta Architekten**, die Zenith Music Hall in Straßburg, das Multimodal Centre und Tramway in Nizza, die Universität Luigi Bocconi in Mailand und das neue Stadtquartier Sant Antoni's District mit Bibliothek und Senioren City Center in Barcelona. Den seit einigen Jahren vergebenen Preis an ein junges Büro erhielt **STUDIO UP/ Lea Pelivan** und **Toma Plejić** aus Zagreb für das Gymnasium 46° 09'N/16 ° 50'E in Koprivnica, Kroatien. Zuvor war die Ausstellung in Paris, Oslo und Barcelona zu sehen, anschließend geht sie nach Madrid und Wien.

*Ausstellungsdauer in Essen 21.03. – 20.04.2010*



## Düsseldorf

Bis Herbst 2011 wird die Kö Galerie in Düsseldorf (gebaut von **Walter Brune**, 2006 verkauft an **ECE**) generalüberholt. Projektpartner für die Umstrukturierung und Modernisierung sind **Merrill Lynch** und die **ECE**. Auf drei Ebenen verfügt die Kö Galerie über eine Verkaufsfläche von ca. 20 000 qm mit rund 90 Shops, Cafés und Restaurants. Ebenfalls zum Center gehören ca. 30 000 qm Büroflächen.

Die **Deka Immobilien GmbH** konnte den Mietvertrag für die Liegenschaft eines Spezialfonds am Bürostandort Seestern langfristig verlängern. Die **NPC Holding AG**, ein Immobilienunternehmen, nutzt auch künftig rund 1 600 qm Bürofläche in dem Objekt im Niederkasseler Lohweg 185 in Düsseldorf. Gemeinsam mit Immobilieneigentümern vor Ort hat die Deka Immobilien GmbH in diesem Jahr die **Standortinitiative Seestern** ins Leben gerufen. Sie soll die Attraktivität des Standortes auch international stärken.

**Equinix**, Betreiber von Datenzentren, wird zwei neue Standorte in Deutschland entwickeln, einen südwestlich von Frankfurt und den zweiten in Düsseldorf, wo Equinix bereits das DU1 betreibt. Die Investments sind Teil eines 1,4 Mrd. USD-Programms der Jahre 2007 bis 2010.

## Nachtrag zu Wohnungsverkäufen der IMW Immobilien AG

Im DIB Ruhr Nr. 14 hatte wir von den Portfolioverkäufen der Ruhrgebietsbestände der **IMW Immobilien AG**, Berlin, berichtet. Dazu einen Nachtrag.

Nach Schätzungen von **André Adami**, Projektleiter bei **BulwienGesa AG** Berlin, wurden "die etwa 4 500 Prima-Wohnungen für ca. 770 Euro/qm an die **Dt. Annington** verkauft, während sie Mitte 2005 für etwa 900 Euro/qm gekauft wurden. Noch verlustreicher verlief der **Valbonne-Deal**. Für etwa 950 Euro/qm gekauft und nunmehr für 716 Euro/qm verkauft."

## Hanns-Ludwig Brauser



Mit **Hanns-Ludwig Brauser** (Foto) verliert die **Metropole Ruhr** einen ihrer engagiertesten und leidenschaftlichsten Streiter für eine wirtschaftliche Stärkung des Standorts Ruhrgebiet. Er verstarb nach kurzer Krankheit im Alter von 62 Jahren.

Hanns-Ludwig Brauser glaubte an die Potentiale des Ruhrgebietes. Nach ersten Erfahrungen als Büroleiter des Kulturdezernenten von Frankfurt am Main **Hilmar Hoffmann** und ab 1975 langjähriger Tätigkeit auf

verschiedenen Ebenen für den **Deutschen Gewerkschaftsbund** wechselte er 1990 in das Bau- bzw. Städtebauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf. Dort begleitete er in den Funktionen Planen und Kommunikation die **IBA Emscherpark**, jene auf zehn Jahre angelegte Landesinitiative zur Restrukturierung einer alten Industrieregion. Mit der IBA wurden als zukunftsweisende Entdeckung und inzwischen international bekannte Marke die Industriekultur ins rechte Licht gerückt und die Rekultivierung von Industriebrachen begonnen. Auf lange Sicht wichtiger war jedoch hinter den Kulissen das Bemühen, kommunale Grenzen durchlässig zu machen und Strategien der Zusammenarbeit zwischen Verwaltungen und Wirtschaft, insbesondere den Großunternehmen und damit auch Großgrundbesitzern an Ruhr und Emscher, zu etablieren. Im Jahr 2000 nach dem Endpräsentationsjahr der IBA wurde im Auftrag der Staatskanzlei Düsseldorf die **Projekt Ruhr GmbH** unter der Geschäftsführung von Brauser gegründet, um den Faden nicht abreißen zu lassen, denn die Gefahr war groß, dass alle zu ihrem alten Schlendrian und gewohnten Kirchturmdenken zurück kehren würden. Lange war nicht ganz klar, was die **Kultur Ruhr GmbH** leisten könne und solle und Hanns-Ludwig Brauser musste manche harsche Kritik aushalten, wenn er dazu anspornte, Projekte zu verfolgen, die die ganze Region einbeziehen. Aber er zweifelte nie daran, dass nur gemeinsames Handeln das Revier zukunftsfähig machen würde. So ist die Gründung der Wirtschaftsförderung **Metropole Ruhr wmr** am 1. Januar 2007 als Tochtergesellschaft des **Regionalverbandes Ruhr RVR** recht eigentlich seine Leistung. Er wirkte seither als deren Geschäftsführer, unbeirrbar, zuweilen energisch, aber letztlich erfolgreich. Nur zwei Jahre später beteiligten sich alle 53 Städte und Kreise des Ruhrgebietes an einer transparenten Gewerbeflächenerhebung, der Grundlage für **ruhr.agis**. Und nur drei Jahre später ist die **Metropole Ruhr Kulturhauptstadt Europas**, wieder mit Beteiligung aller 53 Städte und Kreise. Eine schon längere Tradition hat die Standgemeinschaft verschiedener Städte und Unternehmen auf den Immobilienmessen MIPIM in Cannes und Expo Real in München, um neben den internationalen Metropolen und Metropolregionen von Kasachstan bis Manchester nicht unterzugehen. Seit 2007 hält die wmr auch hier die Fäden in der Hand. Den bruchlosen Übergang zu bewerkstelligen, ist nun Aufgabe von **Dieter Funke**, der als Bereichsleiter II beim RVR, zuständig für Wirtschaftsführung, die Geschäftsführung im Nebenamt übernimmt. Funke ist Anwalt und war seit 1990 in leitenden Funktionen der Kommunalverwaltung tätig, in Krefeld, Ennepetal, Hagen und zuletzt in Halle a. d. Saale als Stadtkämmerer.



## Nachrichten aus der Kulturhauptstadt – das erste Besucherzentrum eröffnete in Duisburg



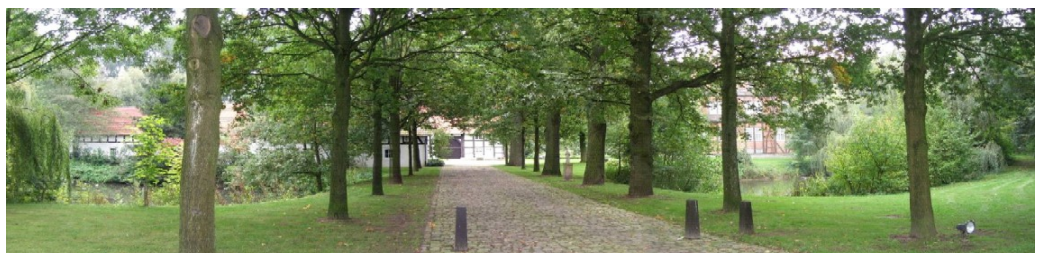
Das erste **RUHR.VISITORCENTER** (Foto) der Metropole Ruhr, Baustein in einer europaweit einzigartigen touristischen Infrastruktur, hat in Duisburg eröffnet in einem leer stehenden Laden in der Mall des CityPalais.

190 qm Fläche, angemietet von der Stadt Duisburg bei der **LEG**, Eigentümerin des CityPalais, müssen genügen für die zentrale touristische Anlaufstelle im westlichen Ruhrgebiet, nachdem der Pavillon der Tourismusinformatio am östlichen Ende der Königstraße geschlossen wurde im Zuge des sechsspurigen Ausbaus der Autobahn A 59, die hier im Untergeschoss die Stadt durchquert. So konnte man zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Dem klammen Stadtsäckel eine vergleichsweise preiswerte Zwischenlösung bieten ohne die Vorgaben von "Ruhr 2010" für ein Besucherzentrum zu vernachlässigen, und dem Vermieter **LEG** eine temporäre Nutzung sichern für eine schwer vermietbare Fläche im zentralen Bereich der Mall hinter der Treppe zu den Tagungs- und Konzertsälen des Obergeschosses.

Ursprünglich war nur ein Besucherzentrum auf der Zeche Zollverein in Essen geplant, das auch bereits arbeitet, dann aber erschien es opportun zu regionalisieren, um der Ausdehnung des Gebietes von Ost nach West und Nord nach Süd gerecht zu werden. Duisburg beherbergt nun eines von vier weiteren VisitorCentern neben Oberhausen, Bochum und Dortmund, die jedoch noch nicht fertig eingerichtet sind. Alle werden nach einheitlichem System ausgestattet. Neben den Angeboten in der Stadt sind hier die Informationen aus der gesamten Region abrufbar einschließlich Ticket- und, nicht zu vergessen, dem Souvenirverkauf, neudeutsch "Ticketing" und "Merchandising", schließlich soll Ruhr 2010 ja vermarktet werden. Was noch bis Mitte März nachgerüstet werden muss, sind ein interaktives Fernrohr und ein interaktiver Tisch, mittels derer man dann virtuell auf Reisen gehen kann, bevor man es ganz konventionell in Echtzeit tut.

Die Duisburger Marketing Gesellschaft sieht einen nachhaltigen Vorteil in der jetzt etablierten, städteübergreifenden Kooperation als Basis einer zukünftig stärkeren Zusammenarbeit in der Tourismusförderung. "Sehr dankbar sind wir dem Wirtschaftsministerium und der Europäischen Union, die der steigenden städtetouristischen Bedeutung der Region mit einer Förderung von 90% der Kosten der Infrastruktur die notwendige Unterstützung gewährt haben", ergänzte Geschäftsführer **Uwe Gerster** bei der Eröffnung. Einen höheren Anteil internationaler und touristisch orientierter Gäste könnte die Stadt, in der bisher die Geschäftsreisenden den größten Anteil an Übernachtungen ausmachen, gut gebrauchen. Weitere Anlaufstellen für Neugierige gibt es im Landschaftspark Duisburg-Nord sowie im Museum der deutschen Binnenschifffahrt und im Zoo, unter den wohlklingenden Bezeichnungen **RUHR.INFOLOUNGE** und **RUHR.INFOPOINT**. Bei soviel Info kann ja nichts mehr schief gehen.

Die Duisburger Marketing Gesellschaft sieht einen nachhaltigen Vorteil in der jetzt etablierten, städteübergreifenden Kooperation als Basis einer zukünftig stärkeren Zusammenarbeit in der Tourismusförderung. "Sehr dankbar sind wir dem Wirtschaftsministerium und der Europäischen Union, die der steigenden städtetouristischen Bedeutung der Region mit einer Förderung von 90% der Kosten der Infrastruktur die notwendige Unterstützung gewährt haben", ergänzte Geschäftsführer **Uwe Gerster** bei der Eröffnung. Einen höheren Anteil internationaler und touristisch orientierter Gäste könnte die Stadt, in der bisher die Geschäftsreisenden den größten Anteil an Übernachtungen ausmachen, gut gebrauchen. Weitere Anlaufstellen für Neugierige gibt es im Landschaftspark Duisburg-Nord sowie im Museum der deutschen Binnenschifffahrt und im Zoo, unter den wohlklingenden Bezeichnungen **RUHR.INFOLOUNGE** und **RUHR.INFOPOINT**. Bei soviel Info kann ja nichts mehr schief gehen.



Redaktionsauffahrt Haus Aussel

### Cannes

Das französische Immobilienmagazin **Business Immo** fragt sich, warum die Deutschen nicht der "Torheit" entgegen, die den Investmentmarkt für Handelsimmobilien ergriffen hat! Ein Beispiel: **KanAm** bezahlte 75 Mio. Euro für acht Luxusboutiquen mit lediglich 1 800 qm Fläche an der Croisette in Cannes – nur um ein Prestigeobjekt zu besitzen!

### 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.

#### Bank:

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

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