



Nr.: 215  
12. KW / 25.03.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Mipim 2010: Die „echte“ Mipim ist zurück	2
Anlegerschutz durch Regulierung geschlossener Fonds? (Prof. Loritz)	3
Statements zur Mipim	
• Peter Tzeschlock, Drees & Sommer	5
• Dr. Hubert Spechtenhauser, Hannover Leasing	8
• Dieter Weiß, KGAL	9
Tenor zu Kölner Bau-Skandalen: Das kann jedem mal passieren	9
Stadt Köln: Mipim in Cannes: „Erdung für den Immobilienmarkt“	12
Exklusiv: Immobilien-Scout24 mit neuem Index	14
Corpus Sireo: Asset Management - Aus Erfolgsmodell wird Überlebenskampf	16
Ideekapital: „Vertrauen der Anleger in geschlossene Fonds kehrt zurück“	18
SachsenFonds: Spezialität für Stille Reserven	19
Offene Fonds verkaufen 2009 mehr Immobilien	19
Deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens in Schweden	20
Gute Aussichten für Kapitalanleger in London	20
Deloitte/ JLL: Europas Hotels wieder im Aufwind	21
Weltweit fallende Industrie- und Logistikmieten	21
Impressum	22

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds 24.de**

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**die Mipim 2010 in Cannes war die beste Mipim seit 2005.** Den Teilnehmern fehlte nichts. Sie waren wieder „zu Hause“ und feierten bei Paradowetter die Sonnwendfeier der Branche. Lediglich der Stadt fehlte Umsatz. Den Veranstaltern fehlten 12.000 verkaufte Tickets - minus 40% gegenüber 2008. Bei dem inzwischen sprichwörtlichen Selbstbewusstsein des Veranstalters fehlt allerdings das Mitleid. Die Kinder des Booms waren verschwunden. Niemand vermisste sie. Es ist keine Zeit für Incentives. Die Excel-Helden von 2007 verhielten sich unauffällig, blieben weg oder waren in ihren Heimatländern durch dringende Termine gebunden. (S. 2)

**Die Stimmung der Immobilienbranche war gut.** Das Rad dreht sich wieder. Es gibt nicht mehr nur Parolen, sondern Konkretes. Die Meldungen fehlen aber noch. Kritisch bleibt die Finanzierungsfrage. Es gibt keine Entwarnung. In Deutschland sei fast jedes dritte Gewerbeimmobilien-Darlehen bzw. insgesamt 168,78 Mrd. Euro wegen Preisverfalls nicht mehr ausreichend besichert, zitiert die **WELT** eine Studie von **CB Richard Ellis**. Aber auch dieses LTV-Bewertungsproblem wird auf der Wertberichtigungsseite aus unserer Sicht nicht so heiß verarbeitet wie diskutiert. Der Markt erholt sich. Solange der Cash Flow stimmt, brennt aus Banken-seite nichts an. Die echten Finanzierungsfehleistungen sollten schon berücksichtigt sein.

**Platzt London?** Noch gilt London als Paradebeispiel der Immobilienmarkterholung. Zum Nachdenken regte aber ein Backgroundgespräch mit einem gewöhnlich gut vernetzten Marktteilnehmer an, über das ich schon in "Der Platow Brief" berichtete. Investmentbanker gehen davon aus, dass man auf Grund der Refinanzierungsproblematik im Sommer wieder aus London heraus sein müsse. Die Volumina der anstehenden Refinanzierung von Papieren der Londoner City seien so groß, dass aus heutiger Sicht die Probleme nicht lösbar seien. Volkswirtschaftliche Langfristkonsequenzen auch auf europäischer Ebene seien möglich. Investmentbanken mit neuen Milliarden Gewinnen würden ihre eigenen Immobilien nicht aus Liquiditätsgründen zum kolportierten Not-Verkauf stellen, sondern um zu aktuell guten Konditionen aus dem Immobilienmarkt herauszukommen. Die Krise in London stehe noch bevor. Die angeschlagene britische Volkswirtschaft hat wenig Rettungsspielraum. Ich selber glaube nicht mehr an ein Desaster, aber ich weiß es einfach nicht und kann es nicht beurteilen. Ich habe Ihnen lediglich berichtet. Theoretisch müssten alle Zahlen längst bekannt und berücksichtigt sein. Theoretisch!

**Kölner Stadtarchiv und U-Bahn-Skandal: Das kann überall passieren.** Die verantwortlichen Firmen sitzen doch woanders. So zumindest kam die zentrale Botschaft herüber. Selten war ich nach einem Pressefrühstück ärgerlich. Das schaffte diesmal Köln mit dem OB **Jürgen Roters** und seinem Wirtschaftsdezernenten **Walter-Borjans**. Lediglich die Presse würde einen spezifischen Köln-Bezug herstellen. Beim Bau mit dem alten Wahlspruch „Es soll ja keine Uhr werden“ kann immer etwas schiefgehen. Verantwortliche anderer Kommunen pilgern nach Köln. Das gewonnene Restaurierungs-Know how aus der Stadtarchiv-Rettung wird zum Exportschlag. Da kann man nur dankbar sein, dass die U-Bahn am Dom schon fertig ist. Wir wären auf die Reaktion des Wirtschaftsdezernenten gespannt, wenn Unternehmen ihre Steuerklärungen mit gleicher Vorschriften-Toleranz abgeben würden, wie er sie selber bei Bauvorschriften an den Tag legt. (S. 9)

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



*Werner Rohmert*

**Werner Rohmert, Herausgeber**



## Mipim 2010 – Die „echte“ Mipim ist zurück

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

### Personalien

**Bonn:** Dr. Georg Reul (42, Foto), seit 1996 für IVG tätig und seit 2005 Mitglied des Vorstandes, verlängert seinen Vertrag nicht und scheidet zum 31. Juli 2010 aus dem Vorstand aus, um sich anderen internationalen Aufgaben in der Immobilienbranche zu widmen.



**Berlin:** Die beiden Vorstände der Hypoport-Tochter **Dr. Klein & Co AG** wurden in den Hypoport-Vorstand gewählt. Dem angekündigten Rücktritt von Herrn **Prof. Dr. Kretschmar** hat der Aufsichtsrat heute zugestimmt. Neben den verbleibenden Vorstandsmitgliedern **Ronald Slabke** und **Thilo Wiegand** wurden heute als weitere Vorstandsmitglieder **Stephan Gawarecki** und **Hans Peter Trampe** (Foto) in den Vorstand berufen. Sie verbleiben zusätzlich im Vorstand der Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co AG. Im neuen Vierer-Vorstand der Hypoport AG wurde Slabke zum 1. Juni 2010 zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Zudem wurde Herr Slabke für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2015 für eine weitere Periode berufen. Die bisherigen Verantwortlichkeiten von Herrn Kretschmar werden auf mehrere Mitglieder des neuen Vorstands verteilt.



Weniger ist mehr. Bis auf die Veranstalter ist wohl jeder zufrieden. Es ist ruhiger geworden bei Europas wichtigster Gewerbeimmobilienmesse, **Mipim**, in Cannes. Wahrscheinlich gab es weniger als die Hälfte der Messeanwesenheitstage als im Rekordjahr 2008. Es fehlte allerdings niemand. Die (echte) Mipim der Immobilienplayer ist zurück. Es hat, wie auch schon letztes Jahr, wieder Spaß gemacht. Noch 2008 purzelten mit knapp 30 000 Besuchern die Rekorde und machten die Messe zur infrastrukturellen Farce.

Letztes Jahr blieben dann 40% bzw. 12 000 Besucher zu Hause. 2010 soll dann auf Vorjahresniveau geblieben sein. Es wurden wohl wieder 18 000 Tickets verkauft. Zum Thema Preis oder Verschenken gab es Gerüchte. Der brutale Einbruch fiel nur quantitativ auf. Einheitlicher Tenor war, dass auf GF-Ebene jeder gewünschte Gesprächspartner anwesend war. Lediglich im journalistischen Gesprächskreis, oft auf der zweiten Ebene, hatte sich im Vorfeld der Messe eine überraschende Häufung dringend notwendiger Tätigkeiten ergeben, die Präsenz in Deutschland erforderten. Allerdings gab es Mega-Matadore der letzten Jahre, die durch Budgetsitzungen „überrascht“ wurden, so dass leider kaum jemand für Fragen nach investierten Milliarden zu finden war.



Mipim 2010: An die Croisette kamen in diesem Jahr weniger Deutsche als noch 2009

Viele langfristig gebuchte osteuropäische Stände waren nur durch Modelle belebt. Beide Modell-Kategorien, in Schaukästen und mit kurzen Röcken, waren oft sehenswert, aber meist alleine. Im statistischen Ergebnis kamen ca. 18 000 Besucher aus 81 Ländern und von 3 000 Unternehmen zum Besuch der offiziellen 18 163 qm (□10%) Ausstellungsfläche. Gefühlt waren es an allen Fronten weniger. Bei Besuchern ist das durch verkürzte Aufenthaltsdauer erklärbar. Viele Unternehmen waren wohl da, hatten jedoch keinen eigenen Stand mehr, sondern waren an den gut besuchten Regionalständen beteiligt. Deutschland belegte mit 714 Unternehmen Platz 3 hinter Frankreich und Großbritannien. Insgesamt kamen, lt. Veranstalter 2.211 Deutsche zur Messe. Im Vorjahr waren es noch 2.239.

Die Grundstimmung der Mipim war gut. Lediglich aus wirtschaftlicher Sicht ist das Bild geteilt. Optimistisch ist **Deutsche Hypo** Vorstand **Andreas Pohl**. Er sieht für das kommende Jahr eine deutliche Belebung des Investmentmarktes. Die Stimmung sei insgesamt gut. Das bestätigte sich auch beim traditionellen Eröffnungslunch der Deutsche Hypo für Kunden und Geschäftspartner, der für viele der sympathische, lockere Auftakt der Messe war.

Die Szene der Offenen und Geschlossenen Fonds drückt derzeit der Schäuble-Vorstoß zur Regulierung. Volkswirtschaftlich ist **Deka**-Vorstand **Matthias Danne** eher skeptisch. Er hat als Bankinsider mehr „Respekt vor der Finanzierungssituation“ als der Markt. In Bezug auf Wachstum ist er „weniger optimistisch“. Er sieht noch keine Lösung für die generelle Refinanzierungsproblematik. Immobilien kämen verstärkt an den Markt. Das bliebe eine Herausforderung. Andererseits stellt er seiner eigenen Meinung durchaus auch dagegen, dass seine eigenen Volkswirte für einen Aufschwung weit optimistischer seien.

Für **Generali Immobilien**-Chef **Bernhard Berg** als Vertreter eines eigenkapitalstarken Investors hat die aktuelle Situation Vorteile, auch wenn es im Jahresverlauf noch einmal zu Verwerfungen kommen sollte. Insgesamt steigt der Anlagedruck in Immobilien. Die Immobilienquote geht bei Generali bis 2011 von jetzt etwa 6% auf 7% hoch. Das ist überschlagsweise locker 1 Mrd., die zusätzlich investiert werden soll. Entgegen den oft gehörten Beteuerungen ist in den letzten 10 Jahren die echte Immobilienquote der Versicherungen insgesamt mit direkten und indirekten Anlagen von 5,5% auf 4,5% rückläufig gewesen. Das ergibt weiteren hohen Milliarden-Anlagebedarf. Der Trend der Umschichtung von direkten in indirekte Anlagen geht lt. Berg trotz aktueller Delle weiter. Im Jahr 2000 waren noch 80% direkte Anlagen. Heute sind es nur noch 50%.

Aktuell bestimmen den Markt vor allem eigenkapitalstarke Investoren, die bevorzugt in Core Objekte in guten Lagen mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern investieren werden. **Christoph Husmann** von **Hochtief** Projektentwicklung sieht eine Konzentration der Immobilienwirtschaft auf Unternehmen mit starkem Hintergrund, der Finanzierungen ermögliche und eine immer schärfere Trennung des Marktes in Topobjekte und den Rest.

Das Immobiliengeschäft wird nach den eher formlosen Absichtserklärungen des Vorjahres wieder konkret. Verschobene Projekte werden lt. **Drees & Sommer**-Vorstand **Peter Tzeschlock** wieder aus den Schubladen geholt. (siehe Statement unten). Für **Wulff Aengevelt** ermöglicht das face-to-face der Mipim gegenüber gegen dem immer mehr dominierenden mail-to-mail zu Hause ein schnelles Klären offener Fragen im Gespräch.

Auch für Steuergelder fand sich „sinnvolle“ Verwendung, so lud die **Bayrische Landesbank** mit Milliardenstützung ebenso wie auch andere Banken ohne aktuelle Ruhmestaten ihre Gäste unverdrossen ins 2-Sterne Restaurant **L'Oasis** ein. Wahrscheinlich war das Essen geschmacklich besser als die Einladung.

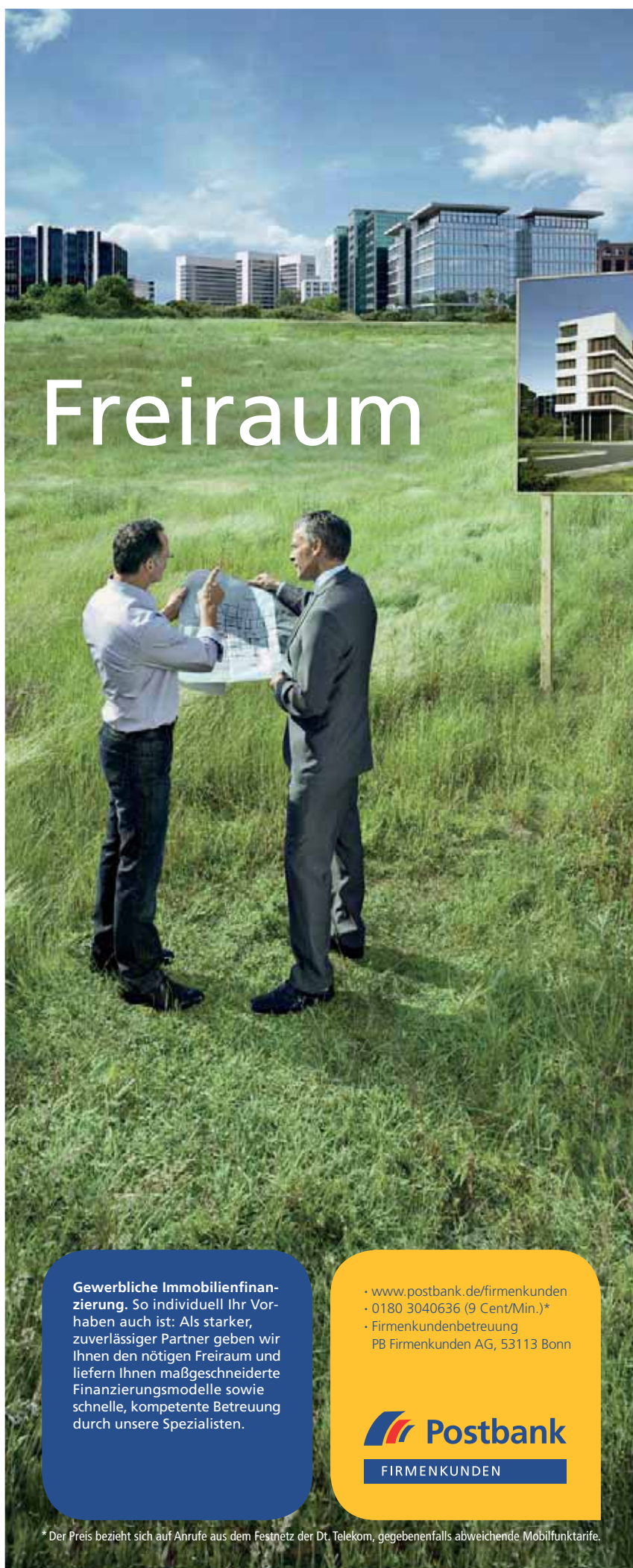
Interessant und bedenklich war ein Backgroundgespräch mit einem gewöhnlich gut vernetzten Marktteilnehmer. Aus Investmentbankersicht sei klar, dass man auf Grund der Refinanzierungsproblematik trotz aktuell guter Immobilienentwicklung im Sommer wieder aus London heraus sein müsse (siehe Editorial).

(Folgender Artikel wurde am 24.03.2010 vorab veröffentlicht auf [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de) mit arbeits-täglichen News und täglich einem Artikel)

## **Anlegerschutz durch Regulierung geschlossener Fonds? - Auch für den Bundesfinanzminister gilt: Gut gemeint ist nicht gut gemacht**

**Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Universität Bayreuth, Steuerberater**

Der **BMF** plant ausweislich einer Presseerklärung einen Gesetzentwurf zur Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes. Die Finanzkrise sollte hierfür freilich nicht der Anlass sein; denn sie wurde nicht durch deutsche geschlossene Fonds ausgelöst, sondern durch Produkte des streng geregelten us-amerikanischen Kapitalmarktes. Die weltweite Emission verbriefter, weithin wertloser Hypothekenkreditforderungen gegen bonitätschwache Einfamilienhauseigentümer, die mittels fehlerhafter Ratings der drei großen Ratingagenturen erst marktgängig gemacht wurden, hat die Krise u.a. auch nach Deutschland gebracht. Die dabei zu Tage getretene Naivität der Manager



**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

**München:** Der Vorstandsvorsitzende der **Hypo Real Estate Holding AG Dr. Axel Wieandt** tritt von seinen Ämtern wegen unterschiedlicher Auffassungen bezüglich der Geschäftsleitung zwischen ihm und der **SoFFin** zurück. Ein Nachfolger steht noch nicht fest.

**Hamburg:** **Daniel Gedack**, zuvor Geschäftsführer und Leiter Büovermietung bei **Savills**, ist seit dem 15. März Geschäftsführer bei **Quantum Investment**.

der die Papiere erwerbenden Banken wie z. B. der **IKB** und mehrerer deutscher Landesbanken, unterstützt durch fehlerhaftes Verhalten der Verwaltungsräte - zusammengesetzt aus Sparkassen und hohen Funktionären aus Landes- und Kommunalpolitik - ändert nichts an der Tatsache, dass sich wieder einmal gezeigt hat: Die strengste Regulierung kann unseriöse Machenschaften leider nicht verhindern.

Ich wende mich nicht dagegen, dass man in Deutschland Kapitalmarktprodukte wie geschlossene Fonds reguliert. Nur geht die Regulierung mit dem Ziel, den Anlegerschutz zu stärken, bei geschlossenen Fonds in eine völlig falsche Richtung. Geschlossene Fonds wurden bisher zwar nicht durch den Gesetzgeber, dafür aber durch die Rechtsprechung völlig überreguliert. Die Emission der Anteile eines geschlossenen Fonds erfordert die Herausgabe eines Prospekts, der wesentlich ausführlicher ist als jeder Börsenprospekt. Bei welchem Kapitalmarktprodukt außer bei einem geschlossenen Fonds, weiß der Anleger präzise, wohin sein Geld investiert wird, wie hoch die erwartete Rendite ist und in welcher Form der Exit stattfinden soll?

Was wir also brauchen, ist nicht eine Verschärfung der Anforderungen an Prospekte geschlossener Fonds, sondern deren Gleichstellung mit Prospekten für Finanzprodukte des geregelten Kapitalmarktes. Heute können z. B. Aktien, Optionen, Futures und Derivate mit einem kleinen Protokoll am Schalter verkauft werden. Beim Vertrieb eines geschlossenen Fondsanteils hingegen genügt nach der Rechtsprechung sogar ein über hundertseitiger Prospekt oftmals zur „wahren und vollständigen, anlage- und anlegergerechten Aufklärung“ nicht. Der BMF täte gut daran, die hunderte von Urteilen zur Haftung von Initiatoren, Beratern und Vermittlern im Bereich geschlossener Fonds zu analysieren, um festzustellen, dass eine Verschärfung der Anforderungen kontraproduktiv wäre. Schon heute sind die Prospekte in diesem Segment nämlich viel zu umfangreich. Statt ihren primären Zweck zu erfüllen, die Anleger über die Chancen und Risiken aufzuklären, wurden sie - von Rechtsprechung erzwungen - zu Enthaltungsinstrumenten der Anbieterseite. Kein Anleger und kaum ein Berater oder Vermittler kann heute noch einen Prospekt eines geschlossenen Fonds zur Gänze lesen und die meisten verstünden ihn

## 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





## Personalien

**Düsseldorf: John Herbert** ist zum Global Head of Real Estate von **HSBC** berufen worden. Auf der neu geschaffenen Position soll er u. a. eine kohärente, internationale Immobilienstrategie für die Bank entwickeln. Herbert wird eng mit **Matt Webster** zusammenarbeiten, der vor kurzem zum Global Head of Real Estate Financing ernannt worden war.

**Hamburg: Ingo Hartlief** (44, Foto) wird seine Ämter als Geschäftsführer der **Union Investment** und der **Union Investment Institutional Property** mit Wirkung zum 30. Juni 2010 niederlegen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Die Aufgaben werden bis zum Ausscheiden von Herrn Hartlief sukzessive durch den Vorsitzenden der Geschäftsführung der Union Investment, **Dr. Reinhard Kutscher**, koordiniert.



**Frankfurt: Markus Wiedenmann**, Geschäftsführer von **Tishman Speyer** in Deutschland, verlässt das Unternehmen zum 30. April 2010 auf eigenen Wunsch. Wiedenmann wird sich mit einer Investment- und Projektentwicklungsgesellschaft selbständig machen. Die Geschäftsführer **Florian Reiff** und **Sebastiano Ferrante** werden die Aufgaben von Wiedenmann übernehmen.

auch gar nicht. Dem Anleger nützt er wegen des „Overkills“ an Informationen nicht mehr viel. Für den Anleger sind im Wesentlichen nur fünf Punkte wichtig: (1.) Wohin wird investiert (Asset-Allokation)? (2.) Wem wird das Geld anvertraut (Management-Qualität)? (3.) Womit werden die Erträge erzielt? (4.) Wo liegen die Risiken? (5.) Wie stellt sich der Exit dar?

Anstatt sich auf diese Punkte zu konzentrieren, müssen sich Prospekte gegenwärtig in seitenlangen pauschalen Risikohinweisen ergehen. Sie müssen sogar bei sicheren Anlageprodukten, die ausschließlich mit Eigenkapital in werthaltige Assets investieren (sog. Real Equity Investments, hierzu Loritz, Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, Heft 14 vom 29.1.2010, S. 2 ff.) den Hinweis auf den möglichen Totalverlust enthalten, der realistisch nicht eintreten kann. Das ist gerade so, als müsste jeder Arzt bei noch so harmlosen Behandlungen seinen Patienten den Hinweis geben: Schlimmstenfalls können Sie sterben!

Wir brauchen also eine Regelung, die für alle Prospekte einheitliche Maßstäbe aufstellt und sie auf eine klare, knappe und verständliche Aufklärung zu den wesentlichen Punkten beschränkt. Eine Illusion wäre es zu glauben, die BaFin könnte die Prospekte, wie es in der Presseerklärung des BMF heißt, nicht nur auf Vollständigkeit, sondern auch auf „Kohärenz“ prüfen. Wie soll eine Prüfung auch nur auf die grösste Plausibilität personell zu bewältigen sein? Und was nützt sie dem Anleger in der Realität? Je mehr Prüfungen stattfinden, umso sicherer fühlen sich unerfahrene Anleger, zu Unrecht. Wenn eine Kohärenzprüfung stattfindet, dann muss die BaFin und damit die BRD für Fehler unbegrenzt haften. Der Staat handelt unehrlich, wenn er den Privaten immer höhere Haftungsrisiken und Kosten aufbürdet und sich selbst von der Haftung freizeichnet.

Dürften künftig nur noch Finanzdienstleistungsinstitute geschlossene Fondsanteile vermitteln – was nach der Presseerklärung keinesfalls zwingend ist – so würde dies für einen erheblichen Teil der selbständigen kleinen und mittelgroßen Berater das wirtschaftliche „Aus“ bedeuten. In der Versicherungswirtschaft haben wir infolge der Überregulierung im Jahr 2008 Vergleichbares erlebt. Von den vormals ca. 550 000 Vermittlern existiert heute noch ca. 1/3. Nach meinen Erkenntnissen sind es gerade kleine und mittlere, von Banken, Initiatoren und großen Vertriebsorganisationen unabhängige Vertriebe, die ausschließlich im Interesse des Kunden für diesen die solidesten und besten Fondsprodukte auswählen. Sie müssen sich – anders als viele Berater am Bankschalter – keinem Druck aus höheren Etagen mit ihren Vorgaben beugen, die da lauten, dass bestimmte Produkte an die Kunden zu verkaufen sind. Wir brauchen einen Qualitätswettbewerb unter den Vertrieben und Beratern. Der Status als Finanzinstitut dient diesem Ziel nicht. Solche können bekanntlich Angestellte ohne Rücksicht auf die Qualifikation auf die Kunden loslassen.

Insgesamt ist nichts einzuwenden, wenn geschlossene Fonds zu gesetzlich geregelten Produkten werden. Doch die Presseerklärung hat viel Irritation und Unklarheit gebracht. Dass ausgerechnet in einer CDU geführten Regierung so wenig Verständnis für die Sensibilitäten des Kapitalmarkts herrscht, ist für enttäuschend. Aber noch ist nichts verloren.

## Statements zur Mipim

**Peter Tzeschlock, Mitglied des Vorstands der Drees & Sommer AG: „Wieder mehr Bewegung im Markt“**

Auch wenn die MIPIM in Cannes in diesem Jahr erneut weniger Besucher verzeichnet hat, kann optimistisch in die Zukunft geblickt werden. Der Markt allgemein wird wieder anziehen. Schwerpunkte sind Bestandssanierung, der Bereich Handelsimmobilien, in der umfassenden und technisch ausgerichteten Immobilienberatung sowie Infrastrukturprojekte.

**Fokus auf dem Bestand - Investitionen in Revitalisierungen:** In Deutschland zeichnet sich ab, dass Eigentümer von Bestandsimmobilien bereit sind, große Summen zu investieren, um ihr Objekt fit für die Zukunft zu machen. Gerade die Realisierung großer Bauvorhaben in Toplagen werde zunehmen, sagt Peter Tzeschlock, Mitglied des Vorstands der Drees & Sommer AG. Dabei stehen die Aspekte der Nachhaltigkeit im Vordergrund. Das heißt, es sollen Betriebskosten und Prozesse optimiert werden, was die Wirtschaftlichkeit erhöht. Darüber hinaus zählen ökologische Vorteile sowie die Steigerung der Behaglichkeit im Gebäude, das heißt zum Beispiel bei Bürogebäuden die Arbeitsplatzqualität.



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

**Bonn:** Mann Immobilien-Verwaltung aus Karlsruhe hat 18,4% der Aktien der **IVG Immobilien** von der **Solidas 3 S.A.**, den ehemaligen Gesellschaftern des Bankhauses **Sal. Oppenheim**, erworben und wird damit neuer Großaktionär der IVG Immobilien.

**Frankfurt:** Rund 42% des gesamten Investmentumsatzes in Tschechien wurden vergangenes Jahr von Immobilienfonds der **Deka Bank** bewegt. Das haben die Makler von **DTZ** errechnet. 2009 wurden in Tschechien 450 Mio. Euro in Gewerbeimmobilien investiert und damit 58% weniger als im Vorjahr.

Was die Umsetzung angeht, stellen Bestandssanierungen eine Herausforderung dar. Es handelt sich in der Regel um äußerst komplexe Bauvorhaben, da der Umbau zumeist bei laufendem Betrieb erfolgt. In der Bauphase müssen die Gewerke optimal ineinander greifen. Nur bei einer integralen Arbeitsweise kann die Beeinträchtigung für die Mieter so minimal wie möglich gehalten werden.

#### Fokus auf neuen Projekten: internationale Handelsimmobilien

Es bahnen sich wieder konkretere Projekte an. Das zeigt die Zunahme von Wettbewerben. Gerade im Bereich der Handelsimmobilien verzeichnet **Drees & Sommer** ein aktives Marktumfeld. Zahlreiche Projekte in der Türkei sowie Shopping-Center in Belgien und das Projekt Las Arenas in Barcelona zeugen von dem Trend hin zu innerstädtischen Handelsimmobilien bei denen Wert auf hochwertige Architektur und stimmige Konzepte gelegt wird. Weltweit wird mit einer Zunahme an Infrastruktur-Projekten gerechnet – sei es der Bau von Flughäfen oder Autobahnen. Dies wird gerade in Märkten wie Polen künftig ein großes Thema sein.



Peter Tzeschlock  
Quelle: Drees & Sommer

#### Fokus auf den Industriegebäuden: Potenzial nutzen

In der Industriebranche wächst die Nachfrage nach einer Optimierung von Prozessen. Neben der effizienteren Gestaltung von Produktionsabläufen, rücken die Einsparpotenziale rund um die Immobilie in den Vordergrund – Ziel ist es, Betriebskosten zu reduzieren. Das bedeutet wiederum, dass die Nachfrage an Facility Management Consulting für Produktionsstätten wächst.

#### Fokus auf Immobilienberatung: Bestand aktiver steuern

Nach dem Motto: „Besitz verpflichtet“, müssen gerade die Bestandhalter von großen Immobilienportfolios in Deutschland ihren Bestand aktiver steuern. Um am Markt bestehen zu können, ist eine langfristig ausgelegte und umfassende Herangehensweise nötig. Drees & Sommer unterstützt die Besitzer hinsichtlich einer Immobilienstrategie. Dabei wird aktuell deutlich, dass das Gebäude an sich mehr in den Fokus rückt. Es ist vor allem technische Immobilienkompetenz gefragt und weniger kaufmännische Beratung. Nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien im Bereich des Facility Management Consulting runden den umfassenden Ansatz ab. In dieser Sparte werden die Disziplinen Nachhaltigkeitsmanagement und Life Cycle Engineering die Zukunft bestimmen. Sie erweitern den quantitativen Blickwinkel der Lebenszykluskosten um qualitative Aspekte, was zu einer ganzheitlichen Betrachtung führt.



## 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

**Augsburg: Patrizia Immobilien** hat in 2009 ein positives operatives Ergebnis von 2,4 Mio. Euro erwirtschaftet. Im Geschäftsjahr 2009 erhöhte sich der Konzernumsatz um 29,6 Mio. Euro auf 250,9 Mio. Euro (+13,4%). Im Servicegeschäft stieg der Umsatz um 67,9% auf 10,5 Mio. Euro. Das auf Basis der IFRS Zahlen ermittelte EBIT verringerte sich von 64,1 Mio. Euro auf 56,1 Mio. Euro (-12,4%). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich um 24,4 Mio. Euro auf -8,0 Mio. Euro (2008: -32,4 Mio. Euro).

### Fokus auf internationalen Märkten: Belgien, Skandinavien und Polen sind im Kommen

Innerhalb Europas steuert Drees & Sommer die Märkte Belgien, Skandinavien und Polen an. Dort wird ein großer Bedarf an dem umfassenden Leistungsportfolio gesehen. In Russland ist Drees & Sommer bereits mit einem Standort etabliert und konnte dort Projekterfolge erzielen. So sind die Kollegen vor Ort beispielsweise im Vorfeld der Olympischen Winterspielen in Sotchi 2014 als Berater tätig und im russischen Green Building Council aktiv.

### Dr. Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer der Hannover Leasing

„Wir haben in diesem Jahr den Schwerpunkt unserer Messeaktivitäten auf die Akquisition neuer Objekte für unsere geschlossenen Fonds gelegt. In unserem Investitionsfokus stehen neben Deutschland die Benelux-Staaten und Großbritannien, USA und Kanada sowie mittelfristig Zentraleuropa, dort insbesondere Polen und Tschechien. In Cannes haben wir sehr vielversprechende Gespräche geführt, im Nachgang der Messe konkretisieren sich daraus – wie üblich – dann Investitionsmöglichkeiten.“

Die Mipim ist eine der wichtigsten Plattformen für die Branche und ein Barometer für die Stimmung und den voraussichtlichen Verlauf des Jahres an den internationalen Immobilienmärkten. Die Stimmung in Cannes würde ich in diesem Frühling als nüchtern-optimistisch bezeichnen, sie war eindeutig positiver als im vergangenen Jahr. Deutlich ist, dass die Branche dabei ist, sich von dem Schock der Nach-Lehman-Zeit langsam zu erholen.

Es besteht noch immer ein Delta zwischen den Preiserwartungen der Verkäufer und den Preisvorstellungen der Käufer. Diese Situation erleben wir insbesondere in dem für uns interessanten Bereich der Core-Immobilien. Voraussetzung für einen deutlichen Anstieg der Transaktionsvolumina ist, dass sich beide Seiten noch mehr aufeinander zu bewegen.“



Quelle: Hannover Leasing



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn  
Tel: +49 (0)6196 52 32-0  
Fax: +49 (0)6196 52 32-199  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de





**Dieter Weiß, Mitglied der Geschäftsführung der KGAL GmbH & Co. KG und verantwortlich für Domestic Real Estate**

"Einmal mehr hat sich die Teilnahme an der MIPIM für die **KGAL** gelohnt. Netzwerke wurden ausgebaut, Ansätze für neue Immobilienfonds diskutiert und mit potenziellen Investoren durchleuchtet. Auf der Plattform der MIPIM treffen sich die wichtigsten Player der internationalen Immobilienwirtschaft und gerade in einer Phase, da die Immobilien- und Kapitalmärkte immer enger zusammenrücken, ist es auch für uns besonders wichtig, das Ohr am Puls der Zeit zu haben. Dies umso mehr, da sich die MIPIM mittlerweile stärker in Richtung "Arbeitsmesse" entwickelt und auch deshalb mit Recht als bedeutendste Frühjahrsmesse der Branche gilt. Beim diesjährigen Expertentreff in Cannes konnte man nun den Eindruck gewinnen, dass eine Rückbesinnung auf Vernunft und Normalität auch an den Immobilienmärkten wohltuend ist. Die Fokussierung auf die Qualität der Objekte - nicht zuletzt im Hinblick auf Nachhaltigkeit - sowie auf Nutzer mit Bonität und eine stimmige "Story" ist wieder von elementarer Bedeutung. Dies kann der Stabilität und Solidität der Finanzdienstleistungsbranche nur förderlich sein."



Quelle: KGAL

### Unternehmens-News

**Hannover:** Die **Deutsche Hypo** finanziert mit rund 23 Mio. Euro den Erwerb eines Bürohausneubaus am Düsseldorf Flughafen für einen Geschlossenen Immobilienfonds der **Hesse Newman Capital**. Das Objekt mit ca. 10 000 qm Bürofläche ist für 10 Jahre vollständig an **Siemens** vermietet.

### Buch-Tipp

**Köln:** Die 13. Ausgabe des **Plötz Immobilienführer Deutschland 2010** ist im **Immobilien Manager Verlag** erschienen. ISBN 978-3-89984-218-0, 45 Euro.

(ähnlich vorab veröffentlicht auf der Homepage [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de) mit täglich neuen News und Artikeln)

### Das kann jedem mal passieren - Tenor zu Kölner Bau-Skandalen

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

Ein Erlebnis „der dritten Art“ verschaffte uns das Pressefrühstück der Stadt Köln. Für uns ist Köln eine der wenigen pulsierenden Weltmetropolen in Deutschland mit hoher Wohnqualität. Aber wir lernen dazu. Bei unserem Eintreffen befanden sich der Kölner Oberbürgermeister **Jürgen Roters** und sein Wirtschaftsdezernent **Dr. Norbert Walter-Borjans** und deren Team



## Keine Umwege.

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

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



### **Deals Deals Deals**

**Paris:** Real I.S. erwirbt für das Portfolio Ihres institutionellen Fonds **BGV Bayerische Grundvermögen III SICAV FIS** eine Büroimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von rd. 3 000 qm unweit des Triumphbogens für 42 Mio. Euro. Das Bürogebäude dient der Anwaltskanzlei **Mayer, Brown, Rowe & Maw** als französische Hauptniederlassung.

**Frankfurt:** **Ophirum Commodity** mietet ca. 270 qm Bürofläche in der Franklinstraße 52 – 56, von **Deka Immobilien** über **Savills**.

**Dresden:** Irischer Investor erwirbt ein Büro- u. Verwaltungsgebäude mit rd. 7 200 qm Mietfläche in der Ammonstr. 8 von **aurelis Real Estate**. Das Gebäude ist komplett an die **Deutsche Bahn** vermietet. Die Käuferin wurde von der Kanzlei **Olswang** beraten.

**Hamburg:** US-Sportswear-Label **GANT** mietet ca. 600 qm Fläche am Neuen Wall 80 über **Comfort**.

im Gespräch mit dem bis dahin einzigen erschienen Journalisten, dem Beilagenchef einer großen süddeutschen Zeitung. Da man die Gesichter der eher neuen Stadt-Matadore wohl bundesweit kennen muss, führte meine mangelnde Bildung zum Personenratespiel. Eine Vorstellung blieb aus. Der neue Kölner OB, der sich zu Hause wie wir hörten, mit Repräsentationspflichten entschuldigt hatte, blieb bis Gesprächsende unauffällig und inkognito.

Walter-Borjans führte bei unserem Erscheinen gerade in einfachen Worten aus, dass Versicherungen und Pensionskassen gut vermietete Immobilien kaufen würden. Bei dieser Erkenntnis musste man ihn für einen Journalisten halten. Es ging um das „maxCologne“, dem 1969 errichteten, bekannten 95m hohen **Lufthansa-Hochhaus** am Deutzer Rheinufer, das eine neue Fassade erhält. Mietflächen von 500 bis 35 000 qm weist die Homepage aus. Die Deutzer Rheinseite hat den Vorteil des besten Blicks auf die andere Seite. Die „schäl Sick“ ist diejenige Rheinseite, auf der die unkultivierten Barbaren ihren Schäl (Wodan) verehrten. Eigentümer **Hochtief** wird sich neben dem Namensproblem „Lufthansa“ vielleicht auch mit der zwei Jahrtausende alten Einordnung der „falschen“ Rheinseite konfrontiert sehen. Zum Namensproblem und zu der Erfahrung, dass gute Ankermieter mit eigenem Namen ungern in bereits „belegte“ Gebäude ziehen, wurde klar, dass die Kinder von Walter-Borjans heute schon nicht mehr wissen, wie die Lanxess-Arena früher geheißen hat. Das sei eine Frage der Zeit. Hoffentlich sehen die Erstmietler das genauso.

**U-Bahn-Bau aus Kölner Sicht: Aber interessanter war das weitere Gespräch mit dem süddeutschen Kollegen.** Wahrscheinlich erwartet Walter-Borjans jetzt bei Gelegenheit eine Köln-Beilage. Die **Gesprächsrichtung zum aktuellen U-Bahn-Bau-Skandal** und dem gerade gejährten **Einsturz des Stadtarchivs** war natürlich programmiert. Ehrlich gesagt erwarteten wir nur die zwei Sätze, dass man erschüttert sei und dass ein Skandal wie aktuell um den Verkauf von 85% der Metall-Armierungen beim Vorfälle bedingungslos aufgeklärt würde und man Himmel und Hölle in Bewegung setzen werde, dass so etwas nie wieder vorkommt. Studium in Köln und 15 Jahre dort zu wohnen bringt jedoch immer noch keine Kenntnis der Mentalität. Wir hörten verblüfft den Politiker-Thesen zu. Schließlich hat alles etwas Positives.

Walter-Borjans stellte zunächst fest, dass ungerechterweise in der Presse Zusammenhänge mit einem spezifischen Kölner Umfeld geschaffen worden seien. **Das hätte alles auch woanders geschehen können.** Die Konzerne des Baukonsortiums hätten doch auch ihren Sitz nicht in Köln. Auch in München sei mal ein Bus im Boden verschwunden und drei Tote seien über Monate nicht gefunden worden.

Außerdem: Er habe sich als Student auf dem Bau schon gewundert, warum Flansche mit 7 Löchern in der Praxis nur mit 4 Schrauben befestigt würden. Das sei normal auch kein Problem. Auf diesen Gesprächseinstieg verwies der Presse-Kollege aus München auf die alte Polier-Weisheit im Bau „**Es soll ja keine Uhr werden**“. Soviel Verständnis wurde dankbar aufgenommen. Die mit 15% unzureichend armierten Wände beim aktuellen U-Bahn-Skandal hätten ja auch nur als Aufgabe, die Baugrube abzusichern. Später brauche man die nicht.

Auf den unglücklichen und engen zeitlichen Zusammenhang zum Einsturz der Kölner Stadtarchivs hingewiesen, dass auch so was überall geschehen kann. Normalerweise, wenn man so

FIRST IN REAL ESTATE



**1ST RED AG**

[www.1st-red.com](http://www.1st-red.com)



## Deals Deals Deals

**Berlin:** Commerz Real erwirbt für den hausInvest das noch im Bau befindliche 2 Sterne Motel One Berlin-Spittelmarkt von Hotelentwickler GBI. Zurzeit entsteht auf einem rund 2 000 qm großen Grundstück und einer Bruttogesamtfläche von rund 10 400 qm insgesamt 303 Zimmer. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 23 Mio. Euro. Die Fertigstellung der für einen Zeitraum von 25 Jahren an die Hotelkette Motel One vermieteten Immobilie wird im Dezember 2010 erfolgen.

tief gräbt wie am Stadtarchiv, wäre da Lehm. Dann sei das alles kein Problem. Es sei aber in Köln kein Lehm, sondern Sand dagewesen, der durch das Abpumpen des Wassers weggespült worden sei, so dass das Stadtarchiv zusammengestürzt sei. Dass die Sache mit dem Sand nicht aufgefallen sei, sei allerdings eine ungeheure Schlamperie gewesen. U-Bahn-Bau ist immer problematisch. Andere Städte pilgern jetzt nach Köln, um zu lernen. Häme gebe es nicht. Als Botschaft kam so herüber, dass so was immer mal passieren kann, statt eines „wir werden alles in Bewegung zu setzen, um so was noch einmal zu verhindern“.

Die lockere Sichtweise war übrigens kein einzelner Moment kognitiver Auszeit, denn bereits im Vorfeld der Messe auf einer Veranstaltung mit Politikern auf dem Podium und auch im Mipim-Gespräch mit dem OB wurde klar, dass der Einsturz des Stadtarchivs „positive Denkprozesse“ in Gang gesetzt habe (vgl. Berichterstattung in „Immobilienbrief Köln“). **Inzwischen sei das neue Know how der Kölner Experten zur Säuberung, Trocknung und Digitalisierung von historischen Schriftstücken in nationalen und internationalen Fachkreisen überaus gefragt.** Glückwunsch, so hat alles noch einen Nutzen. Es fehlte aber noch der Hinweis, dass 200 Restauratoren, die zur Schadensbehebung etwa 30 Jahre ununterbrochen arbeiten müssen, jetzt einen Arbeitsplatz haben und 600 Mio. Euro so in die Wirtschaft gepumpt werden.

Auch die übrigen Botschaften waren bemerkenswert. Die Attraktivität der Stadt für neue Ansiedlungen wurde hervorgehoben. Auf die Frage, wie viele Arbeitsplätze denn wirklich neu aus



Quelle: fotalia



## 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

**Paris:** Deka Immobilien erwirbt für den Liegenschaftsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** die voll vermietete Büroimmobilie „39/41 Rue Cambon“ im Geschäftsviertel von **Uni-bail-Rodamco**. Das Bankgebäude verfügt über insgesamt rd. 17 200 qm Nutzfläche. Ankermieter ist der Börsenbetreiber **Euronext**.

**Friedberg:** Deutsche Post mietet ca. 1 000 qm Lager- u. Bürofläche in der Strassheimer Straße von einem institutionellen Investor über **Nai apollo**.

mehr als 20 km Entfernung durch Neuansiedlung nach Köln gekommen seien, blieb die Antwort allerdings aus. Erfahrung zeigt dabei, dass echte Zahlen oft über internationale Repräsentationspflichten nachdenken lassen. Vom Münchener Kollegen zum spezifischen Wettbewerbsvorteil, „USP“, der Stadt Köln im Standortwettbewerb gefragt kam man blitzschnell darauf, dass man in 50 min mit dem Zug in Frankfurt sei. Brüssel und Paris als Ziele wurden schnell nachgeschoben. Da bleibt wohl nur der Tusch und ein herzliches „Kölle Alaaf!“.

*(Anmerkung „Der Immobilienbrief“: Da das Team von „Der Immobilienbrief“ bzw. „Immobilienbrief Köln“ nur punktuellen Einblick in das MIPIM-Geschehen rund um Köln hatte (vgl. Artikel oben und Berichterstattung im Immobilienbrief Köln) wollen wir der Fairness halber auch die Stadt im gekürzten O-Ton zu Wort kommen lassen. Denn für uns ist Köln eine der wenigen attraktiven und pulsierenden Metropolen Deutschlands und nicht nur „50 min. von Frankfurt entfernt“, das aus unserer Sicht im Köln-Vergleich nur einen ehrenvollen 2. Platz belegen würde.)*

## Stadt Köln: MIPIM in Cannes - "Erdung für den Immobilienmarkt"

Fachbesucherinnen und Fachbesucher zeigten Interesse an Kölner Entwicklungen und Projekten, stellt das „offizielle Köln“ fest. Zum Abschluss der Internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes hat Wirtschafts- und Liegenschaftsdezernent **Dr. Norbert Walter-Borjans** das Ergebnis als eine erkennbare Erdung des Marktes bezeichnet. Es herrschte weniger Betrieb, aber die Substanz habe in der anhaltend schwierigen Zeit kaum gelitten. Das sei auch der Eindruck der vielen Projektentwicklerinnen und Projektentwickler gewesen, die schon in Köln vertreten seien oder ernsthaftes Interesse gezeigt hätten. Zielloses "Mal Gucken" habe es dagegen anders als in den Jahren zuvor deutlich weniger gegeben. Oberbürgermeister **Jürgen Roters** resümierte: In Cannes wurde deutlich, dass Köln sich als Großstadt im europäischen Wettbewerb gut behaupten kann.

Im Mittelpunkt standen vor allem die geplante MesseCity zwischen dem Deutzer Bahnhof und der Messe-Südseite. Die europaweite Ausschreibung ist abgeschlossen. Die Verhandlungen

## KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

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

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

Vertriebsrecht  
Vertriebsverträge  
Vermittlerhaftung  
Haftungsdach

Due Dilligence  
Objektbewertung  
Objektverwaltung  
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz  
Sanierung  
Interessengemeinschaften  
Abwehr unberechtigter  
Forderungen

### “ Schon gehört?

Der Anleger, der sich für eine Fondsbeteiligung interessiert, ist über „alle Umstände aufzuklären, die für den Anlageentschluss des Interessenten von Bedeutung sind oder sein können“ (ständige Rechtsprechung seit BGH, Urt. v. 25.11.1981, IVa ZR 286/80).

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

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



# FOCUS HEALTHCARE

DER EUROPÄISCHE GESUNDHEITSIMMOBILIENFONDS

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



**CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT**

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



### **Buch-Tipp**

#### **Einzelhandelsimmobilien - Marktsituation, Perspektiven, Trends**

Die renommierten Autoren stellen den gesamten Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie praxisnah und verständlich dar und bieten wertvolle Einblicke in die Welt der Einzelhandelsimmobilien. Die Darstellung orientiert sich dabei sowohl an der Perspektive des Investors als auch an der Perspektive des Immobiliennutzers. (Herausgeber: **Robert Soethe, Werner Rohmert**)

Erschienen im **Haufe** Verlag.  
ISBN 978-3-448-10161-4

Bestell-Nr. 06434-0001

[www.haufe.de](http://www.haufe.de)

mit den zwei projekterfahrenen und potenten Bewerbern wird Walter-Borjans Mitte April beginnen. Aber auch andere interessante Areale von der Südstadt über Ehrenfeld bis Mülheim und der Stand der Diskussion um die Neugestaltung des Opernviertels waren Gegenstand konkreter Gespräche. Bei der Entwicklung des Breslauer Platzes hinter dem Bahnhof zeichnet sich dagegen eine erhebliche Verzögerung ab, weil die Fläche von hochempfindlichen Daten- und Steuerungsleitungen der Bahn durchzogen ist.

Lt. Walter-Borjans bestehen Anforderungen an die Projektentwicklung aus der Sicht der Wirtschaftsförderung. Es müsse gelingen, die bekannten "weichen" Sympathieträger der Stadt wie ihre offene und freundliche Atmosphäre oder den Dom als Symbol mit ihrer Wirtschaftskompetenz zu verbinden und das auch im Stadtbild deutlich zu machen. Dass Köln der deutsche Versicherungsstandort Nummer eins und eine Top-Adresse als Hochschul- und Messestandort sei, müsse sich den flüchtigen Betrachter, der seine Investitionsentscheidungen in weiter Ferne trifft, auch aus dem Bild der Stadt ergeben. Der Rheinauhafen sei dafür ein gelungenes Beispiel. Mit dem Dom im Hintergrund signalisiere das Areal die Mischung aus Historie und wirtschaftlicher Dynamik, auf die es ankomme, wenn zahlungskräftige Gewerbesteuerzahlerinnen und -zahler gewonnen werden sollten.

Der gemeinsame Auftritt der Städte Köln und Bonn setzte sich nach dem Gewinn des MIPIM-Awards 2009 durch das Krankenhaus1 aus Sicht der Stadt in diesem Jahr erfolgreich fort. Mit dem neuen Bonner Luxushotel Kameha Grand als Champion ging auch der MIPIM-Award 2010 an ein zukunftsweisendes Projekt in der Region.

### **EXCLUSIV vorab: ImmobilienScout24 legt neuen Index auf**

**André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“**

Am Montag erscheint der neue Angebotsindex von **ImmobilienScout24**. Wir stellen Ihnen den Index jetzt schon einmal vor. Der neue Index (IMX) basiert auf über 8 Mio. Immobilienangeboten, die seit 2004 auf ImmobilienScout24 inseriert wurden. Monatlich kommen bei IS24 rund 150 000 Objekte neu hinzu.

Der IMX bildet die Entwicklung von Wohnhäusern und Wohnungen von Februar 2009 bis Februar 2010 ab, wobei der Januar 2007 als Indexwert (=100) herangezogen wird. Im Neubaube-

**REFIRE**   
RECRUIT 

*Direct, responsible matching – for real estate professionals*

## **Die neue Immobilien-Jobbörse**

#### **Für Jobsuchende:**

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

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

#### **Für Personalberater und Firmen, die neue Stellen anbieten:**

Stellenanzeigen können Sie im Moment GRATIS auf REFIRE-Recruit stellen

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

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

Tel: 069-49085-785

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



**Deals Deals Deals**

**Winterthur/Mailand:**  
**Schroder Property** erwirbt ein Einkaufszentrum in Winterthur, Via XXV Aprile 4. Das Einkaufszentrum hat eine Gesamtfläche von 16 000 qm und ist vollständig, u. a. an **Coop** und **Manor**, vermietet. Den zweiten Kauf über ein Bürogebäude in San Donato, Mailand, tätigte Schroder Property gemeinsam mit **Duemme SGR**. Das Gebäude hat eine Fläche von ca. 12 300 qm und ist vollständig vermietet. Die Immobilie wurde von **Valore Immobiliare Globale**, der von **RREEF Fondimmobiliari SGR S.p.A.** verwaltet wird, erworben.

reich haben sich demnach die Preise seit Oktober 2009 wieder leicht beruhigt, während im Bestand seit September 2009 die Preise wieder langsam steigen. Derzeit liegt der IMX bei Wohnhäusern im Neubau bei 105,7 Punkten und für Bestandsobjekte bei 98,2 Punkten. In beiden Bereichen geht, lt. IS24, das Angebot zurück. Im Neubaubereich ist dies der Saison geschuldet, bei den Bestandsimmobilien lässt sich dieser Trend bereits seit 2 Monaten feststellen. IS24 geht davon aus, dass die weiter rückgängigen Angebotszahlen zum Frühjahr hin einen leichten Anstieg der Preise bei den Neubauten erwarten lassen. Weitgehend stabil bleiben auch die Preise für Wohnhäuser im Bestand. Durch die zu erwartende anhaltende hohe Nachfrage können lt. IS24 auch moderate Preissteigerungen zu beobachten sein.



Bei Wohnungen hingegen steigen die Preise vor allem bei Neubauten. Im gesamten Zeitraum steigt der Index für Wohnungen stetig an und liegt im Februar 2010 bei 109,9 Punkten. Die Preise für Bestandsobjekte verlaufen hingegen weitgehend konstant. Lediglich seit September 2009 ist ein leichter Aufwärtstrend bei den Preisen für Wohnungen zu beobachten. Der Index für Bestandsobjekte liegt derzeit bei 99,1 Punkten.

Wir kennen nur einen Kurs.  
Nach oben.

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

**fairvesta setzt neue Maßstäbe.**

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 Rekord-ergebnisse 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 Wachstumsmöglichkeiten – für Sie und für Ihre Kunden.



**Chronos: Investition in deutsche Top-Immobilien**

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



**Mercatus: Handel mit deutschen Qualitätsimmobilien**

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



**Lumis: Handel mit Ferienimmobilien der Luxusklasse**

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

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

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

fairvesta überzeugt:





## Deals Deals Deals

**Berlin:** IVG Immobilien verlängert Mietvertrag über rd. 17 600 qm Fläche im Spreespeicher mit **Universal Music Entertainment**.

**Hamburg:** **Union Investment** erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Deutschland** den ersten Bauabschnitt im 80 ha großen LogPark von der **Habacker LogPark Holding**. Der Bauabschnitt wird im April fertiggestellt und umfasst insgesamt 27 000 qm Nutzfläche für Logistik, Büro und Außenflächen. Mieter sind u. a. **Geodis Logistics Deutschland**.

**Prag:** **Deka Immobilien** konnte für die Liegenschaft eines Spezialfonds eine langfristige Anschlussvermietung mit **Clifford Chance LLP** über rd. 1 500 qm Bürofläche im Jungmannova Plaza unterzeichnen. Eine weitere langfristige Prolongation konnte für eine Liegenschaft des **Deka-Immobilien Europa** mit **Barclays Capital** über rd. 1 000 qm Bürofläche im Objekt Gemini abgeschlossen werden. Ebenfalls mit der Investment-Banking Tochtergesellschaft der Barclays Bank konnte die Deka Immobilien in derselben Liegenschaft eine Neuvermietung über rund 1 400 qm Bürofläche verzeichnen.

**Pulheim:** **OASIS International** mietet ca. 477 qm Hallenfläche in der Donatusstraße im Gewerbepark Donatusstraße von der **Valad Property Group** über **Engel & Völkers**.

IS24 geht davon aus, dass bei weiter rückgängigen Angebotszahlen im Neubaubereich zum Frühjahr hin mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen sein wird. Weitgehend unverändert werden sich auch die Preise von Bestandswohnungen entwickeln, da sich das Angebot stabil zeigt.

Seit 2007 entwickeln sich vor allem die Preise für Neubauten stetig nach oben, während Bestandsobjekte ebenso stetig günstiger geworden sind. Erst seit Ende 2009 zeigt die Kurve auch bei Bestandsobjekten wieder leicht nach oben, auch wenn der Indexwert von Januar 2007 noch nicht wieder erreicht werden konnte.

Die Preisentwicklung weist jedoch deutliche regionale Unterschiede auf. Während in Frankfurt die Preise für Neubauwohnungen im letzten Jahr um 11,8% gestiegen sind, zeigt die Kurve in Köln leicht nach unten: Im gleichen Segment wird das Vorjahresniveau nicht erreicht. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich bei Bestandswohnungen in den beiden Städten. Während in Köln die Preise im Bestand um 0,8% im Vergleich zum Vorjahr gefallen sind, steigen die Preise in Frankfurt spürbar an (7,7%). Noch deutlicher sind die Unterschiede bei Neubau-Wohnhäusern ausgeprägt (Frankfurt 15,3%, Köln -0,8%).

Eine vergleichbar positive Preisentwicklung wie in der Mainmetropole lässt sich an Alster und Isar beobachten. Sowohl in München als auch in Hamburg können die Preise in allen Segmenten zulegen. Anders sieht es dagegen in der Hauptstadt aus. Während die Preise für Wohnungen an der Spree spürbar steigen (Neubau 9,3%, Bestand 4,5%), können die Hauspreise das Vorjahresniveau nicht erreichen (Neubau -1,7%, Bestand -3,6%).

Alle Daten, sowie Analysen können Sie ab Montag unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) abrufen.



### Über den IMX:

Die Datenbasis des IMX umfasst sämtliche Immobilientypen – von der ETW bis zum Hotel. Über eine Geocodierung sind alle Immobilien vollständig verortet und können ihrer Lage entsprechend exakt zugeordnet werden. Für die Erstellung des Indexwertes werden sämtliche Rohdaten nach der hedonisch statistischen Wertermittlungsmethode normiert. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren werden dabei laufend unmittelbar aus dem Marktgeschehen statistisch abgeleitet und stellen somit lt. IS24 den tatsächlichen Einfluss einzelner Zustandskriterien auf den Preis dar. Dies gilt sowohl für sich verändernde Lageeigenschaften als auch für objektbezogene Eigenschaften wie etwa das Baujahr. Hierdurch werden Verzerrungen, die durch eine bloße Mittelung der Daten entstehen können, vermieden. Bei der Glättung der Daten arbeitet IS24 mit dem Rheinisch-Westfälischen Wirtschaftsinstitut (RWI) in Essen zusammen.

## **Corpus Sireo: Aus Erfolgsmodell „Asset Management macht Immobilienwunder möglich“ wird Überlebenskampf - Kritische Größe oft nicht erreicht**

**André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“**

Gerade in Krisenzeiten wird das Thema Asset Management zum neuen Immobilienwunder. Während in Hochphasen des Zyklus das Thema Asset Management scheinbar keine Rolle zu spielen scheint. Dabei ist Asset Management mehr als Portfolioverwaltung. Im Zuge des Wandels vom Handels- und Dienstleistungsmarkt sind Asset Manager zum Problemlöser geworden. Ihre Aufgabe ist es heute, während der verlängerten Haltephase den Immobilien-Cashflow zu sichern und die Kosten des Portfolios zu senken. Viele Investoren, Fonds und Banken benötigen gerade in der Krise professionelles Asset Management, daß sie oft nicht selbst leisten können. Scharenweise neue Anbieter drängen heute auf den Markt. „Sie sind Makler, Property Manager oder Berater, und damit erfahren auf jeweils einem Gebiet, aber kein Anbieter vereint alle drei Komponenten“, mein **Ralph Günther**, Sprecher der Geschäftsführung des Asset Managers **Corpus Sireo**.



Ralph Günther  
Quelle: Corpus Sireo

# Sicherheit



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

Beim richtigen Immobilienobjekt für unsere Fonds muss alles stimmen: die Lage, die Verkehrsanbindungen, die Nachbarschaft, die Parksituation. Dann finden wir gute Mieter für eine dauerhafte Verbindung. Und unsere Kunden verdienen nicht nur an der Wertsteigerung der Objekte, sondern auch an den Miet- und Pachteinnahmen.

**Dafür stehen wir mit unserem Namen ein und – noch sicherer – mit unserem gesamten Vermögen.**

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*

**Warschau:** **Union Investment** erwirbt für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds die Projektentwicklung des Geschäftshauses „Lipinski-Passage“ mit 5 870 qm Mietfläche von Bauträger **Reinhold Polska**, der zu der schwedischen **Reinhold-Gruppe** gehört. **Aengevelt** war für den Verkäufer beratend und vermittelnd tätig.

**Hamburg:** **Hamburg Trust** erwirbt für den geschlossenen Immobilienfonds **domicilium 6** eine im Bau befindliche Wohnanlage in Frankfurt für rund 34 Mio. Euro. Die Investition umfasst insgesamt 160 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von knapp 12 000 qm, die sich auf sechs voneinander unabhängige Gebäude verteilen. Der Baubeginn ist bereits im November 2009 erfolgt, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2011 vorgesehen.

**Warschau:** **SEB Asset Management** erwirbt für ihren Immobilien-Publikumsfonds **SEB ImmoPortfolio Target Return Fund** das Bürogebäude Trinity Park mit 32 587 qm Gesamtmietfläche von **Ghelamco**. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 93 Mio. Euro. Zu den Hauptmietern zählen die polnischen Niederlassungen von **Unilever**, **Kraft Foods**, **Teva Pharmaceuticals** und **MTV Networks**.

**Ratingen:** **Boston Scientific** mietet rd. 500 qm Bürofläche im GOP, Daniel-Goldbach-Straße 17-19 von **AE&E** über **Anteon**.

„Die vielen neuen Anbieter sorgen dafür, dass die Preise unter Druck geraten“, meint Günther. **Lässt sich mit Asset Management überhaupt noch Geld verdienen?** Ja, mein Günther. Dabei komme es vor allem auf die kritische Masse an. Ein Asset Manager müsse heute mindestens 10 Mrd. Euro Assets under Management haben um rentabel zu arbeiten und bundesweit im Wettbewerb bestehen zu können.

Corpus Sireo selbst hat derzeit ca. 20 Mrd. Euro Assets under Management und beschäftigt in Berlin sogar einen eigenen Property Manager für die eigenen Bestände. Das Kölner Unternehmen hat in den vergangenen Jahren, lt. eigenen Angaben vor allem in IT-Tools investiert. Damit könne man die komplexen Anforderungen der Kunden an das Reporting erfüllen. „Wir unterstützen unsere Kunden immer häufiger bei administrativen Asset Management-Aufgaben wie Eigentümer- und Banken-Reportings, Liquiditäts- und Risikomanagement sowie Jahresabschlüssen für ihre Objektgesellschaften“, so Günther.

In Zukunft möchte Corpus Sireo auch Leistungen für die technische und kaufmännische Hausbewirtschaftung anbieten. Dazu erwägt das Unternehmen, einen gewerblichen Property Manager besser zu integrieren. Auch eine strategische Kooperation hält das Unternehmen für denkbar.

Derzeit beschäftigt das Unternehmen rd. 540 Mitarbeiter an 12 Standorten in Deutschland und Luxemburg. Zu den Kunden zählt Günther u.a. die **Deutsche Telekom**, **Morgan Stanley** und die **Deutsche Pfandbriefbank**.

## **Ideenkapital: „Vertrauen der Anleger in geschlossene Fonds kehrt zurück“**

Dieses Fazit hat der Vertriebsvorstand des Düsseldorfer Emissionshauses **Ideenkapital**, **Marco Ambrosius**, Ende vergangener Woche auf einer Veranstaltung mit Bankvertriebspartnern gezogen. „Unsere Entscheidung, angesichts der Finanzkrise das vergangene Jahr vor allem dem Management der bestehenden Fonds zu widmen, hat sich als richtig erwiesen. Wir sind auf Nummer sicher gegangen und haben unser Neugeschäft hinter die Interessen unserer Anleger und Vertriebspartner zurückgestellt. Das zahlt sich nun aus.“

### **Vertrieb in den ersten Monaten gut gestartet**

Auch die Produktentwicklung wurde den veränderten Marktbedingungen angepasst. Erstes Beispiel dafür ist der derzeit vertriebene Fonds mit europäischen Core-Immobilien, **Ideenkapital Metropolen Europa**. „Die Anleger honorieren das Sicherheitsplus der vollständig vermieteten, hochwertigen Immobilien des Fonds. Und unsere Vertriebspartner erkennen den enorm günstigen Einkaufspreis der Anteile. Deshalb steigt unser Neugeschäft langsam, aber stetig wieder an“, so Ambrosius. Für April/Mai stellte er einen weiteren neuen Fonds mit Einzelhandelsmärkten in Aussicht.

### **Alle Schiffsneubauten abbestellt**

Obwohl das Anlegerinteresse an hochwertigen Immobilien zurückkehrt – für Schiffsfonds ist eine Trendwende derzeit nicht erkennbar. Zwar sind vor allem die Transportraten für Massengutfrachter schon wieder auf einem sehr einträglichen, hohen Niveau. Aber zahlreiche schlechte Nachrichten, meist über Containerschiffe, führen dazu, dass die Anleger Schiffsfonds weiterhin meiden. Im Gegensatz zu einigen anderen Emissionshäusern hatte Ideenkapital jedoch vorsichtshalber die Zahl der bestellten Schiffe frühzeitig verringert. Für die zuletzt noch ausstehenden drei Handysize-Bulker hat das Unternehmen Lösungen gefunden: Nach intensiven Verhandlungen konnten zwei Schiffe abbestellt werden. Auch das dritte Schiff wird nicht geliefert. Damit hat das Unternehmen ein Platzierungsrisiko von rund 120 Mio. Euro abgebaut.

### **Werthaltige Platzierungsgarantien**

Nach Angaben von Ideenkapital achten Vertriebspartner im Moment verstärkt darauf, dass Emissionshäuser möglichst niedrige Platzierungsrisiken für derzeit weniger gefragte Produkte haben. „Ein weiteres Plus ist die Finanzstärke unseres Eigentümers, der **ERGO Versicherungsgruppe**. Unsere Platzierungsgarantien halten nach wie vor, was sie versprechen“, so Ambrosius. Sein Unternehmen werde auch künftig ein verlässlicher Partner für seine Anleger und Vertriebspartner sein. (AE)



## Deals Deals Deals

**Dresden:** **Dresdner Stadtverwaltung** mietet für ihr technisches Rathaus rd. 10 000 qm Fläche im World Trade Center von **CRE Resolution**. Die derzeit noch in der Hamburger Straße beheimateten Ämter Stadtplanung, Bauaufsicht und Vermessung sollen für zunächst 5 Jahre ihrem Dienst nachgehen, bis der Neubau des Technischen Rathauses fertiggestellt ist. Falls das neue Technische Rathaus früher fertiggestellt sein sollte, hat die Stadt Dresden ein einmaliges Sonderkündigungsrecht nach 3 Jahren.

**Landshut:** **ILG Fonds Nr. 36** erwirbt neu errichtete Handelsimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von 23 000 qm. Magnetmieter sind u. a. **Kaufland, Saturn-Hansa, Aldi** und **C&A**. Das Investitionsobjekt wurde basierend auf einem Mietwert von über 3,76 Mio. Euro im Share-Deal von dem niederländischen Projektentwickler **Ten Brinke** erworben. Voraussichtlich im Mai 2010 wird der ILG Fonds Nr. 36 mit dem Investitionsobjekt Landshut Park an den Markt gehen. Die Gesamtinvestition beträgt 65 Mio. €.

**München:** **Dr. Mohren & Partner** mietet rd. 1 300 qm Bürofläche im Gebäudekomplex NY Office II von der **Optima-Aegidius-Firmengruppe** über **Schmidt Immobilienhandel**. Mieter sind neben **Edeka**, die Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzlei **CMS Hasche Sigle**, die Unternehmensberatung **Monitor Company** sowie **Excellent Business Centers**.

## SachsenFonds Wiesbaden – Spezialität für Stille Reserven

Das Anlagensegment der Geschlossenen Beteiligungsfonds hat fraglos zwei herausfordernde Jahre hinter sich. Immobilieninvestitionen bekamen sowohl die Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit der Folge verminderter Flächennachfrage als auch die deutlich eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten zu spüren. Einige wenige Fondsinitiatoren haben auf diese Marktsituation mit der Konzipierung intelligenter Speziallösungen reagiert, die auf die individuellen Bedürfnisse ihrer Zielgruppe zugeschnitten sind. Ein solches Nischenprodukt bietet aktuell die **SachsenFonds GmbH** aus Haar b. München in Kooperation mit **Hannover Leasing** mit ihrem Beteiligungsangebot „Vermögenswerte 5 Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden“ an.

Der Fonds ermöglicht die liquiditätsschonende Übertragung stiller Reserven nach §§ 6b, 6c EStG. Bei der Fondsimmobilie handelt es sich um einen im Jahr 2009 fertiggestellten Büroneubau mit einer Gesamtfläche von rund 50 000 qm sowie ein Parkhaus mit rund 507 Kfz-Stellplätzen. Das hochwertig ausgeführte Bürogebäude bietet flexible Aufteilungs- und Nutzungsmöglichkeiten und entspricht modernsten Energie- und Sicherheitsstandards.

Die Immobilie ist für eine Dauer von 30 Jahren zu rund zwei Drittel an das Land Hessen und zu rund einem Drittel an die Landeshauptstadt Wiesbaden vermietet, die das Objekt gemeinsam als Justiz- und Verwaltungszentrum nutzen. Die Gesamtinvestition von 145,4 Mio. Euro bestreitet der Fonds mit einem Eigenkapital von 36,2 Mio. Euro und einem Fremdkapitalanteil von rund 75%. Die Zinsbindung der Darlehensmittel wurde gleichlaufend mit der Laufzeit der Mietverträge für 30 Jahre festgeschrieben, dies entspricht auch der geplanten Fondslaufzeit. Die Mindestzeichnungssumme liegt bei 25 000 Euro zzgl. 5% Agio. Die laufenden Ausschüttungen beginnen prognosegemäß mit 3,2% und steigen auf 5,4% bzw. 10,45% im letzten Jahr der Beteiligung.

Wesentlicher Kernpunkt des Fondsangebots ist die steuerlich wirksame Übertragungsmöglichkeit aufgedeckter stiller Reserven nach den Vorschriften der §§ 6b, 6c EStG in einem Umfang von rund 393% der nominalen Zeichnungssumme. Damit wird die Beteiligung insbesondere für Gewerbetreibende, Freiberufler oder Land- und Forstwirte interessant, die stille Reserven im Zuge der Veräußerung etwa eines lange im Betriebsvermögen gehaltenen Gebäudes oder Grundstücks aufgedeckt haben. Die sofortige Versteuerung eines solchen Veräußerungsgewinns hätte eine Steuerbelastung von bis zu rund 50% des Gewinns zur Folge. Dagegen ließe sich diese Sofortversteuerung mit der vorliegenden Fondsbeteiligung und der damit verbundenen Übertragung der aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsimmobilie mit erheblichen Zins- und Liquiditätsvorteilen nachhaltig in die Zukunft verlagern. So hätte die sofortige Versteuerung eines Veräußerungsgewinns von exemplarischen 393 000 Euro einen zeitnahen Steuerabfluss in Höhe von bis zu rund 196 500 Euro zur Folge. Demgegenüber ließe sich der gesamte Veräußerungsgewinn mit einer Fondsbeteiligung von 100 000 Euro zzgl. 5% Agio, also einem Gesamt-Liquiditätsaufwand von nur 105 000 Euro und damit gut 90 000 Euro weniger als im Fall der Sofortversteuerung, vollständig neutralisieren. (AE)

## Offene Fonds verkaufen 2009 mehr Immobilien

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Viele Offene Immobilienfonds gerieten im letzten Jahr in schwere Zeiten. „2009 wird zum Schicksalsjahr für offene Immobilienfonds“, titelte die **Welt** Ende 2008. In der Tat hatten Offene Immobilienfonds 2009 mit Abwertungen und Mittelabflüssen zu kämpfen. Viele Fonds wurden umstrukturiert. Allein der Kauf der **Degi** von **Aberdeen** dürfte, lt. **Andreas Schulten** von **BulwienGesa** für viel Wirbel bei den Offenen Fonds der Degi sorgen. Bis hin zur Fondsauflösung hält Schulten alles für möglich. Auch die Zusammenlegung des **hausInvest europa** und **hausInvest global** von **Commerz Real** schlägt in die gleiche Kerbe. Offiziell sind markt- und portfoliostategische Überlegungen der Grund für die Zusammenlegung der beiden Fonds, die in Zukunft nur noch unter dem Namen **hausInvest** laufen. Sicher dürfte aber auch sein, dass sich dadurch vor allem Kosten sparen lassen. Der Investmentfokus des neuen **hausInvest** soll künftig vor allem in Europa liegen. Mit einem Fondsvermögen von 12 Mrd. Euro wird der neue **hausInvest** mit Abstand der größte Offene Immobilienfonds Europas. Allerdings könnten für alte Marktteilnehmer auch Erinnerungen und Gedanken aufkommen, dass Fondszusammenlegungen die Transparenz für den Anleger nicht erhöhen und so theoretisch auch Schwächen kaschiert werden könnten.



**Deals Deals Deals**

**Hamburg:** Natixis Capital Partners III ELP erwirbt im Rahmen einer strukturierten Sale & Leaseback-Transaktion zwei Shopping Center von **Metro**. Bei den Objekten, dem Förde Park in Flensburg und dem Saarbasar in Saarbrücken, handelt es sich um voll vermietete Einzelhandelsstandorte mit insgesamt mehr als 85 000 qm vermietbarer Fläche. Ankermieter sind u. a. **Media-Markt, Praktiker, H&M, Aldi** und **C&A**. Metro hat im Rahmen der Transaktion für beide Standorte jeweils langfristige Mietverträge über die gesamte vermietbare Fläche unterzeichnet und wird auch zukünftig als Center Manager an den Standorten aktiv sein. Captiva erwarb zudem Optionsrechte von Metro, die es ermöglichen, innerhalb der kommenden 3 Jahre 3 weitere Standorte mit insgesamt rund 140 000 qm vermietbarer Fläche zu erwerben.

**Hilden/Kamp-Lintfort:** **Hamborner Reit** erwirbt zwei Handelsimmobilien von der niederländischen **TenBrinke-Gruppe**: Für 11,9 Mio. Euro einen Obi-Markt mit 11 000 qm Mietfläche in Hilden und für 3,3 Mio. Euro ein langfristig an **C&A** und **dm** vermietetes Geschäftshaus mit 2 000 qm Mietfläche in Kamp-Lintfort.

**Glasgow:** **KanAm Grund Spezialfondsgesellschaft** erwirbt das Bürogebäude „Broadway One“ mit einer Nutzfläche von rd. 11 700 qm. Die Finanzierung der langfristig und komplett vermieteten Immobilie übernimmt die **Berlin Hyp**.

Offene Immobilienfonds hatten 2009 aber nicht nur Mittelabflüsse und damit verbundene Schließungen zu beklagen. So nutzte zum Beispiel **Catella Real Estate** aus München das Jahr 2009 um mit dem **Focus Health Care** den ersten Offenen Immobilienfonds aufzulegen, der ausschließlich in Gesundheitsimmobilien investiert. In diesem Jahr kam dann mit dem **MAX-Fonds** der erste Offene Immobilienfonds, der nur in der Region München investiert ist, hinterher. Der Focus Nordic Cities hatte über 20% Mittelzuflüsse.

Auch der **BVI** sieht aufgrund gestiegener Verkaufsaktivitäten in 2009 eine Belebung des Marktes. Demnach wurden 2009 149 Transaktionen getätigt. 91 Objekte wurden veräußert und 58 Objekte erworben. 2008 wurden lediglich 77 Objekte veräußert, jedoch 202 Objekte gekauft. Allein in Deutschland wurden 2009 64 Immobilien veräußert. Im Ausland waren es 27 Liegenschaften, die verkauft wurden und 37 die gekauft wurden. In Deutschland wurden 21 Immobilien erworben. Was für den BVI eine „Belebung des Marktes“ bedeutet, könnte andererseits auch ein Zeichen dafür sein, dass viele Fonds Liquidität benötigen. Für die vertriebsstarken Fonds von **Deka, Commerz Bank** und **Co.** sieht Schulden derzeit kein Liquiditätsproblem. Um die Situation bei den anderen Fonds zu beurteilen ist sicherlich ein Blick ins Portfolio nötig. Die Zurückhaltung bei Käufen im letzten Jahr deutet allerdings durchaus darauf hin, dass entweder Produkte fehlen, oder einfach nicht genug Geld in der Kasse ist.

Käufe und Verkäufe von Immobilien 2009	
Käufe	
Gesamt	58
Inland	21
Ausland	37
Verkehrswerte in Tsd. €	
Gesamt	5.014.809,00
Inland	1.535.107,00
Ausland	3.479.702,00
Nutzfläche in qm	
Gesamt	1.522.335
Inland	423.540
Ausland	1.098.795
Verkäufe	
Gesamt	91
Inland	64
Ausland	27
Verkaufspreise in Tsd. €	
Gesamt	2.485.182,40
Inland	1.446.837,00
Ausland	1.038.345,40
Nutzfläche in qm	
Gesamt	1.020.641
Inland	651.210
Ausland	369.432
Quelle: BVI; die Zahlen repräsentieren 96,4% des Vermögens aller OIFs	

**Deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens in Schweden**

Nach Untersuchungen von **Savills** beläuft sich das Transaktionsvolumen auf dem schwedischen Investmentmarkt derzeit auf ca. 14 Mrd. SEK (1,4 Mrd. Euro). Damit liegt das Transaktionsvolumen um mehr als 55% über dem Ergebnis von Q1 09. Die Immobilienberatung geht davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzt. Im weiteren Verlauf des Jahres wird jedoch aufgrund der steigenden Anzahl von Konkursen und Zwangsverkäufen ein höheres Transaktionsvolumen erwartet. Zudem hat der leichtere Zugang zu Fremdkapital in Schweden maßgeblich zu dem deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen beigetragen. Gleichzeitig ist der Immobilienanteil im Portfolio vieler Pensionskassen aufgrund der Erholung an den Aktienmärkten wieder so gering, so dass diese Investoren ihren Immobilienbestand aufstocken können.

Lt. Savills herrscht derzeit ein ausgesprochener Mangel an Premiumprodukten. Für die Eigentümer gibt es nur wenig Verkaufsgründe. Bei vielen der erstklassigen Immobilien, die in diesem Jahr bisher zum Verkauf gekommen sind, handelt es sich um Projektentwicklungen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Stockholm sind mit Werten zwischen 5,5% und 5,75% vergleichsweise stabil geblieben. Allerdings hat sich der Renditeabstand zwischen erst- und zweitklassigen Immobilien aufgrund der risikoscheuen Anlagestrategie der derzeitigen Investoren stark vergrößert. Dieser Trend dürfte sich im weiteren Verlauf des Jahres fortsetzen mit Spitzenrenditen von 5,5% zum Ende des Jahres. (MGö)

**Savills sieht gute Aussichten in London**

Ungeachtet der Warnungen von Finanzmarktspezialisten sieht Savills gute Chancen für Kapitalanleger in London. **Savills** hat diese Woche seine Liste der größten Kapitalgeber für das Jahr 2010 veröffentlicht. Der Büromarkt London City könnte davon profitieren, dass der Mangel an Neubauf Flächen in den nächsten fünf Jahren zu einem potenziellen Mietpreiswachstum von 8,6% jährlich führen dürfte.

(Anm.: Genial, was die Researcher so alles wissen!) Z.Zt. seien lediglich 11 Projekte in der Bauphase, deren Fertigstellung in den kommenden vier Jahren erwartet wird. Von den insgesamt

Fertigstellungen in London			
2010	2011	2012	2013
St Botolphs, 138-139 Houndsditch, EC3	Heron Tower, 106-126 Bishopsgate, EC2	Shard, London Bridge, SE1	London Bridge Place, 25 London Bridge Street, SE1
Riverbank House, 2 Swan Lane, EC4	Cannon Place, 78 Cannon Street, EC4		The Pinnacle, 24 Bishopsgate, EC2
95 Grsham Street, EC2			
40 Gracechurch Street EC3			
1 New Change, EC4			
Angel Building, 406 St John Street, EC1			



Fonds-News

**Bonn:** IVG hat den geschl. Immobilienfonds **EuroSelect 20** mit einem EK von 124 Mio. Euro in nur 4 Monaten platziert. Der Fonds investiert in den dreiteiligen Gebäudekomplex „The North Gate“ in Brüssel und umfasst ca. 60 000 qm Bürofläche. Die Gebäude sind bis 2025 an den belgischen Staat vermietet. Die Ausschüttungen liegen bei 5,3% und fließen den Anlegern aufgrund des deutschbelgischen DBA steuerfrei zu.

**München:** Die **Schweizer Stadtwerke** haben 31% der Fondsanteile des Windparks Sustrum/ Renkenberge der Münchner **BVT** erworben. Als geschlossene Beteiligung auf dem Sektor der Alternativen Energieformen initiiert, war die Windkraftanlage 1998 in Betrieb genommen worden. Die Schweizer gehen damit erstmals ins Ausland und möchten mit dieser Beteiligung ihr Umwelt-Portfolio um das Asset Windkraft erweitern. Die BVT ist Betreiber des Windparks und hat diese seinerzeit geplant und gebaut.

**Darmstadt:** **DFH** geht im April mit einem weiteren Deutschland-Immobilienfonds an den Start. Er investiert in ein von der **Deutschen Telekom** genutztes Objekt in Darmstadt. Die DFH hatte die Immobilie für 50,5 Mio. Euro (16,5-fache) von **Hochtief** erworben. Der Fonds wird 57,3 Mio. Euro (davon 32,3 Mio. Euro EK) groß und soll eine Anfangsausschüttung von 6% p.a. erzielen.

entstehenden 133 776 qm Nutzfläche sind 92 424 qm bereits vorvermietet. Pro Jahr bedeutet dies einen Flächenzuwachs von 74 320 qm, der langfristige Durchschnitt (1985 bis 2009) beträgt 287 990 qm. **Savills** sieht deutliche Anzeichen, dass sich der Markt in der City in diesem Jahr erholen wird. Die Leerstandsdaten sind bereits zurückgegangen, und die Büromieten sind in den zurückliegenden sechs Monaten um etwa 10% gestiegen. (MGö)

**Deloitte und JLL sehen wieder Europas Hotels im Aufwind**

Laut **Deloitte** steigt die Nachfrage nach Übernachtungen wieder. Dabei wuchsen die Belegungszahlen der Hotels in Ost- und Südeuropa um bis zu 6,8%. In Nord- und Westeuropa gab es nur 1% mehr Gäste. Der Anstieg ging jedoch teilweise mit fallenden Preisen einher. Dennoch stieg der RevPAR, der Umsatz pro verfügbarem Zimmer, die wichtigste Kennzahl um durchschnittlich 1,1%. Deutschland konnte mit einem Plus von 7,1% im Jahresvergleich sogar deutlich besser abschneiden. Dennoch blieb Deutschland sowohl bei den Zimmerpreisen als auch beim RevPAR weiter hinter dem europäischen Durchschnitt zurück. Lediglich bei der Auslastung halten deutsche Hotels gut mit. Die stärksten deutschen Städte sind Frankfurt, Köln und Düsseldorf.

	Hotelauslastung und RevPAR (Revenues per Available Room)					
	Auslastung in %			RevPAR in Euro		
	Jan 10	Jan 09	Abw.	2010	2009	Abw.
Europa ges.	48,2%	47,2%	2,0%	44,05 €	43,56 €	1,1%
Deutschld.	48,0%	47,4%	1,3%	42,04 €	39,26 €	7,1%
Berlin	50,8%	48,2%	5,4%	41,74 €	36,63 €	14,0%
Köln	56,5%	53,6%	5,4%	60,30 €	54,17 €	11,3%
Düsseldorf	55,5%	56,5%	-1,7%	52,09 €	51,59 €	1,0%
Frankfurt	58,4%	50,9%	14,6%	72,36 €	61,52 €	17,6%
Hamburg	48,7%	54,4%	-10,4%	46,45 €	49,16 €	-5,5%
München	53,6%	56,3%	-4,7%	50,32 €	59,24 €	-15,1%
London	69,9%	66,1%	5,6%	87,76 €	77,46 €	13,3%
Madrid	51,4%	50,8%	1,2%	45,00 €	51,00 €	-11,8%
Moskau	43,3%	38,8%	11,6%	57,62 €	58,90 €	-2,2%
Paris	65,7%	65,8%	-0,2%	100,54 €	102,58 €	-2,0%
Rom	42,0%	38,4%	9,3%	47,68 €	50,47 €	-5,5%
Wien	50,6%	47,5%	6,5%	42,94 €	42,64 €	0,7%
Zürich	61,4%	57,2%	7,4%	83,78 €	84,64 €	-1,0%

Das Transaktionsvolumen auf dem Hotelinvestmentmarkt EMEA (Europe, Middle East, Africa) lag nach Recherchen von **Jones Lang LaSalle** 2009 mit 3,1 Mrd. Euro rund 61% unter dem Volumen von 2008 und 85% unter dem Rekordergebnis von 2007 (21,4 Mrd. Euro). Großbritannien ist traditionell der stärkste Transaktionsmarkt. Entsprechend herb war der Einbruch mit lediglich 391 Mio. Euro. 2008 waren es noch rund 2 Mrd. Euro und 2007 stand mit 7,6 Mrd. Euro immerhin das Zwanzigfache in den Büchern. 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-Portfoliotransaktionen waren in 2009 kaum zu realisieren. Schon 2008 gingen Portfoliotransaktionen um 74% auf 3,5 Mrd. Euro zurück. 2009 gingen lediglich noch Portfolios für 800 Mio. Euro über die Theke. Die Preise für betreiberfreie Hotelimmobilien gaben im vergangenen Jahr um etwa 20 bis 50% nach. Ausnahmen waren nur Schlüsselstandorte mit hohem Investoreninteresse wie etwa London oder Paris. **JLL Hotels** rechnet damit, dass auch aus einigen Insolvenzen der Druck auf die Preise wächst. 2010 könnte das Transaktionsvolumen wieder über 4 Mrd. Euro liegen. (WR)

**Weltweit fallende Industrie- und Logistikmieten**

Die Mieten für Industrie- und Logistikflächen sind im vergangenen Jahr weltweit durchschnittlich um 5,5% gesunken. Lt. **Cushman & Wakefield** gilt zum ersten Mal in 15 Erfassungsjahren, dass in annähernd allen Regionen gleichzeitig die Spitzenmieten nachgegeben haben. Zum Jahresende hätten sich aber die Zeichen für eine Mietpreisstabilisierung verdichtet. Im 2. Hj. 2010 soll es wieder aufwärts gehen. Im Gesamtranking der 49 teuersten Industriestandorte der Welt hält die Region des Londoner Flughafens Heathrow bei brutto 16,69 Euro/qm/Monat unverändert den ersten und Tokio bei brutto 12,64 Euro den zweiten Platz. Hongkong folgt mit 12,16 Euro. In Westeuropa fielen die Spitzenmieten im industriellen Segment über das Jahr um 3% und in Mittel- und Osteuropa über 12%. Im Baltikum ging es um 30% herunter. Russland mit minus 21%, die Ukraine mit minus 22% machten auch eine Talfahrt ebenso wie Irland mit minus 20%. Der teuerste Industriestandort Deutschlands, im Gesamtranking Platz 19, ist Frankfurt mit 7 Euro Brutto-Spitzenmiete in der Flughafenregion. Im Nettomietpreisvergleich führt München mit 6,50 Euro vor Hamburg und Frankfurt mit netto 6,00 Euro und Düsseldorf mit 5,50 Euro. Im Nachbarland Schweiz belegt Genf mit brutto 11,60 Euro den vierten Platz des Gesamt-Rankings der teuersten Industriestandorte der Welt. (WR)



## 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 Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Martina Rozok, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert,

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Recht / Anlegerschutzrecht:** 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 Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

**Wissenschaftliche Partner:**

- **Prof. Dr. Hanspeter Gondring** FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- **Prof. Dr. Thomas Kinateder** (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

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

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

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

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

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

1stred (10), Aberdeen (19), AE&E (18), Aengevelt (3,18), Aldi (19,20), Anteon (18), aurelis Real Estate (8,10), Barclays Capital (16), Bayerische Landesbank (3), Berlin Hyp (20), BMF (3), Boston Scientific (18), BulwienGesa (19), BVI (20), BVT (21), C&A (19,20), Catella Real Estate (6,20), Clifford Chance (16), CMS Hasche Sigle (19), Comfort (10), Commerz Real (11,19), Commerzbank (20), Coop (15), Corpus Sireo (16,18), CRE Resolution (19), Cushman & Wakefield (21), Degi (19), Deko (2,4,7,10,12,16,20), Deloitte (21), Deutsche Bahn (10), Deutsche Hypo (2,9), Deutsche Pfandbriefbank (18), Deutsche Post (3,12), Deutsche Telekom (18,21), DFH (21), Die Welt (19), dm (20), Dr. Klein & Co. (2), Dr. Mohren & Partner (19), Drees & Sommer (3,5,7,8), Dresdner Stadtverwaltung (19), DTZ (7), Duemme (15), Ebertz & Partner (17), Edeka (19), Engel & Völkers (16), Ergo Versicherungsgruppe (18), Euronext (12), Excellent Business Center (19), fairvesta (15), Fotalia (11), Gant (10), Garbe (7), GBI (11), Generali (2), Geodis Logistics (16), Ghelamco (18), H&M (20), Habacker LogPark Holding (16), Hamborner (20), Hamburg Trust (18), Hannover Leasing (8,19), Hesse Newman (9), HIH (21), Hochtief (3,10,21), HSBC (5), Hypoport (2), Hypo Real Estate Holding AG (4), Ideenkapital (13,18), IKB (4), ILG (19), Immobilien Manager Verlag (9), ImmobilienScout24 (14,15,16), Industria (21), Intreal (21), IVG (2,7,16,21), Jones Lang LaSalle (21), KanAm (20), Kaufland (19), KGAL (9), Klumpe + Schröder (12), Kraft Foods (18), Lehman (8), Lufthansa (10), Mann Immobilien Verwaltung (7), Manor (15), Mayer, Brown, Rowe & Maw (10), Media-Markt (20), Metro (20), Monitor Company (19), Morgan Stanley (18), Motel One (11), MTV (18), Nai apollo (12), Natixis Capital Partners (20), Oasis International (16), Olswang (10), Ophirum Commodity (10), Optima-Aegidius-Firmengruppe (19), Patrizia Immobilien (8), Praktiker (20), Quantum Immobilien (4), Realis (10,11), Refire (14), Reinhold Gruppe (18), RREEF (15), Sachsen Fonds (19), Sal. Oppenheim (7), Saturn-Hansa (19), Savills (4,10,20,21), Schmidt Immobilienhandel (19), Schroder Property (15), SEB Asset Management (18), Siemens (9), Solidas 3 S.A. (7), Ten Brinke (19,20), Teva Pharmaceuticals (18), Tishman Speyer (5), Unibail Rodamco (12), Unilever (18), Union Investment (5,16,18), Universal Music Entertainment (16), Valad Property Group (16), Valore Immobiliare (15), VR Leasing (4), Warburg Verbund (21).

## Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

*Führung und Kommunikation*

## Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, die Business Mediatoren der RICS schlichten



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