



Nr.: 216  
14. KW / 09.04.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Büromärkte 1.Quartal 2010	2
Intern. Büromärkte: Entwicklung in einer „neuen Normalität“? (Becher)	3
Urteil im Falk-Prozess: Verfahren wg. Anlagebetrugs und Untreue zu Lasten Anlagern eingestellt	6
Unternehmensportrait: DIC Asset	8
DIX sinkt auf 2,5% (CW)	10
Büromarkt Frankfurt	10
Büromarkt Hamburg (SR)	11
Büromarkt Berlin (KK)	15
Büromarkt Düsseldorf	17
Büromarkt München	17
Deutsche Städte bieten hohe Lebensqualität	18
Hotelmarkt Berlin: Kaum Transaktionen, hoher Wettbewerbsdruck (KK)	20
Wohnen in Hamburg: Wohnungsbauoffensive gescheitert (Richter)	21
Starker Auftakt auf Berliner Investmentmarkt (KK)	24
VIB: Solider Bestandhalter, günstige Bewertung	25
Kölner Einzelhandel spitzet	25
duisport-Gruppe: Trotz Krise erfolgreiches 2009	26
Erwerb von Wohnungen für Frauen schwieriger	26
Impressum	27

Immobilienbrief Ruhr ab S. 28

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds24.de**

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Talsohle auf den Büromärkten dürfte durchschritten sein. Bei der Vermietung bleibt Frankfurt das Sorgenkind. Auch bei Investments weicht die Überreaktion auf den Boom mit anschließender Krise wieder rationalem Verhalten. Im Vorjahresvergleich haben sich die Investments in den Bürohochburgen im ersten Quartal fast verdreifacht (+176%, Quelle JLL). Das liegt dann wieder auf den „normalen“ Werten von 2005. Die Ausländer kommen zurück. Der Sicherheits-Wahn weicht zunehmender Risikobereitschaft. Kapital drängt in die Immobilienanlage.

Zum Thema „Sicherheit frisst Hirn“ („Der Immobilienbrief“ 2004) und zur Wertung und Prospektierung von Risiken bei auslaufenden single tenant Mietverträgen recherchieren wir gerade. Aber das eigentliche Problem einer grundlegenden Veränderung der Büromärkte bleibt unerkannt oder anders gesehen. Die von Maklern beobachteten (Neubau-) Topsegmente der Vermietungsmärkte (ca. 5%) mit nach wie vor bestehenden partiellen Knappheiten und möglichen Knappheitsmieten lösen sich vom 95%-Markt. Seit 2004 ist der durch ein über Zyklen anhaltendes hohes Angebot geprägt. Das ändert das Marktgefüge. Eine „geforderte“ Spitzen-Miete kann auch ohne Umsätze recht lange optisch hoch gehalten werden. In der breiten Masse geht das nicht. Hier wird niemand mehr, dessen Angebot nicht mehr marktgängig ist, durch den Zyklus gerettet. Das können leicht 30 bis 60% des Leerstandes sein. Hier schlummern Zeitbomben.

Die zweite gute Nachricht für die Branche ist das Ende des Falk-Prozesses. Alle Anklagepunkte, die Untreue gegen Fondsanleger oder Anlagebetrug betrafen, wurden oder werden nach Antrag der Staatsanwaltschaft nächste Woche mit hoher Wahrscheinlichkeit eingestellt. In 69 Verhandlungstagen bzw. drei Jahren gelang es nicht, strafrechtlich relevantes Fehlverhalten gegenüber Anlegern nachzuweisen. Damit bleibt die Branche vor einem Skandal verschont. Schließlich gehörte Falk über 30 Jahre zu den renommierten Initiatoren. Vorstand Engels war Branchenverbandspräsident. Die dennoch erfolgte Verurteilung wg. Untreue gegen die 100% eigene AG zu empfindlichen Haftstrafen gibt Anlass zum Nachdenken - nulla poena sine lege?

Die Presseberichterstattung, die wohl parallel zum Gericht mit menschlich verständlichem Gerechtigkeitsempfinden nach Schuldigen für den Schaden sucht, weckte beim Leser/Anleger, der jetzt eine Fortsetzung der Prozesse erwartet, falsche Erwartungen. Abtrennung des Verfahrens und Fortsetzung am nächsten Mittwoch haben rein formale Gründe. „Es wurden keine Anlegerinteressen verletzt.“ resümiert der Verteidiger und meint den juristischen Aspekt. Natürlich gab es wirtschaftlichen Schaden. Den bekamen die Angeklagten dann auch mit empfindlichen Strafen zu spüren. Wir haben die Hintergründe des formalen Verurteilungstatbestandes recherchiert (ab Seite 6). Als Unternehmer könnte man sich fragen, ob man dafür „den ersten Stein“ werfen möchte. Das Gericht selber verurteilte zwar Untreue, verwies aber auch auf den verzweifelte Versuch, das Unternehmen zu retten, auf fehlende kriminelle Energie und auf fehlende persönliche Vorteile. Die auf Verhandlungen beruhende Strafe berücksichtigt sicherlich Schadenshöhe, wirtschaftliche und formale Fehler, getätigten Aufwand und natürlich die Möglichkeit, nach fünf Jahren Recherche in den kommenden drei Jahren doch noch rechtlich Relevantes zu finden und so lange weiterzuverhandeln.

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

Werner Rohmert, Herausgeber





**Büromärkte 1. Quartal 2010 – Talsohle erreicht, Frankfurt leidet**

Andre Eberhard, Werner Rohmert

Die Talsohle auf den deutschen Büro-Vermietungsmärkten scheint durchschritten. Die Vermietungszahlen für das erste Quartal 2010 bestätigen diese Vermutung. Der Umsatz zog in fast allen deutschen Hochburgen teilweise deutlich an. Lediglich Frankfurt macht weiterhin Sorgen. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr noch einmal um ca. 60% zurückgegangen.

Die in der Tabelle im Vorjahresvergleich genannten Zahlen der Makler stimmen z. T. nicht mit den Originalmeldungen des letzten Jahres überein. Sie wurden im Nachhinein angepasst und in den meisten Fällen verbessert. Deshalb sollten wir die schnellen Quartalszahlen auch dieses Jahr im Einzelnen nicht auf die Goldwaage legen. Aber die Trends sollten stimmen.

Insgesamt ist der Umsatz in den 5 Hochburgen um über 18% gestiegen. **BNPPRE** (früher: Atisreal) und Jones Lang LaSalle (JLL) registrierten dabei den gleichen Anstieg. Der Gesamtumsatz in den 5 Hochburgen (siehe Tabelle) liegt demnach bei ca. 550.000 qm. Lediglich **CB Richard Ellis** (CBRE) recherchierte nur einen Umsatz von 461.600 qm. Der Grund für die Abweichung liegt vor allem Grund in dem Düsseldorfer **vodafone** Deal von 85.000 qm, den CBRE aufgrund des Meldetermins vergangene Woche noch nicht mit einkalkuliert hat. So kommt CBRE in Düsseldorf auf lediglich 63.300 qm, während BNPPRE und JLL ca. 150.000 qm ermitteln.

**Personalien**

**Düsseldorf:** **Hans-Ulrich Mies** ist seit Mitte Februar Geschäftsführer der **Gebau Vermögen**. Mies verstärkt das Team mit den Geschäftsführern **Norbert Mittrop** und **Peter Brock**. Sein Aufgabengebiet umfasst den Bereich Property Management, Key-Account und Akquisition.

**Essen:** **Worna Zohari**, bislang Chief Sales Officer (CSO) der **Gagfah Group**, hat zum 31. März 2010 seine Mandate als GF und Aufsichtsrat niedergelegt. Zum 1. April übernimmt der bisherige Stellvertreter des CSO, **Stefan de Greiff**. Ab April 2010 gehören dem Führungsteam **William Joseph Brennan** (CEO), **Nicolai Kuß** (COO), **Karim Bohn** (stellvertretender CFO) und de Greiff an.

**Eschborn:** **Stefan Wiegand** (43) verstärkt ab 1. Mai 2010 die Geschäftsführung bei der **aurelis Real Estate**. Er bleibt als Geschäftsführer auch weiterhin für die Aktivitäten der Regionalbüros in Nürnberg und München verantwortlich. Unter der Leitung des Sprechers der Geschäftsführung **Dr. Joachim Wieland** (CEO) besteht die Geschäftsführung somit aus **Dr. Roland Roos** (CFO) sowie den Geschäftsführern **Ivo Iven** (Regionalbereiche Nord und West), **Thaddäus Zajac** (Regionalbereich Mitte) und **Stefan Wiegand** (Regionalbereich Süd).

**BNPPRE / Jones Lang LaSalle: Büromarktzahlen 1. Quartal 2010**

Stadt	Umsatz (qm)				Spitzenmiete (Euro/qm)				Leerstand (Tsd.qm)				Fertigstellungen		Leerst.-Quote				
	JLL	BNPPRE	CB Richard Ellis		JLL	BNPPRE			JLL	BNPPRE			JLL		JLL	BNPPRE			
	Q1 2010	Veränd.*	Q1 2010	Veränd.*	Q1 2010	Veränd.*	Q1 '10	Veränd.*	Q1 '10	Veränd.*	Q1 '10	Veränd.*	Q1 '10	Veränd.*	Q1 '10	Veränd.*	2010	2010	2009
Berlin	104.700	4,7%	107.000	38,0%	108.700	22,4%	20	-4,8%	20,2	-1,5%	1.544	-6,6%	1.414	-2,4%	2.500	-69,1%	9,2%	7,5%	7,8%
Düsseldorf	164.800	144,9%	148.000	174,0%	63.300	9,3%	22	-2,2%	23,5	-6,3%	1.080	2,6%	1.082	18,5%	7.000	-54,8%	12,4%	12,2%	10,5%
Frankfurt	54.800	-60,5%	58.000	-61,3%	58.000	-59,6%	34	-5,6%	34	-6,8%	1.631	-5,0%	2.100	7,2%	20.300	-20,1%	13,8%	13,6%	12,9%
Hamburg	90.000	4,9%	92.000	15,0%	95.800	8,1%	23	0,0%	23,5	-7,8%	1.232	5,3%	1.063	30,9%	90.200	39,2%	8,6%	7,9%	6,2%
München	140.200	10,4%	143.000	11,7%	135.800	9,9%	28,5	-5,0%	30	-4,7%	1.875	2,9%	1.796	9,7%	62.900	102,3%	9,6%	9,1%	8,4%
<b>Gesamt</b>	<b>554.500</b>	<b>18,7%</b>	<b>548.000</b>	<b>17,4%</b>	<b>461.600</b>	<b>-8,1%</b>					<b>7.362</b>	<b>12,7%</b>	<b>7.455</b>	<b>10,1%</b>	<b>182.900</b>	<b>26,2%</b>			

Die Spitzenmiete liegt in allen 5 Städten unter dem Vorjahreswert. Das ist nicht unüblich, da die Anpassung der Mieten in wirtschaftlich schwierigen Zeiten erst später erfasst werden. Spitzenreiter ist nach wie vor Frankfurt, wo Mieter bis zu 34 Euro/qm zahlen sollen. Hierzu hätten wir allerdings auch gerne die passenden Vermietungen gemeldet. Bis dahin fehlt uns der Glaube, dass derzeit in Frankfurt über 30 Euro effektiv, nach Incentives, gezahlt werden. Am günstigsten sind Büroflächen in Berlin. Hier müssen Mieter nur ca. 20 Euro/ qm ausgeben.

In konjunkturell schwierigen Zeiten ist es unvermeidlich, dass die Leerstände teilweise deutlich gestiegen sind. Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München legten teilweise um 30% (BNPPRE) zu. In Düsseldorf, das im letzten Jahr von der Krise schwer gebeutelt wurde, stehen erstmals über 1 Mio. qm Büroflächen leer. Insgesamt ist der Leerstand um 12,7% (JLL) bzw. 10,1% (BNPPRE) gestiegen. Der höchste Leerstandsquote liegt in Frankfurt mit 13,9%, gefolgt von Düsseldorf mit 12,2%. Einzig in Berlin sind die Leerstände leicht zurückgegangen. Bedenklich ist aber auch die Struktur des Leerstandes. Im Background-Gespräch mit **Klaus Franken** von **Catella** ergab sich, dass sogar 60% des Frankfurter Büroleerstandes an der eigentlichen Nachfrage vorbeizielten sollen. Aengevelt sieht regelmäßig auch einen hohen Sockelleerstand, der eigentlich kaum noch vermietbar ist.

„Der Immobilienbrief“-Zwischenfazit: Es ist immer wieder überraschend, dass den renommierten Researche-Maklerhäusern die Bedeutung ihrer Zahlen kaum auffällt. Wir hatten Sie schon 2003/04 auf die Transformation zyklischer Marktschwankungen hingewiesen. Während in früheren Zyklen immer Leerstand und Knappheit abwechselten und so in den Westmetropolen auch schwierige Objekte in Hochphasen vermietet oder bzw. saniert werden konnten, wechseln seither nicht mehr Überangebot und Knappheit, sondern nur noch der Grad des Überangebotes ab. Diese These wurde im letzten Zyklus belegt. Damit bleiben die nicht zielgruppengerechten Leerstände wohl für die nächsten beiden Zyklen noch nachhaltige Leerstände, für die sich der Eigentümer etwas einfallen lassen muss. Warten auf Knappheit hilft nicht mehr. Das führt aber gleichzeitig zu einer deutlichen Veränderung des Marktverhaltens insgesamt. Die Aussagefähigkeit vieler tradierter Kennzahlen zu den Topsegmenten der Märkte lässt nach. Früher liefen die Topsegmente und die schwächeren Lagen mit unterschiedlicher Volatilität parallel. Welche Aussage steckt aber noch dahinter, wenn eine Handvoll Mietverträge in einem schnell knappen Topsegment von Neubaufächen in Spitzenlage zu guten Konditi-

onen abgeschlossen werden, während für über 90% der Vermietungen harter Verdrängungswettbewerb in jeder Phase herrscht?

Abseits der 5 großen Hochburgen, in Köln, Essen und Leipzig ergibt sich ein differenziertes Bild. In Essen sank der Flächenumsatz lt. BNPPRE um 50% auf nur noch 18.000 qm. Laut Ruhrgebietsmakler **Cubion** dürfte der Umsatz jedoch über 18.000 qm liegen. In Köln blieb der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau und in Leipzig legte der Flächenumsatz um über 50% auf 23.000 qm zu. Die Spitzenmieten liegen weitgehend auf Vorjahresniveau. Der Leerstand hat sich in Essen mit 148.000 qm kaum verändert. In Köln stieg er um 15,5% auf 687.000 qm und in Leipzig sind mit 557.000 qm 11,2% mehr Flächen leer als im ersten Quartal 2009.

BNPPRE: Büromarktzahlen Essen, Köln u. Leipzig Q1 2010						
Stadt	Umsatz (qm)		Spitzenmiete (qm)	Leerstand (qm)		Leerstandsquote
	Q1 2010	Veränd.*			Veränd.*	
Essen	18.000	-50,0%	13,0 €	148.000	-0,7%	4,3%
Köln	46.000	-6,1%	21,6 €	687.000	15,5%	9,1%
Leipzig	23.000	53,3%	11,0 €	557.000	-11,2%	14,8%

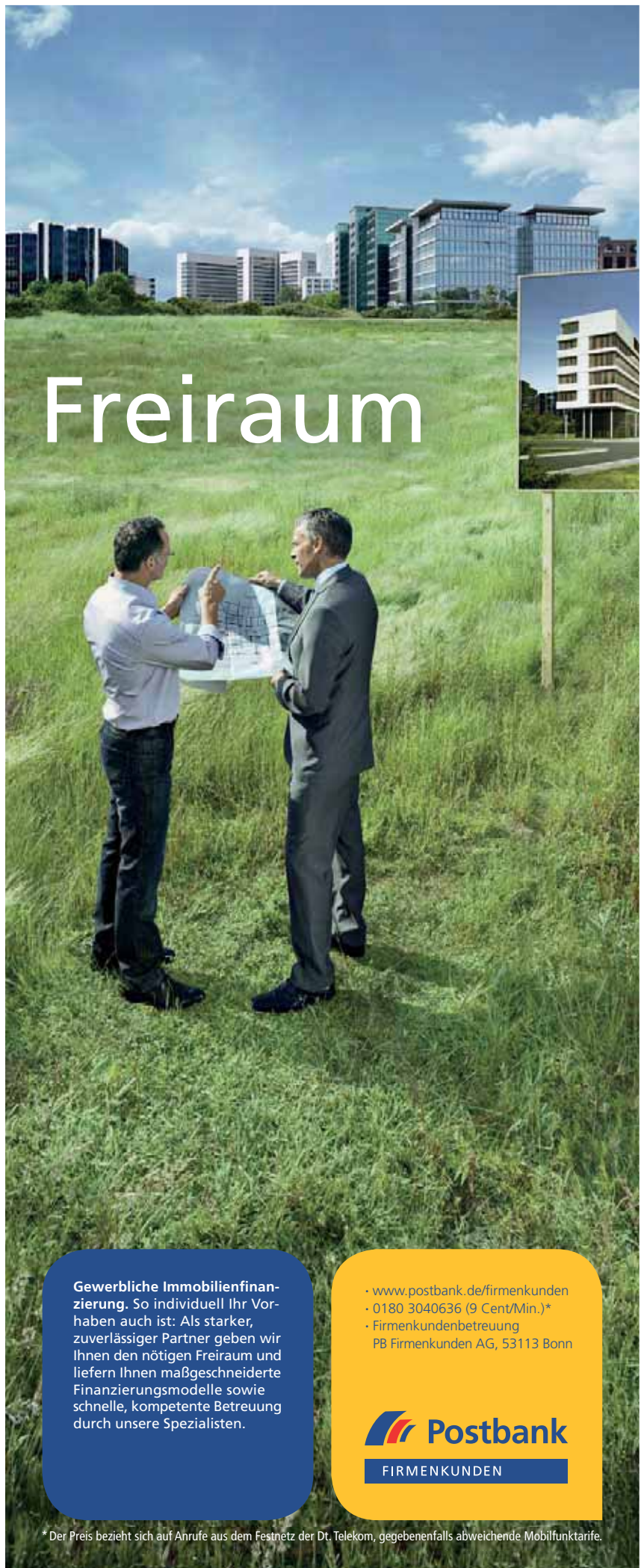
Die Leerstandsquote liegt in Essen bei 4,3%, in Köln bei 9,1% und in Leipzig bei 14,8%. Abseits der 5 großen Hochburgen, in Köln, Essen und Leipzig ergibt sich ein differenziertes Bild. In Essen sank der Flächenumsatz lt. BNPPRE um 50% auf nur noch 18.000 qm. Laut Ruhrgebietsmakler **Cubion** dürfte der Umsatz jedoch über 18.000 qm liegen. In Köln blieb der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau und in Leipzig legte der Flächenumsatz um über 50% auf 23.000 qm zu. Die Spitzenmieten liegen weitgehend auf Vorjahresniveau. Der Leerstand hat sich in Essen mit 148.000 qm kaum verändert. In Köln stieg er um 15,5% auf 687.000 qm und in Leipzig sind mit 557.000 qm 11,2% mehr Flächen leer als im ersten Quartal 2009. Die Leerstandsquote liegt in Essen bei 4,3%, in Köln bei 9,1% und in Leipzig bei 14,8%.

**Einen Streifzug durch die einzelnen Bürohochburgen finden Sie ab Seite 10.**

## **Internationale Büromärkte: Entwicklung in einer „neuen Normalität“?**

**Dr. Claus Becher, Immobilien Research DekaBank**

Obwohl mit der Weltwirtschaft noch Einiges im Argen liegt, scheint sie sich wieder zurück zum Pfad der Normalität zu bewegen. Allerdings wird es eher eine Rückkehr zu einer „neuen Normalität“ sein. Denn die Finanz- und Bankenkrise wird die Wirtschaft noch längerfristig belasten. So sind Euroland und die USA von einem selbst tragenden Wachstum noch ein gutes Stück entfernt. Die Stützung der Konjunktur und des Bankensektors hat einen massiven Anstieg der Staatsverschuldung bewirkt. Darüber hinaus erwarten wir in Euroland und in den USA in den nächsten zwei Jahr nur mäßigen Inflationsdruck. Das ist vor



**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.



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).



## Personalien

**Hamburg:** Lutz von Stryk (50) und Dr. David Mbonimana (33) sind in den Vorstand der HSH Real Estate berufen worden und führen gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden Dr. Marc Weinstock (43) die Gesellschaft. Niclas Karoff (39), der Anfang 2008 in den Vorstand bestellt worden war, legt sein Mandat zum 1. April 2010 nieder und wechselt als Geschäftsführer zur TLG Immobilien, Berlin.

**Hamburg:** Daniela B. Haessler erweitert ab sofort die GF der elbfonds. Neben Stephan Groht wird sie sich verstärkt um die Expansion der elbfonds, die weitere positive Entwicklung der emittierten Fonds sowie um die Neuemissionen kümmern.

allein auf die notwendigen Sparmaßnahmen und die nach wie vor unterausgelasteten Produktionskapazitäten zurückzuführen. Auch weltweit bleibt die Inflationsentwicklung im historischen Vergleich schwach. Das Zinsniveau dürfte nur ganz langsam ansteigen, sodass die Konditionen von Finanzierungen tendenziell günstig bleiben.

Wie aber werden sich die internationalen Büromärkte in dieser „neuen Normalität“ entwickeln? Die aktuellen Miet- und Rendite-Prognosen der **DekaBank** für 25 europäische und 10 US-amerikanische Büromärkte zeichnen dies- und jenseits des Atlantiks ähnliche Bilder.

**Miet- und Renditeprognosen zeichnen international ein ähnliches Bild:** Obwohl die schwache wirtschaftliche Erholung und die geringen Inflationsraten die Mietwachstumsphantasien bremsen, besteht gerade in sehr volatilen Märkten wie London, Paris, New York oder San Francisco ein großes Rückschlagpotenzial. Bereits im zweiten Halbjahr 2010 rechnen wir für eine Mehrzahl der Märkte mit Mietwachstum. Dieses sollte sich ab 2011 aufgrund des stark rückläufigen Neubauvolumens spürbar beschleunigen. Langfristig sind aber nur vergleichsweise niedrige Mietsteigerungen zu erwarten, hier stützen weder Wirtschaftswachstum noch Inflationsausblick.

Die Spitzenrenditen werden teilweise noch zurückgehen, jedoch mit regional stark unterschiedlicher Ausprägung. In volatilen Standorten wie Central London, Paris oder San Francisco werden sie deutlich stärker ausfallen als beispielsweise in den deutschen Hochburgen, wo sich die Preisverluste 2009 in Grenzen hielten. Insgesamt werden die Renditen trotz der günstigen Finanzierungskonditionen die Niveaus der Vergangenheit nicht mehr erreichen.

**Zweigeteilte Entwicklung am US-Investmentmarkt:** Refinanzierungsschwierigkeiten werfen zwar einen Schatten auf den US-Investmentmarkt, wir gehen dennoch von einer zweigeteilten Entwicklung aus: Das Prime-Segment, in dem sowohl Nachfrage als auch Finanzierungen bereit stehen, dürfte teilweise bereits den Boden gefunden haben und sich damit deutlich früher erholen, als der Rest des Marktes. Denn dieser ist von Zwangsverkäufen potenziell stärker bedroht.

# 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:



  
**fairvesta**  
Gewinne mit Immobilien



**Unternehmens-News**

**Hannover:** Die Deutsche Hypo finanziert mit rund 23 Mio. Euro den Erwerb eines Bürohausneubaus am Düsseldorfer 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.

**Karlsruhe: Mann Immobilien-Verwaltung** hat ihre IVG-Beteiligung von zuvor 18% auf 20,75% aufgestockt. Außerdem habe Mann der IVG mitgeteilt, dass sie auf die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand der IVG Immobilien Einfluss nehmen wolle.

**Bergisch Gladbach: Hahn Gruppe** legt Geschäftszahlen für 2009 vor. Die Vermietungsquote stieg um 97,6% auf 47 200 qm. Mit den Umsatzerlösen erzielte man hingegen einen Rückgang auf 92,4 Mio. Euro. Das Vertriebsvolumen wurde um 70% gesteigert. Die Vertriebsprovisionen gingen um 5,5% auf 1,3 Mio. Euro zurück. Mit den Umsätzen des Property Management verzeichnete man einen Anstieg von 5,1% auf 4,45 Mio. Euro. Im Bereich Fonds Management wurde ein Umsatzanstieg von 3,6% auf 1,64 Mio. Euro erzielt.

**Mainz:** Der zur Aareal-Bank-Gruppe gehörende IT-Dienstleister und Softwareanbieter Aareon AG konnte seinen Umsatz 2009 leicht um 1,5% auf 153 Mio. Euro erhöhen. Das operative Ergebnis in Höhe von 22,6 Mio. Euro liegt über dem Niveau des Rekordgeschäftsjahres 2008. Aufgrund einmaliger Belastungen für Kapazitätsanpassungen sowie für die Aufgabe von Randaktivitäten in Höhe von 6,2 Mio. Euro, so die Mainzer, beläuft sich das Ebit auf 16,3 Mio. Euro (2008: 21,1 Mio.

**Gesamtertragsprognosen Büromärkte Europa und USA 2010-2014**



Insgesamt dürfte der Erholungspfad des Büroimmobilienmarktes nicht so steil wie nach der Krise 2002 verlaufen. In Europa belastet die holprige konjunkturelle Erholung. Über den Zeitraum von 2010 bis 2014 liegt der Median über die von uns betrachteten europäischen Büromärkte bei 7%. In den USA wird im Median von 2010 bis 2014 über alle von uns betrachteten Standorte ein Marktgesamtertrag von 11,1% pro Jahr erreicht. Dies ist eine vergleichsweise schwache Reaktion auf einen solch starken Einbruch und die Folgen der „neuen Normalität“: moderate aber nicht explodierende Ertragserwartungen. Allerdings können volatile Märkte stärker profitieren. Waren im Abschwung defensive Investitionen in stabilen Märkten ratsam, so sind es in der jetzt kommenden Erholungsphase gerade die Investitionen in volatile Märkte.

**Falk-Prozess beendet - Verfahren wg. Anlagebetrugs und Untreue zu Lasten Anlegern eingestellt, dennoch Verurteilung**

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Letzte Woche wurde das Urteil gegen die Angeklagten im sog. „Falk-Prozess“ verkündet. Alle Verfahren wg. Anlagebetrugs und Untreue zu Lasten Anlegern gegen die ehemaligen Manager der Falk AG, Helmut W. Falk, Thomas Engels, Thomas Suk und Dr. Thilo Köhler, wurden bzw. werden aus formalen Gründen wg. Abtrennung der Verfahren am 13.4. eingestellt. Die Falk AG war bis zur Insolvenz einer der bedeutenden Initiatoren Geschlossener Immobilienfonds. Eine recht scharfe Verurteilung zwischen einem Jahr und 9 Monaten auf Bewährung und drei Jahren und 6 Monaten erfolgte jedoch wg. Untreue gegen die eigene Falk AG auf Grund eines Grundstücksgeschäftes nach einer Empfehlung des Wirtschaftsprüfers (weitere Infos unten).

Presse-Meldungen, nach denen abgetrennte Verfahren weiterverhandelt werden sollen, sind formal richtig, aber in der impliziten Aussage, dass hier noch weitere Verurteilungen zu erwarten seien, ein wenig irreführend. Sie berücksichtigen nicht die abschließenden Statements des Gerichtes und den Antrag der Staatsanwaltschaft auf Einstellung der noch bestehenden Verfahren. Eine Einstellung am vermutlich letzten Verhandlungstermin nächste Woche gilt daher als sicher und entspricht auch jeder Verhandlungslogik. Aber es ist natürlich klar, dass Gericht und Staatsanwaltschaft auf Presseanfragen auf die Fortsetzung des Verfahrens verweisen müssen.

Prozessbeobachterin Beatrix Boutonnet schrieb zur Urteilsverkündung der Kammer im **fondstelegramm**: „Ausschlaggebend für das Urteil war für die Kammer das Geständnis der Angeklagten und die Tatsache, dass sie verzweifelt versucht hatten das Firmengeflecht in ruhigere Fahrwasser zu bringen, so (Richterin) Zeilinger. Mit Blick auf die Absprache der Übernahme der Verantwortung und der Tatsache, dass die Taten situationsbedingt und auf Fehlinvestitionen beruhen und nicht aus krimineller Energie erfolgten, konnte das Strafmaß in der Höhe festgelegt werden. Helmut Falk, so Zeilinger, wollte sein Lebenswerk retten. Die Angeklagten hatten selbst daraus keinen tatsächlichen Vorteil.“

**Hier weiter der O-Ton der Pressemitteilung der Anwälte der Angeklagten vom 31.3.2010:**

„Falk-Prozess beendet: Heute wurde nach 69 Verhandlungstagen das Urteil verkündet. Der Entscheidung liegt eine Verständigung der Verfahrensbeteiligten zu Grunde. Der ursprüngliche



## Unternehmens-News

**Berlin:** Das Geschäftsjahr 2009 endete für **Orco Germany** mit einem Verlust von 105,5 Mio. Euro (2008: -121,4 Mio. Euro). Dabei standen Wertminderungen (-81,1 Mio. Euro) und Finanzierungsaufwendungen (-45,5 Mio. Euro) Mieteinnahmen von 54,8 Mio. Euro und Erlöse aus der Projektentwicklung von 19,6 Mio. Euro gegenüber. Außerdem wurden Immobilien für 46,6 Mio. Euro verkauft. Das operative Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abwertungen (Ebitda) betrug 18,6 Mio. Euro. Den Anstieg des Ebitda um 19,6% wertet das Unternehmen als Verbesserung der operativen Rentabilität. Außerdem konnten 2009 sechs Bauprojekte im Wert von 205 Mio. Euro abgeschlossen werden. Die Orco-Filialen in Hamburg, Frankfurt und München wurden geschlossen.

Hauptanklagepunkt des Anlagebetrugs und der Vorwurf der Untreue zu Lasten der Anleger eines Fonds werden vollständig fallen gelassen. Die Verurteilung erfolgte wegen eines Falles der Untreue zum Nachteil der Falk Capital AG. **Rechtsanwalt Werner Leitner: "Es wurden keine Anlegerinteressen verletzt."**

Angeklagt waren die ehemaligen Vorstände der Falk Capital AG Helmut W. Falk, Thomas Engels, Thomas Suk und Dr. Thilo Köhler. Von **ECKSTEIN & LEITNER** verteidigt wurden Thomas Suk (Frank Eckstein) und Thomas Engels (Werner Leitner).

Von den ursprünglich drei Anklagepunkten führte letztlich nur einer zur Verurteilung. Die Vorwürfe des Anlagebetrugs im Zusammenhang mit der Auflegung des sog. "Zinsfonds" sowie der Untreue zum Nachteil der Anleger eines geschlossenen Immobilienfonds stellt das Gericht ein. Rechtsanwalt Werner Leitner dazu: *"Wir waren von Anfang an der Auffassung, dass unsere Mandanten keine Anlegerinteressen verletzt haben. Darin sehen wir uns jetzt bestätigt."*

Die Angeklagten wurden jedoch zu Haftstrafen bis zu dreieinhalb Jahren „wegen Untreue zum Nachteil der Falk Capital AG“ verurteilt. Sie waren, neben der Familie Falk, deren einzige Aktionäre. Die Angeklagten übernehmen damit die Verantwortung für ein Grundstücksgeschäft im Zusammenhang mit dem damals beabsichtigten Börsengang der AG. (Ansprechpartner bei ECKSTEIN & LEITNER: Rechtsanwalt **Dr. Matthias Dominok**, [kanzlei@eckstein-leitner.de](mailto:kanzlei@eckstein-leitner.de)).

### Nach Rücksprache ergab sich folgende Erläuterung zum Sachverhalt der zur Verurteilung führenden Untreue:

Im Zuge der Vorbereitung des geplanten Börsengangs der damaligen Falk Capital AG fanden auf Empfehlung des Konsortialführers, einer renommierten Großbank, in Abstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Umschichtungen von Vorratsgrundstücken statt, die der Story des Börsengangs Erklärungsbedarf gegeben hätten. (Das entsprechende Schreiben der WP-Gesellschaft liegt „Der Immobilienbrief“ vor. Siehe Zitat unten.) Diese Grundstücke wurden von Objektgesellschaften gehalten, deren sämtliche Anteile die Vorstände und Aktionäre Falk, Engels und Suk mitsamt den Bank-Darlehen übernommen hatten. Der für die Bankfinanzierung anfallende Kapitaldienst wurde unterjährig durch ein Darlehen der AG an die Vorstände und Aktionäre finanziert. Das aufgelaufene Darlehen sollte mit Dividendenansprüchen verrechnet werden. Nach Insolvenz der Falk-Gruppe entfielen die Dividendenforderungen, während die Kreditforderungen bestehen blieben. In dieser Kreditvergabe der AG an die Aktionäre sah das Gericht eine Benachteiligung der Gläubiger der insolventen Falk-Gruppe.



## 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

**Düsseldorf/Hamburg:** Der Hines European Core Fund, an dem sich deutsche Anleger über den **Ideekapital** Metropolen Europa Fonds beteiligen können, hat die Domkaskaden in Hamburg erworben. Über den Kaufpreis haben Hines und der Verkäufer, **Quantum Immobilien AG**, Stillschweigen vereinbart. Da der Kaufvertrag erst im August vollzogen werden soll, erfolgt rechtzeitig ein Prospektnachtrag.

Der 2009 fertig gestellte und nahezu vollständig vermietete Neubau liegt in der Domstraße, mitten im Bankenviertel der Hansestadt. Das Rathaus und die Haupteinkaufstraßen sind ebenso fußläufig erreichbar wie die Binnenalster und die Speicherstadt. Langfristiger Hauptmieter des zwölfstöckigen Gebäudes mit gut 8.000 qm Nutzfläche ist die **Deutsche Schiffsbank**, ein Tochterunternehmen der **Commerzbank** und der **Bayerischen Hypo- und Vereinsbank**.

„Die zusätzliche Immobilie dürfte die Risikostruktur noch weiter verbessern“, sagt Ideekapital Vertriebsvorstand **Marco Ambrosius**. Nachdem Hines Ende März 10 Mio. Euro Kapital des Metropolen Europa-Fonds abgerufen hat ist klar: Ideekapital hat die entsprechenden HECF-Anteile zum 13,1 fachen der Jahresbruttomiete der bisherigen Objekte erworben. Daraus ergibt sich im Vergleich zu zahlreichen Wettbewerbsangeboten ein Einkaufsvorteil von bis zu vier Jahresmieten, der den Anlegern zu Gute kommt. Seit seiner Gründung im Jahr 2006 haben sich die Mieteinnahmen des HECF prognosegemäß entwickelt. Die bisherigen Ausschüttungen liegen sogar leicht über Plan. Genauso wie das neue Gebäude in Hamburg sind auch die sechs bisherigen Bestandsobjekte an bonitätsstarke Mieter vermietet, fünf an Mieter mit Investmentgrade, eines an ein traditionsreiches Family Office.

Bei wirtschaftlicher Beurteilung war das Grundstück, eine Euphorie-Investition der direkten Wendephase auch vor der Herausnahme in der Verpflichtung der AG. Durch die Ausgliederung in Folge des geplanten Börsengangs übernahmen auch Gesellschafter, die vorher keine persönliche Beziehung zum betreffenden Grundstück hatten, noch die persönliche Haftung für den Kredit. Da aus dem Angestellten-Einkommen der Kapitaleinsatz schwerlich zu leisten war, wurde auf Anraten des Wirtschaftsprüfers die Kreditlösung gewählt. Zitat: „Aufgrund der Umwandlung in eine AG sind Entnahmen nach dem Bilanzstichtag nicht mehr möglich. Der Liquiditätsabfluss aus den genannten Sachverhalten kann nur über Einbuchung von Gesellschafterdarlehen dargestellt werde, ...“

Pikant dabei: Gegen die Wirtschaftsprüfer, die dem Vorstand dieses Vorgehen aktenkundig empfohlen hatten läuft ein Ermittlungsverfahren. Vor diesem Hintergrund machten die beiden im Falk-Prozess als Zeugen geladenen Wirtschaftsprüfer von ihrem Aussageverweigerungsrecht Gebrauch. Eine faktische Aufklärung der Zusammenhänge wird also erst weit nach der Verurteilung der Falk-Manager erfolgen.

Da Beratung nicht vor Strafe schützt, akzeptierten die Falk-Manager das Urteil wg. Untreue an der Falk AG, deren einzige Aktionäre sie selbst bzw. die Ehefrau eines Angeklagten waren.

**Fazit:** Eine Beurteilung des Strafmaßes steht uns nicht zu. Sicherlich gingen in die Verhandlungslösung auch beidseitige Alternativüberlegungen zu einer jahrelangen Fortsetzung des Verfahrens ein. Von einer völligen Fehlerfreiheit innerhalb der Falk-Gruppe ist sicherlich auch nicht auszugehen. **Aber wichtig bleibt auch aus Sicht der Branche festzuhalten, dass in 69 Verhandlungstagen kein Nachweis einer justiziablen Verfehlung gegenüber Anlegern erfolgte.** Wirtschaftlich entstand natürlich ein erheblicher Schaden aus suboptimalen Investitionen, aber auch aus einer im Going Concern sonst vielleicht möglichen Rettung von Problemfonds und natürlich aus einer Grundstücksverwertung aus der Insolvenzsituation heraus.

## Unternehmensportrait: DIC Asset – Auf zu neuen Ufern

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

„Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen mit klarem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien.“ So zumindest lautet der Text der **DIC Asset** bei **wikipedia**. Und selbst CEO **Ulrich Höller** findet man beim Onlinelexikon. Das börsennotierte Unternehmen mit Sitz in Frankfurt machte erst im März durch eine Kapitalerhöhung auf sich aufmerksam. Grund genug für uns, sich dem Unternehmen einmal etwas mehr zu widmen. Bis Ende März brachte das Unternehmen 7.837.499 neue Aktien an die Aktionäre. 31,3 Mio. Euro konnte das Unternehmen dadurch aufs Grundkapital addieren. Die Aktien waren 4,4-fach überzeichnet. „Der Emissionserlös soll den finanziellen Spielraum der DIC Asset AG erweitern sowie selektiv für Akquisitionsmöglichkeiten eingesetzt werden“, heißt es vom Unternehmen. Die DIC Asset erwartet bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2010 interessante Marktgelegenheiten. Heute profitiert die DIC davon, dass sie die Aufwertungseuphorie der letzten Jahre nicht mitgemacht hat und immobilienwirtschaftlich „auf dem Boden geblieben ist.“

**Aktie:** Das Frankfurter Unternehmen ist derzeit nach Marktkapitalisierung, das neuntgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen. Der Aktienkurs der Gesellschaft, der zu Anfangszeiten auch schon mal an der 35 Euro Marke kratzte, hat in den letzten Jahren, wie fast alle Immobilienaktienkurse steil nach unten gezeigt. Seit September letzten Jahres hat die Aktie wieder einen deutlichen Aufwärtstrend. Derzeit steht der Aktienkurs bei 7,12 Euro. 45,1% der Aktien befinden sich im freefloat, 39,4% hält die **Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe**, 10,4% die **MSREF** und 5,1% die **solvia Vermögensverwaltung**.

**Unternehmenstätigkeit:** Die DIC Asset ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen, dass sich auf deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Die Immobilien werden nicht nur erworben, sondern auch bewirtschaftet und optimiert. Das Unternehmen verfügt über ein eigenes Property- und Assetmanagement. Nach der Optimierung werden die Immobilien veräußert. 318 Immobilien befinden sich im Moment im Besitz des Unternehmens. Der Marktwert dieser Immobilien liegt bei 2,2 Mrd. Euro.

Kennzahlen DIC Asset		
	2009	2008
Ergebnis je Aktie	0,52 €	0,80 €
NAV je Aktie	15,86 €	16,23 €
FFO je Aktie	1,54 €	1,37 €
Kurs-Gewinn-Verhältnis	15,67 €	7,78 €
Dividende je Aktie	0,30 €	0,30 €
Dividendenrendite	3,70%	4,80%
52-Wochen-Hoch	9,60 €	22,68 €
52-Wochen-Tief	2,65 €	3,89 €
Jahresschlusskurs	8,15 €	6,22 €
Durchschnittliche Aktienzahl	30.872.000	31.193.000
Börsenkapitalisierung	255 Mio. €	195 Mio. €



### Unternehmens-News

**Berlin:** Polis Immobilien veröffentlicht ihren Geschäftsbericht 2009. Die Mieterträge hatten ein Volumen von 13 094 Mio. Euro in 2009 (Vorjahr 14 993 Mio. Euro). Die Ergebnisse der EBIT lagen in 2009 bei -1 041 Mio. Euro (Vorjahr 10 421 Mio. Euro). Das EBT lag bei -6 826 Mio. Euro in 09 im Vorjahr bei 1 157 Mio. Euro. Das Konzernjahresergebnis in 2009 lag bei -6 655 Mio. Euro und im Vorjahr bei 1 144 Mio. Euro. FFO bei 3 726 Mio. Euro (Vorjahr 2 996). Die Eigenkapitalquote liegt bei 50% (Vorjahr 49%).

Das Unternehmen konzentriert sich dabei auf 3 Segmente. Core plus (992 Mio. Euro), Value added (930 Mio. Euro) sowie Co-Investments im opportunistischen Bereich (270 Mio. Euro).

In diesem Jahr startet die DIC Asset mit der Auflage von Immobilien-Spezialfonds zu neuen Ufern. Für den ersten Fonds werden eigene Immobilien aus dem Bestand verwendet. DIC Asset bleibt mit mind. 20% an den Fonds beteiligt. Das Property- und Assetmanagement bleibt dabei im eigenen Hause.

**Konzernabschluss:** Im Jahr 2009 erwirtschaftete das Unternehmen ein FFO von 47,6 Mio. Euro (+11% gegenüber Vorjahr). Die Gesamterträge lagen mit 171,3 Mio. Euro 17,3% unter dem des Vorjahres. Die Mieterträge blieben konstant bei 133,6 Mio. Euro. Die Vermietungsleistung stieg um 25% auf 245.500 qm. Das EBDA sank von 53,2 Mio. Euro auf 46,6 Mio. Euro. Der Grund hierfür sei, lt. Unternehmen auf das niedrigere Verkaufsvolumen zurückzuführen. Die Finanzschulden liegen unverändert bei 1,6 Mrd. Euro. Der Konzernjahresüberschuss liegt 2009 bei 16,129 Mio. Euro. Im letzten Jahr lag er noch bei 25,174 Mio. Euro. Für das Jahr 2010 erwartet das Unternehmen ein schlechteres operatives Ergebnis als 2009.

**Vorstand:** Das Unternehmen wird maßgeblich von 3 Personen geführt. **Ulrich Höller** als CEO, **Markus Koch** als CFO und **Dr. Jürgen Schäfer** als COO. Im letzten Jahr hat Ulrich Höller insgesamt eine Vergütung von 758.513 Euro erhalten. Markus Koch verdiente 590.993 Euro und Dr. Jürgen Schäfer 361.047 Euro. Im letzten Jahr bekamen alle drei Vorstände deutlich weniger. So lag die Vergütung von Ulrich Höller z.B. nur bei 160.166 Euro. Höller dürfte der



## Keine Umwege.

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

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



Gesellschaft wohl auch den heute sympathischen Stempel der „Bodenständigkeit“ verpasst haben, während bei anderen Gesellschaften wohl oft eine mögliche Story und die Bereitschaft von Gutachtern, hohe Bewertungen zu testieren die Herrschaft über den Immobilienverstand übernommen haben.

## Deals Deals Deals

**Berlin: Dekka-Immobilien GmbH** schließt drei Neuvermietungen über insgesamt 2 100 qm Fläche ab. Die Nachrichtenagentur **ddp**, Bestandsmieterin in dem Objekt, mietet weitere 830 qm als Bürofläche über **CB Richard Ellis. The Associated Press Germany** mietet 450 qm Fläche über **Jones Lang LaSalle**. Die **Deutsche Apotheker- und Ärztebank** mietet rd. 820 qm Büro- und Ladenfläche über **BNP Paribas**.

**Roosendaal/Niederlande: Commerz Real** erwirbt für einen ihrer Spezialfonds das De Rooy Logistic Center im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Vereinbarung mit dem Mieter **De Rooy**. Für das Objekt mit Lager- und Büroflächen von insgesamt über 45 000 qm zahlte der Fonds rund 28 Mio. Euro.

**Mailand: Verlagshaus Gruner und Jahr** mietet 3 100 qm Bürofläche an der Via Battistotti Sassi aus einem Institutional Funds der **IVG** über **Savills**. Der Vertrag läuft bis Ende August 2019 mit einer in Aussicht gestellten Verlängerung von weiteren 6 Jahren.

## DIX sinkt auf 2,5%

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Immobilieninvestoren erwirtschafteten 2009 mit ihren Portfolios eine niedrigere Gesamtrendite als 2008. So ermittelte die **IPD Investment Property Datenbank** für den **DIX Deutschen Immobilienindex** einen Total Return von 2,5%. Damit verringerte sich die Gesamtrendite vor Steuern und Finanzierung im Vergleich zum Vorjahr um 80 Basispunkte. Dennoch, so die IPD, präsentierte sich der deutsche Immobilienmarkt stabil und relativ unbeeindruckt von der globalen Wirtschaftskrise. Die Korrekturen fielen mild aus, denn es gab insgesamt nur leichte Rückgänge. So lag die Netto-Cash-Flow-Rendite 2009 bei 5,2% und die Wertänderungsrendite bei -2,6% (2008: -1,8%). Für die Berechnungen des DIX wurden 61 Portfolios mit einem Gesamtwert von über 45 Mrd. Euro ausgewertet. Der durchschnittliche Marktwert der 4.220 direkt gehaltenen Immobilien beträgt rund 10,7 Euro.

Im DIX wird der Total Return von den Segmenten Handel, Büro und Wohnen separat ausgewiesen. Danach erzielten institutionelle Investoren mit Wohnimmobilien 2009 einen Total Return von 5,3%. Das entspricht einem Plus von 90 Basispunkten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Mit Handelsobjekten wurde 2009 eine Gesamtrendite von 2,6% erwirtschaftet – 190 Basispunkte unter 2008 (4,5%). Für Büros weist der DIX einen Total Return von 2% aus. Das ist im Vergleich zu 2008 ein Rückgang um 80 Basispunkte.

## Bürovermietung Frankfurt – Hoffnung trotz Rückschlag

Einen weiteren Rückgang der Bürovermietung in Frankfurt um ca. ein Drittel im 1. Quartal gegenüber dem schon dramatisch abgebrochenen Vorjahr meldete **Aengevelt-Research (AR)** wohl aus pressepolitischen Gründen schon einige Tage vor Quartalsschluss. Rd. 36 000 qm sollen vermietet worden sein. Jones Lang LaSalle meldete einen Umsatz von 54.800 qm. Bei **BNPPRE** liegt der Umsatz bei 58.000 qm. Bis zu 390 000 qm Bürovermietung hält Aengevelt für das laufende Jahr aber für möglich. Der Mittelwert der letzten zehn Jahre lag bei rd. 507 000 qm (2009: 360 000 qm; 2008: 494 000 qm). Ohne die 72 000 qm Vermietung der **Deutschen Bahn** hätte es letztes Jahr dramatisch ausgesehen. Die erzielte gewichtete Spitzenmiete (ca. 3 - 5% des Umsatzes) sank von rd. 38,50 Euro im Jahr 2008 um rd. 9% auf ca. 35 Euro in 2009. 2010 geht es weiter bergab auf rd. 34 Euro. Auch in den Citylagen gab das mittlere Mietniveau von rd. 24 Euro in 2008 auf 22 Euro nach. In Cityrandlagen sank die Miete von 14,50 Euro auf 13,50 Euro und in Stadtrandlagen von 11 auf 10,50 Euro.

Im ersten Quartal wurden deutlich unter 100 Mietvertragsabschlüsse bei JLL registriert. „Wir spüren wieder eine leicht anziehende Nachfrage. Ob sich allerdings in Neuvertragsabschlüs-

FIRST IN REAL ESTATE



www.1st-red.com

1<sup>ST</sup> RED AG



### Deals Deals Deals

**London:** Investor **Aviva** erwirbt die Immobilie 111 The Strand für 35 Mio. GBP von einem institutionellen **Oppenheim-Fonds** aus dem **IVG-Konzern**. Hauptmieter ist **CVC Capital Partners**.

**Düsseldorf:** Modeagentur **Ber-ning Fashion Port** mietet rd. 1 500 qm Ausstellungs- u. Büroflächen im Refurbishmentprojekt B1, Bennigsenplatz 1, von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** über **Anteon**.

sen oder aber in nicht umsatzrelevanten Mietvertragsverlängerungen widerspiegeln wird, bleibt abzuwarten“, so **Carsten Ape**, Head of Agency bei **CBRE** in Frankfurt.

Der Leerstand, den die Researcher in marktfähigen Angebotssockel und strukturellen Leerstand (17% bzw. 290 000 qm) unterscheiden, wird bis zum Jahresende 2010 leicht auf 1,75 Mio. qm anziehen (Ende 2009: 1,7 Mio. qm; Ende 2008: rd. 1,63 Mio. qm). 2,1 Mio. qm waren es aber in 2006. Aktuell ist die Leerstandsquote 14,3% des Gesamtbestandes von rd. 11,9 Mio. qm Bürofläche. Im Background-Gespräch mit **Klaus Franken** von **Catella** ergab sich, dass sogar 60% des Frankfurter Büroleerstandes an der eigentlichen Nachfrage vorbeizielte. Nach einem wieder anziehenden Fertigstellungsvolumen von rd. 261 000 qm neuer Bürofläche in 2009 (2008: rd. 37 300 qm) kommen lt. Aengevelt 2010 beachtliche 349.000 qm dazu. Davon sind aber rd. 70% bzw. rd. 244 000 qm vorvermarktet. (AE)



Wenig los - Frankfurter Büromarkt

Quelle: fotalia

### **Bürovermietungsmarkt Hamburg - Guter Start ins neue Jahr - Überangebot drückt auf die Mieten**

**Sabine Richter, Hamburg, freie Wirtschaftsjournalistin**

Das Hamburger Bürojahr 2009 hatte mit kräftig sinkenden Umsätzen, nachgebenden Spitzenmieten, wachsenden Leerständen und Zugeständnissen auf Vermieterseite abgeschlossen.



## 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 Leerstandsraten in den Büroimmobilienmärkten liegen aufgrund verhaltener Neubautätigkeiten 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

**Florida/Köln:** Jamestown Co-Invest 5 erwirbt Mietwohnanlage in Florida. 31,25 Mio. USD Eigenkapital sind investiert worden. Es handelt sich um 25 800 qm Nutzfläche und 308 Wohneinheiten des „Beach Place“ in Sunny Isles Beach.

**Berlin:** Bouwfonds European Residential Fonds erwirbt drei neue Objekte in Marburg, Hannover und Stockholm. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt 33,55 Mio. Euro. Es handelt sich bei allen drei Zukäufen um vollvermietete Wohnimmobilien.

Für das erste Quartal 2010 signalisieren die Berichte der großen Maklerhäuser leichten Optimismus, wie immer etwas unterschiedlich ausgeprägt. Mit einem Umsatzergebnis von 95.800 Quadratmetern konnte im Vorjahresvergleich ein um 8% verbessertes Resultat verzeichnet werden, heißt es bei **CB Richard Ellis (CBRE)**. **Engel & Völkers** kommen wie **Jones Lang LaSalle** auf einen Flächenumsatz von 90.000 Quadratmeter Umsatz, **Savills** auf 96.800 Quadratmeter, **Colliers Grossmann & Berger** auf 91.000 Quadratmeter.

Lediglich 3% dieses Volumens entfällt auf Eigennutzungen, errechnete CBRE. Das langjährige Quartalsmittel (2002 bis 2010) von 108.600 Quadratmetern wurde zwar noch um 12% unterschritten, ein Erreichen dieser Marke sei aber alsbald wieder realistisch. „Nicht nur der Umsatz hat sich leicht verbessert, auch der frostige Markt beginnt wieder aufzutauen“, sagt Heiko Fischer, Hamburg-Chef von CBRE. In Hamburg werden bei CBRE derzeit rund 60.000 Quadratmeter Bürofläche nachverhandelt. Aber auch bei Neuabschlüssen signalisiere der derzeitige Verhandlungsstand Optimismus. Die Stimmung sei besser als die Lage, heißt es bei Jones Lang LaSalle.

„Die Hamburger Unternehmer blicken deutlich positiver in die Zukunft, auch abzulesen am Ifo-Geschäftsklimaindex für den Monat März“, ergänzt **Andreas Rehberg**, Geschäftsführer **Colliers Grossmann & Berger**. Aufgeschobene Umzüge würden nun eher umgesetzt. Allerdings stützt der Arbeitsmarkt, bekanntlich ein wichtiger Bestimmungsfaktor für die Flächennachfrage, ausgeprägten Optimismus nicht. Hatte sich die Beschäftigung in 2009 aufgrund staatlicher Maßnahmen wie Kurzarbeit und Abbau von Arbeitszeitkonten erstaunlich robust gezeigt, profitiert der Hamburger Arbeitsmarkt derzeit nicht vom zarten Pflänzchen Aufschwung. Die Arbeitslosigkeit ist in der Hansestadt im Vergleich zum März 2009 um 3,8% gestiegen, die Quote liegt bei 8,9%. Damit schnitt Hamburg deutlich schlechter ab als der Bund.



Speicherstadt  
Quelle: fotalia

## 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 Diligence  
Objektbewertung  
Objektverwaltung  
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz  
Sanierung  
Interessengemeinschaften  
Abwehr unberechtigter  
Forderungen

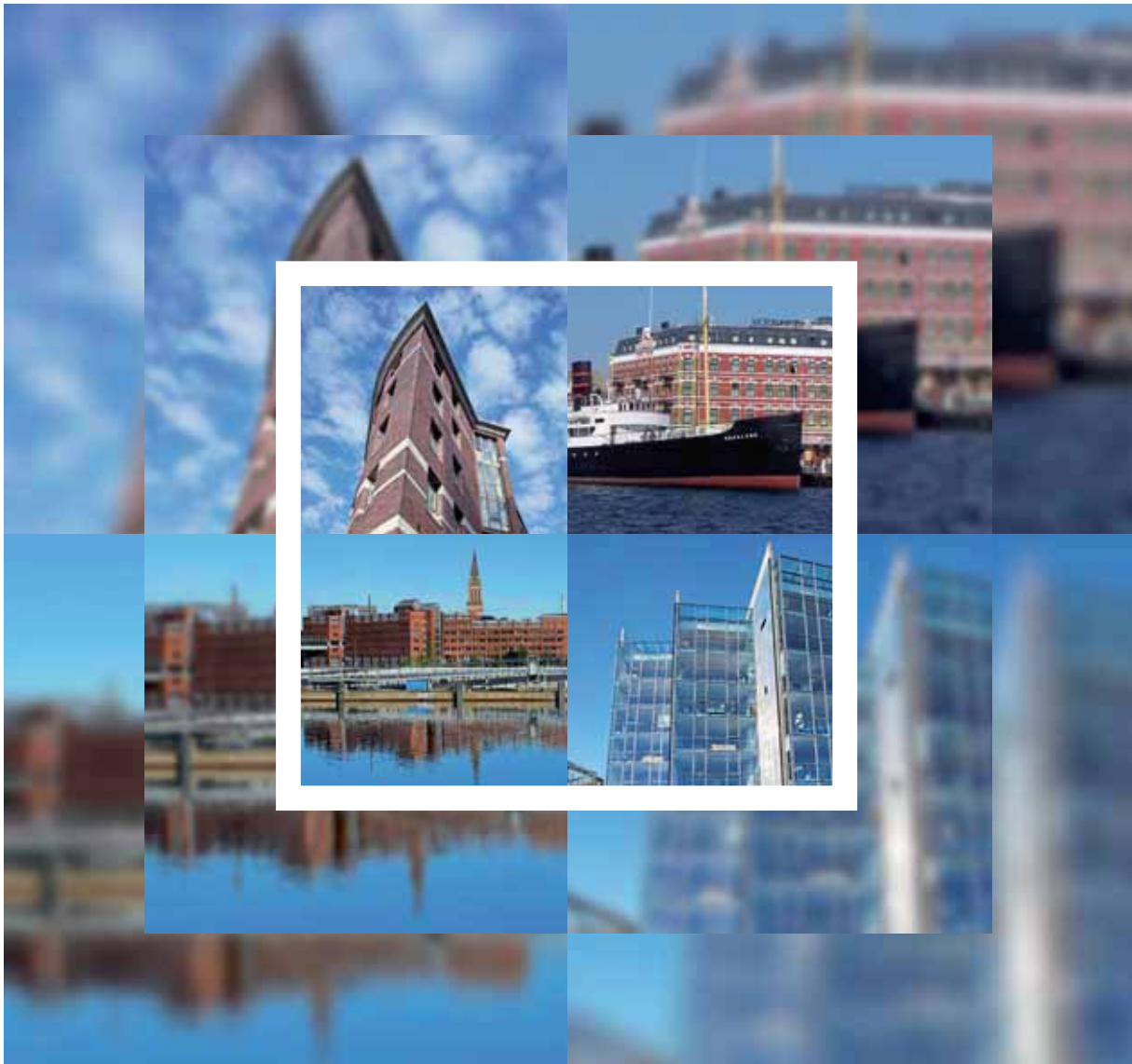


### Schon gehört?

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

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

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



# FOCUS NORDIC CITIES

## DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

Setzen Sie auf einen Partner, der den nordeuropäischen Raum als seinen Heimatmarkt bestens kennt, und profitieren Sie von den Chancen eines breit diversifizierten Immobilienportfolios:

- verschiedenste Regionen und Nutzungsarten
- bonitätsstarke Mieterstruktur
- breit gestreute Mietvertragslaufzeiten



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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



## Deals Deals Deals

**Brandenburg:** WealthCap erwirbt weltweit drittgrößten Solarpark mit einer Gesamtfläche von rund 162 ha von **juwi Solar**. Das Investitionsvolumen betrug rund 160 Millionen Euro.

**Paris:** SEB Asset Management erwirbt für ihren Offenen Immobilien-Spezialfonds **SEB Europe REI** das Bürohaus Cap de Paris mit rund 8 100 qm Bürofläche im Stadtviertel Montrouge von **Pfizer**. Die Immobilie ist zu 100% an die französische Verlagsgruppe **La Martinière Groupe** vermietet.

**Hamburg:** Zwei Unternehmen aus dem Planungs- und Projektmanagementbereich mieten insgesamt rd. 1 100 qm Bürofläche in der Englischen Planke 2 über **argoneo**. Im Jahr 2007 wurde das Objekt vom **Morgan Stanley** erworben.

Ein Zulauf zu Standorten mit günstigen Mieten sei nicht zu beobachten gewesen, so **Andreas Wende**, Hamburger Niederlassungsleiter bei JLL. Flächenoptimierung sei zwar ein Thema, werde aber durch die Anmietung weniger Flächen zu gleichen Kosten erzielt.

Einige große Abschlüsse haben in Hamburg im ersten Quartal aber für Stimmung gesorgt. Mit der Interimsvermietung von **CMS Hasche Sigle** über 6.500 Quadratmeter im Millerntorhaus und der Anmietung von 5.900 Quadratmetern des Sondervermögens Schulbau in der City gab es zwei Abschlüsse im Flächensegment über 5.000 Quadratmeter, listet Grossmann & Berger auf. Abschlüsse zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmeter waren mit 30% des Flächenumsatzes das stärkste Segment. Gleich darauf folgt mit 25% das Flächensegment unter 500 Quadratmeter.

Mit rund 28% waren die Beratungsunternehmen die umsatzstärkste Branche im ersten Quartal, gefolgt vom Segment Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen mit 18%. Der Handel sowie Information/Telekommunikation lagen mit 9 bzw. 8% Flächenumsatz fast gleichauf.

Die verbesserte Umsatzleistung reicht allerdings längst nicht aus, um das hohe spekulative Fertigstellungsvolumen auszugleichen. Der Leerstand ist in den letzten zwölf Monaten um 14% auf rund 1,1 Mio. Quadratmeter angewachsen. Somit ergibt sich eine Quote von 8,5%. Savills meldet abweichend 7,6%. Allerdings werde der Leerstand bis zum Jahresende auf knapp über 10%, entsprechend 1,35 Mio. Quadratmeter, ansteigen, meint **Oliver Horstmann** von **Engel & Völkers**.

In Hamburg, in der City Süd, St. Georg oder der Hafencity kommen Neubauprojekte mit Flächengrößen von über 10.000 Quadratmeter auf den Markt. Der neue Masterplan für die Hafencity wurde bereits an das Überangebot auf den Büromärkten und den Mangel an Wohnungen angepasst.

Der Angebotsüberhang drückt auf die Mieten. Die erzielbare Spitzenmiete sank in den letzten zwölf Monaten um 4,2% und wurde zum Ende des ersten Quartals 2010 bei 23,00 Euro pro Quadratmeter und Monat in der City registriert. „Im Laufe des Jahres muss bei der Spitzenmiete mit einem bis zu 4% rückläufigen Preis gerechnet werden“, prognostiziert JLL. Auch die aussagekräftigere Durchschnittsmiete gab um 1,7% nach und liegt derzeit bei 13,21 Euro pro

**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

**London:** SEB Asset Management erwirbt für den Publikumsfonds **SEB ImmoPortfolio Target Return Fund** das voll vermietete Büro- u. Geschäftsgebäude 43/45 Portman Square im West End von **Invista Real Estate**. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei umgerechnet rund 128 Mio. Euro. Hauptmieter des rund 10 445 qm Gebäudes ist **Cushman & Wakefield**.

**Essen:** Weilandt Elektronik mietet 870 qm Büro- u. Lagerfläche im Bürohaus LichtEck, Lazarettstr. 15, von der **DEFO Deutsche Fonds für Immobilienvermögen** über **Cubion**.

Quadratmeter. In der City Süd sind Neubauf Flächen für 12 Euro zu bekommen, in den ehemaligen Esso-Flächen in der City-Nord bekommt der Mieter, sofern er größere Flächen benötigt, diese sogar schon für 6 bis 8 Euro.

Der Preis ist bekanntlich nicht alles: „Die Kunden sind wählerisch geworden“, sagt Andreas Rehberg. „Viele Unternehmen, vor allem ausländische Konzerne, fragten explizit nach grünen Bürohäusern.“ Wenn Objekt, Lage und Ausstattung stimmen, sind auch neue oder umfassend revitalisierte Objekte, auch solche in der Bauphase, schnell vergeben. Allerdings dürften die Incentives bei der Mehrzahl der Abschlüsse erheblich sein.

Als frühe Umsatzprognose für das Gesamtjahr wagen die Maklerhäuser sich wieder an die Marke von über 400.000 Quadratmetern. Ob sich die Hoffnung auf stabilere Mieten schon zum Jahresende erfüllt, darf angesichts der vielen Neuzugänge und des wirtschaftlichen Umfeldes aber bezweifelt werden.

## **Aengevelt, Angermann, CBRE, Colliers Property Partners, JLL: Berliner Büromarkt mit deutlichem Umsatzplus im 1. Quartal**

Karin Krentz, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Berlin“

Auf dem Berliner Büromarkt ist der Flächenumsatz im 1. Quartal 2010 gestiegen, nach **CB Richard Ellis** war es sogar der umsatzstärkste Jahresauftakt seit 2005. **Angermann Real Estate Advisory** registrierte ein Umsatzvolumen von 100 000 qm mit einem enormen Plus von 39% gegenüber dem 1. Quartal 2009, laut **Aengevelt Research** legte der Flächenumsatz moderat von rd. 75 000 qm im 1. Quartal 2009 auf rd. 94 000 qm zu und laut **CBRE** waren es 108 700 qm, ein Plus von 22,4% im Jahresvergleich. Und bei **Colliers Property Partners** sind es 117 000 qm, ein Plus von 30,3%. Für das Gesamtjahr 2010 prognostizieren die Maklerhäuser Aengevelt und Angermann einen höheren Flächenumsatz als im Vorjahr: Nach Angermann

## **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

**Östringen:** Cordea Savills erwirbt für den **Pan European Property Fund** ein im Herbst 2006 eröffnetes Fachmarktzentrum mit rund 4 600 qm Einzelhandelsfläche von **Standard Life Investments** vertreten durch **GermanInvest**. Hauptmieter sind **Lidl** und **dm**.

**Stuttgart:** DeWAG-Gruppe erwirbt ein Immobilienpaket mit insgesamt 853 Wohneinheiten auf rund 70 000 qm Gesamtwohnfläche sowie weiteren 51 Gewerbeeinheiten auf rund 7 500 qm Gesamtnutzfläche von der **Meag** über **CB Richard Ellis**. Zu dem Portfolio gehören 552 Einheiten in München Schwabing, Giesing und Neuried, 149 Einheiten in Köln, 150 Einheiten in Hilden und 53 Einheiten in Marburg. Die DeWAG beabsichtigt, die neu angekauften Immobilien langfristig im Bestand zu behalten und kontinuierlich weiter zu entwickeln.

**Bayern:** LaSalle Investment Management erwirbt für den **LaSalle Income and Growth Fund** insgesamt 7 Fachmarktzentren von **Isarkies Wohn- u. Gewerbegrund**. Alle Objekte wurden neu errichtet und sind langfristig an nationale Einzelhandelsketten wie **Edeka**, **Lidl** und **Rossmann** vermietet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 30 Mio. Euro.

**Frankfurt:** Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft **Dr. Michael Hagemann** mietet 362 qm Bürofläche im Trias-Forum, Hagenauer Straße 42, von **Real I.S.** über **Jones Lang LaSalle**. Die Flächen werden im April 2010 bezogen. Die Gesellschaft war zuvor in Eppstein im Taunus ansässig.

# DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 216 14. KW, 09.04.2010, Seite 16 von 27

kann ein Umsatz von 500 000 qm als realistisches Jahresziel angesehen werden, Aengevelt rechnet mit einem Anstieg auf 450 000 qm. Ein Problem bleibt der Leerstand, der trotz des Umsatzplus im 1. Quartal nicht abgenommen hat und im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich weiter steigen wird. Die Entwicklung der Spitzenmieten schätzt Angermann positiver ein als Aengevelt: Während Aengevelt mit einem leichten Rückgang der gewichteten Spitzenmiete von 20,20 Euro/qm rechnet, hält Angermann eine leichte Steigerung für möglich, Colliers prognostiziert 20 Euro.

Insbesondere die Abschlüsse in den Größenklassen über 5 000 qm Bürofläche trugen zum positiven Umsatzergebnis bei, recherchierte CBRE. Der Umsatztrend werde sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

„Die Berliner Unternehmen lähmte im vergangenen Jahr die aus der Finanzmarktkrise resultierende Unsicherheit. Das schlug sich auch unmittelbar auf den Büromarkt und die Flächenumsätze nieder. Für 2010 sehen die Unternehmen nun hinsichtlich ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung deutlich klarer und zeigen sich demzufolge auch abschlussfreudiger“, so die Einschätzung von **Matthias Hauff, Head of Agency bei CBRE Berlin**. „Das zeigte sich auch in der von CB Richard Ellis begleiteten Vertragsverlängerung (auf zehn Jahre, KK) von **Universal Music Entertainment GmbH** über 17 500 qm im Spreespeicher, die zügig zum Abschluss gebracht werden konnte“, kommentiert Hauff weiter.

Die Spitzenmiete blieb mit 20 Euro/qm monatlich das fünfte Quartal in Folge konstant. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg das zweite Quartal in Folge an und beläuft sich zum Quartalsende auf 11,30 Euro pro Quadratmeter monatlich. Hauff: „Allerdings lässt sich daraus noch nicht auf eine nachhaltige Erholung der Mietpreise schließen, sondern dokumentiert nur eine zurückkehrende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in den innerstädtischen Teilmärkten. Für die kommenden Quartale gehen wir davon aus, dass sich die Seitwärtsbewegung der Spitzenmiete fortsetzen wird. Hierfür spricht das breite Angebot von insgesamt rund 240 000 qm in den drei Toplagen der Bundeshauptstadt.“

Der Büroflächenleerstand stieg zum Ende des ersten Quartals um 4% auf 1,72 Mio. Quadratmeter an, sagt CBRE. Im Wesentlichen ließe sich der Leerstandsanstieg auf die Bestrebungen des Landes Berlin zurückführen, statt fremd angemieteter Büroflächen landeseigene Objekte zu nutzen. Darüber hinaus sind Großnutzer bestrebt, ihre Mietkosten über eine höhere Flächeneffektivität zu reduzieren, d. h. die Nutzung der Mietflächen pro Mitarbeiter deutlich zu optimieren, z. B. durch Großraumlösungen. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich nach CBRE die Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf aktuell 9,8%, nach Aengevelt-Research Leerstands-INDEX beträgt der Leerstand 8,4% auf 1,49 Mio. qm, von denen nur 471 000 qm „markttüchtig“ seien. Colliers gibt den Leerstand mit 8,4% an bei einem Gesamtflächenbestand von 17,9 Mio. qm. Neben der öffentlichen Hand sind die umsatzstärksten Branchen Information und Telekommunikation.

Auch in der JLL-Statistik konnte Berlin einen leichten Zuwachs verbuchen. „Es handelt sich bei diesen Zahlen um einen ersten Trend. Zahlreiche Überhänge aus 2009 haben die Bilanz auch für die anderen Immobilienhochburgen in den Monaten Januar bis März ‚gepusht‘“, so **Helge Scheunemann, Leiter Research Jones Lang LaSalle Deutschland**. Inwiefern echtes Neugeschäft auch in Berlin für eine positive Nachfragedynamik sorgt, könne erst in den nächsten Mo-





## Deals Deals Deals

**Berlin:** Diplom-Psychologe und -Soziologe **Friedrich Pongratz** erwirbt das ehemalige Städtische Krankenhaus Charlottenburg mit einer Gesamtgröße von 4 100 qm in der Gierkezeile 5-11 vom Liegenschaftsfonds Berlin. Das Gebäude soll künftig als Bildungs- und Altenzentrum genutzt werden.

**Frankfurt:** H&M mietet mit seinem Konzept COS ca. 690 qm Fläche am Goetheplatz über **CB Richard Ellis**.

**Frankfurt:** Apeiron Restaurant & Retail Management mietet für das **Restaurant GINYU** rd. 450 qm Fläche im Bankenviertel Junghof Plaza über **BNP PRE**.

**Frankfurt:** HLB Dr. Dienst & Partner mit Dr. Dienst, Zerfaß & Kollegen mietet 962 qm Bürofläche in der Friedrich-Ebert-Anlage 36 von einer Vermögensverwaltung aus Nürnberg über **NAI apollo**.

**Hannover:** Wellensteyn mietet 690 qm Handelsfläche in der Georgstr. 54 von Privat über **Engel & Völkers**.

**Darmstadt:** Deutsche Fonds Holding erwirbt das Bürohaus Auge mit ca. 15 000 qm Mietfläche für mehr als 51 Mio. Euro von **Hochtief**. Die Immobilie ist gut 94% langfristig vermietet.

**Osnabrück:** Delta Grundstücksverwaltung erwirbt die Zentrale der Drogeriekette Ihr Platz von der **Ihr Platz GmbH & Co. KG**. Delta plant, die auf mehrere Gebäude verteilten 6 500 qm Bürofläche für 7 Euro/qm bis 9 Euro/qm zu vermieten. Delta hatte 2004 bereits die ehemaligen Lagerhallen der Ihr Platz-Kette an der Parkstraße übernommen und dort das Gesundheits- und Dienstleistungszentrum **MediPark** gebaut.

naten beantwortet werden. Immerhin: Das erste Quartal 2010 liegt mit 104 000 qm um 5% über dem Durchschnittswert der ersten Quartale der letzten 10 Jahre. Und das Positive: Ein Nachfrage-Crash sei kaum zu befürchten. Die Spitzenmiete gibt JLL ebenfalls mit 20 Euro/qm an. Der Leerstand jedoch liege bei 9,2% (1,54 Mio. qm) bei einem Bestand von 16,77 Mio. qm – Zahlen, die von den anderen Makler-Angaben abweichen.

Einig sind sich alle Häuser, dass das Projektvolumen deutlich eingebrochen ist, bei JLL sogar um minus 69,1%. Und ohne eine Vorvermarktungsquote von ca. 60% gibt es bei Banken für Projektentwickler auch keine Finanzierung, nirgendwo, heißt es einhellig.

## Büromarkt Düsseldorf: Positiver als im Vorjahr

**Marion Götz, Redakteurin „Der Immobilienbrief“**

Der Büromarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf präsentierte sich zum Beginn des neuen Jahres besser als erwartet. Wie **Jones Lang LaSalle** (JLL) berichtet, konnten die Immobilien-Player zum Ende des 1. Quartales rd. 75 000 qm, davon 64 500 qm im Stadtgebiet, bilanzieren. Damit nähert sich Düsseldorf allmählich wieder dem 10-Jahresschnitt der jeweils ersten Quartale an, liegt aber noch 14% unter dem Durchschnittsvolumen der ersten Quartale für die Jahre 2005 bis 2009. **CB Richard Ellis** (CBRE) berichtet, dass einige der im vergangenen Jahr erwarteten Großabschlüsse in den ersten drei Monaten 2010 zustande kamen, so dass der Flächenumsatz mit rund 63 300 qm gut 9% über dem Vorjahreswert lag, lt. JLL nur 8%. Die Vermietungsleistung verteilte sich auf beachtliche 132 Abschlüsse. Nach Recherchen von **Savills** lag der Flächenumsatz etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Zusätzlich zu den größeren Abschlüssen werden nach heutigem Kenntnisstand im nächsten Quartal vier bis fünf weitere Verträge in der Größenordnung über 5 000 qm abgeschlossen“, prognostiziert **Hubert F. Breuer**, Head of Agency bei CBRE Düsseldorf. Die zunehmende Aktivität am Vermietungsmarkt bezog sich nicht nur auf Umzüge innerhalb des Marktgebietes. Gut 13% der Vermietungen entfallen auf Anmietungen durch Unternehmen, die neu nach Düsseldorf gezogen sind. Neben der größten Neuansiedlung durch die **Airline Eurowings**, die den Düsseldorfer Flughafen als neuen Hauptstandort wählte, hat sich u. a. auch die **Alno AG** für die Landeshauptstadt entschieden. Auch **Vodafone** schloss mit 85 000 qm für sein neues Hauptquartier einen herausragenden Deal ab, wie **Colliers** berichtet. Aufgrund dieses Abschlusses wurden im ersten Quartal 2010 ca. 134 000 qm Bürofläche vermietet, ein Plus von ca. 162,7% im Vergleich zum Vorjahr. Trotz dieses bemerkenswerten Ergebnisses ist Düsseldorf nur zweitstärkster Büromarkt hinter München.

Der Leerstand (exkl. Untervermietungsflächen) lag im ersten Quartal bei 859 800 qm, was einer Leerstandsquote von 9,8% (CBRE) entspricht. Im Vergleich zum ersten Quartal 2009 ist dieser Wert somit stabil. Lt. JLL lag der Leerstand bei 12,4% bzw. im Stadtgebiet bei 10,7%. Der Leerstand nahm im Vergleich zum Vorjahr mit 23% lt. Colliers weiter zu.

Die erzielbare Spitzenmiete in Düsseldorf liegt bei 22,50 Euro/qm/Monat (CBRE). Gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres ist dies ein Rückgang um knapp 2,2%, lt. Colliers lag die Spitzenmiete bei 25 Euro und lt. JLL bei 22 Euro/qm/Monat. Überwiegend sind die Angebotsmieten im Marktgebiet nahezu stabil. Der Markt hat sich, besonders mit Blick auf die Mietpreise, noch nicht wieder erholt. Colliers erwartet in den kommenden 6 bis 9 Monaten weiterhin nur mäßige Flächenumsätze.

## Büromarkt München – Steigerung des Umsatzes; Gesamtmarktumsatz wird 2010 auf Vorjahresniveau erwartet

Der Münchner Büromarkt ist mit einem Umsatz von ca. 140.000 qm ins neue Jahr gestartet. Das Jahr 1 nach der Krise beginnt damit mit positiven Signalen. Das Jahr 2009 war für den Münchner Markt dabei nicht leicht gewesen. „Schwer atmend durchschritten die Akteure“ das vergangene Jahr, resümiert dabei **Jones Lang LaSalle**. Der registrierte Flächenumsatz liegt dabei immer noch deutlich unter dem 5-Jahresschnitt. Allerdings bedeutet der Umsatz auch ein Plus von 6,3% (**Colliers**) bis zu 11,7% (**BNPPRE**).

Die meisten Vertragsabschlüsse registrierte Colliers im Bereich von 500 qm bis zu 2.000 qm. Der Anteil lag hier bei 42%. Das umsatzstärkste Segment war im Bereich über 5.000 qm, wo



**Deals Deals Deals**

**Stuttgart: Shopping Portal Labuyla** mietet 960 qm Fläche im Neubau des Geschäftshauses PostoS, Alte Poststraße, und weitere 520 qm mietet **Balma** für das Konzept Chic-y-micci von Projektentwickler NPC.

**Walldorf-Wiesloch: Inter-ComponentWare** mietet 7 600 qm Bürofläche im Partner-Port von einem Fonds, der von der **Ebertz & Partner** vor rund zehn Jahren initiiert wurde. Der Partner-Port besteht aus drei- und viergeschossigen Gebäuderiegeln sowie einer Eingangsrotunde und hat knapp 30 500 qm vermietbare Büroflächen.

**Berlin: Fliesen Discount** mietet 1 000 qm Einzelhandelsfläche in der ehemaligen Schlüterbrot-Backfabrik im Bezirk Tempelhof-Schöneberg über **psg property service group**. Damit sind 80% der geplanten 18 000 qm Handels- und Serviceflächen vermietet. Ab Mai dieses Jahres soll die denkmalgeschützte Backfabrik Baujahr 1927/1928 abschnittsweise saniert und durch einen Neubau ergänzt werden. 11 Mio. Euro fließen in das Projekt auf dem früheren Schlüterbrot-Gelände, das im Gewerbegebiet Sachsendamm/Alboinstraße liegt, wo bereits vor ein paar Jahren Ikea und Bauhaus Filialen eröffnet haben.

**Köln: Die Energiebau Solarstromsysteme** mietet eine 20 800 qm große Logistikimmobilie in der Köhlstraße von **IC Immobilien Service**.

**Frankfurt: H&M** mietet für sein Konzept Cos rd. 690 qm Ladenfläche am Goetheplatz 4 über **CB Richard Ellis**.

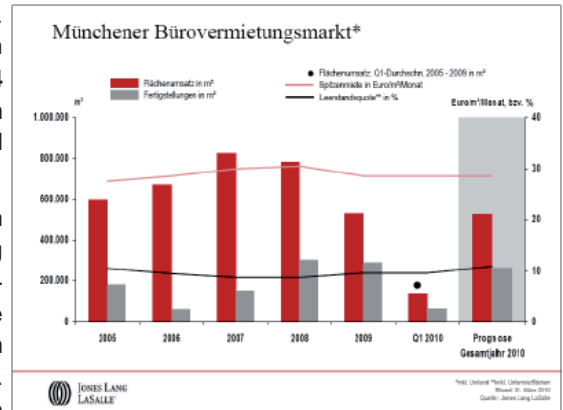
**München: Mittelständische Investorengruppe** erwirbt drei Comfort Hotels in Unterföhring, München-Ost und Ulm sowie das Quality Hotel in Hof vom Insolvenzverwalter der **The Real Hotel Company, Christian Gerloff** von der Münchener Kanzlei **Ott + Kollegen**.

Colliers 33.000 qm Umsatz erfasste. Größte Anmietung war die Vermietung von 12.000 qm Bürofläche an die **Scout 24 Gruppe** in den Ten Towers. Das Zentrum Münchens war dabei mit über 50% Anteil der gefragteste Stadtteil.

Nicht zuletzt wegen des bereits erwähnten Großabschlusses der Scout 24 Holding GmbH, stehen die Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche auf der Nachfragerseite mit rd. 42.000 qm Flächenumsatzanteil an der Spitze. Mit ca. 36.500 qm Anmietungsvolumen folgen die Unternehmen der Beratungsbranche dicht dahinter. Bezogen auf die Anzahl abgeschlossener Mietverträge war diese Branche mit 55 Verträgen die abschlussstärkste.

Die Durchschnittsmiete ermittelt Colliers derzeit mit 15,64 Euro/qm. Demnach liegt die Durchschnittsmiete 1 Euro über dem Vorjahresniveau. Die Spitzenmiete liegt, lt. JLL bei 28,5 Euro/qm bzw. 30 Euro/qm (BNPPRE).

Für das Gesamtjahr rechnet Jones Lang LaSalle mit einem Flächenumsatz, der auf Vorjahresniveau liegen dürfte. (AE)



**Deutsche Städte bieten hohe Lebensqualität**

Der Wealth Report 2010, den die internationale Immobilienberatung **Knight Frank** und die **Citi Private Bank** 2010 zum vierten Mal gemeinsam veröffentlicht haben, untersucht, wo die Reichen leben wollen. New York ist attraktivste Stadt der Welt. London, das mehr als andere Finanzzentren unter den Folgen der Finanzkrise gelitten hat, fiel auf Rang 2. Speziell in London machen sich die Reichen zunehmend Sorgen über mögliche Änderungen des zuvor relativ stabilen Steuerumfelds. Paris und Tokio folgen im Ranking. Asiatische Städte gewinnen an Bedeutung. In punkto Lebensqualität zählen Berlin, Frankfurt und München zu den Top 10.

Die Preise für luxuriöse Wohnimmobilien sind weltweit an drei Viertel der untersuchten Standorte gefallen. Dennoch glauben die Reichen nach wie vor an den Erfolg hochklassiger Immobilien. Mehr als 70% sagen, dass 2010 ein günstiges Jahr ist, um in Immobilien zu investieren. Die Hälfte davon sieht dabei Wohnimmobilien als die Top-Performer. Im Knight Frank World Cities Survey werden die vier Kategorien wirtschaftliche Aktivitäten, politische Macht, Wissen & Einfluss sowie Lebensqualität bewertet.

Die weltweiten Märkte für Luxuswohnimmobilien sind 2009 weiter auseinandergedriftet. Einige asiatische Städte wie Shanghai (+52%) oder Hongkong (+40,5%) legten phänomenal zu, während London (+6,1%) oder Washington DC (+5,6%) nur moderate Zuwächse verbuchten. Am stärksten betroffen sind Dubai (-45%) und Dublin (-25%). Große asiatische Zentren, angeführt von Peking, Singapur und Shanghai, platzierten sich durch die steigende Attraktivität in Sachen wirtschaftlicher Aktivitäten und politischer Macht immer weiter vorn. Auch Kuala Lumpur und Mumbai haben 2009 aufgeschlossen. Doch auch zahlreiche etablierte Städte erzielten eine gute Bewertung, so Berlin, Brüssel, Sydney oder Boston.

	Knight Frank World Cities Survey						
	Ranking			Punkte			
	Rang 2010	Rang 2009	Veränd.	Wirtschaft	Polit. Macht	Wissen & Einfluss	Lebensqualität
New York	1	2	1	40	39	40	32
London	2	1	-1	39	36	39	35
Paris	3	3	0	37	35	37	40
Tokio	4	4	0	38	34	36	36
Los Angeles	5	5	0	31	25	35	31
Brüssel	6	6	0	26	38	27	30
Singapur	7	7	0	36	26	34	23
Berlin	8	13	5	19	29	26	39
Peking	9	12	3	33	37	24	19
Toronto	10	8	-2	24	19	31	38
Chicago	11	10	-1	30	22	33	26
Washington	12	9	-3	10	40	32	29
Seoul	13	11	-2	32	23	23	25
Hongkong	14	14	0	35	9	38	14
Frankfurt	15	15	0	29	15	15	37
München	26	25	-1	14	13	8	33

Deutsche Städte schneiden vor allem in punkto Lebensqualität gut ab. Alle deutschen Standorte rangieren in dieser Kategorie unter den Top Ten. Berlin belegt bei Lebensqualität Rang 2, Frankfurt Rang 4 und München Rang 8. In der Gesamtwertung über alle vier Kategorien hat Berlin im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der steigenden politischen Bedeutung und der besser bewerteten Lebensqualität um 5 Positionen aufgeschlossen und belegt nun Platz 8 in der weltweiten Konkurrenz. Frankfurt ist unverändert auf Position 15, während München von Platz 25 in 2009 auf Platz 26 in 2010 gerutscht ist. Die Emerging Markets gewinnen eher über harte Faktoren wie wirtschaftliche und politische Macht. Harte Faktoren allein reichen allerdings nicht aus,

# Tradition

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

Seit 40 Jahren im Geschäft – als Partner von privaten und gewerblichen Investoren, von Banken, Städten und Gemeinden. Wir entwickeln Pläne, Immobilien und Nutzungskonzepte – nicht nur für heute und morgen.

**Zukunft hat bei uns eine lange Vergangenheit.**

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



## Veranstaltungstipps

### 1. RICS Hochschultag

Am 12. Juni findet, im Rahmen der Jobmesse „IZ-Karriereforschung“ der erste RICS Hochschultag statt. Dieser wird von der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ausgerichtet, die im Vorfeld dazu auch für die RICS eine Umfrage unter den studentischen und Trainee-Mitgliedern des Berufsverbandes durchgeführt hat.

Der 1. RICS Hochschultag richtet sich speziell an Studenten und Trainees, die Mitglied im Berufsverband RICS sind. Ihnen wird ein zusätzliches Symposium mit weiteren interessanten Vorträgen und Vertretern von drei weiteren ausländischen Hochschulen mit Real-Estate Kompetenzen geboten, das in Zusammenarbeit mit der **HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen** und unter der Leitung von **Prof. Dr. Winfried Schwatlo** ausgerichtet wird.

IZ-Karriereforschung 2010 - inkl. 1. RICS Hochschultag, 12. Juni 2010 im Campus Westend der Goethe-Universität, Frankfurt/Main

Eintritt für Teilnehmer bis 30 Jahre: 29 Euro  
Eintritt für Teilnehmer über 30 Jahre: 345,10 Euro  
Eintritt für RICS-Studenten und -Trainees: kostenlos  
Anmeldeschluss für Aussteller: 30. April 2010

Infos unter:  
[www.iz-jobs.de/karriereforschung](http://www.iz-jobs.de/karriereforschung)

damit sich die Reichen dieser Welt an einem Standort niederlassen, resümiert der Report. In Bezug auf die weichen Faktoren Wissen & Einfluss sowie Lebensqualität schneiden die aufstrebenden Standorte eher schlecht ab. Hier trumpfen dagegen viele Städte in den USA, Nord-europa und Japan. So konnten 2010 Berlin, Paris, Zürich und Tokio ihr Ranking in Bezug auf die Lebensqualität verbessern. (WR)

## **Hotelmarkt Berlin: Kaum Transaktionen, hoher Wettbewerbsdruck – Christie + Co veröffentlicht neue Hotelmarktanalyse**

**Karin Krentz, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Berlin“,**

Die aktuelle Marktanalyse von **Christie + Co**, basierend auf Daten von **STR Global**, zum Hotelmarkt Berlin zeigt: Die Berliner Hotels verzeichneten im Jahr 2009 einen Rückgang des RevPAR um 9,3% im Vergleich zum Vorjahr. Obwohl sich 2009 mit 8,3 Mio. Ankünften (+4,5% im Vergleich zum Vorjahr) und 18,9 Mio. Übernachtungen (+6,2% im Vergleich zum Vorjahr) als ein sehr gutes Jahr für den Berliner Tourismus erwies, registrierten die Hotels in der Bundeshauptstadt einen Rückgang der Zimmerbelegung (OCC) um 1,2 Prozentpunkte und des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises (ARR) um 7,6%. Dies ist das Ergebnis des steigenden Angebotes und der Rezession als Folge der Finanzkrise.

20 Jahre nach der Wiedervereinigung hat sich Berlin zu einem wichtigen wirtschaftlichen Zentrum entwickelt. Viele nationale und internationale Unternehmen haben ihren Haupt- oder Verwaltungssitz in der Metropole an der Spree. Auch die Bundesregierung und viele andere politische Institutionen haben darüber hinaus ihren Sitz in Berlin. Laut der ICCA Städte-Rangliste gehört Berlin zu den Top fünf Konferenz- und Kongressdestinationen. Für eine große Anzahl nationaler und internationaler Urlaubreisender attraktiv, entwickelte sich Berlin in den vergangenen Jahren zu einem führenden Städtereiseziel. Obwohl internationale Gäste zunehmend an Bedeutung gewinnen, wird die Hauptstadt mit einem Anteil von rund 60% aller Übernachtungen immer noch von Gästen aus dem eigenen Land dominiert. Jedoch trugen auch 2009 Events wie die Turn-Weltmeisterschaften und die Feier zum 20. Jahrestag der Deutschen Wiedervereinigung dazu bei, dass die Übernachtungen internationaler Gäste um 5,9% im Vergleich zum Vorjahr stiegen.

**Entwicklung des Hotelangebots:** Berlin hat ein stetig wachsendes Hotelangebot in den vergangenen Jahren verzeichnet. In den letzten zwölf Monaten haben 17 Hotels mit über 3 000 Zimmern eröffnet. Etwa drei Viertel davon sind 3- und 4-Sterne-Hotels, während die restlichen Hotels dem Budgetsegment zuzuordnen sind. Sechs Hotels liegen im Bezirk Berlin-Mitte, vier in Tiergarten, zwei in Charlottenburg, zwei in Schöneberg und jeweils eines in Friedrichshain, Dahlem und Lichtenberg. Voraussichtlich rund 20 weitere Neubauprojekte mit insgesamt knapp 5 000 neuen Zimmern werden in den nächsten zwei Jahren auf den Markt kommen. Im 5-Sterne-Segment wird lediglich ein Hotel dieses Jahr in den Markt eintreten.

2011 werden voraussichtlich zwei weitere Budgethotels eröffnen. Dazu gehören das **Meininger Hotel Berlin Airport** (151 Zimmer) und das **H2-Hotel** (280 Zimmer). Die Mehrheit der Hotels, die 2011 auf den Markt kommen werden, sind 4-Sterne-Produkte wie das **Ramada Hotel** (337 Zimmer), das **Intercity Airporthotel** (188 Zimmer), das **Eurostar-Hotel „F100“** (221 Zimmer), das **Leonardo Boutique Hotel Berlin** (310 Zimmer), ein 170-Zimmer Hotel am Alexanderplatz, das **Nhow Berlin-Osthafen** (307 Zimmer), das **Pestana Berlin** (142 Zimmer) und das **Hotel Barcelona** (478 Zimmer). Des Weiteren wird ein 5-Sterne-Hotel **Waldorf Astoria** (242 Zimmer) im Jahr 2011 öffnen. Auch über 2011 hinaus ist die Projektpipeline gut gefüllt. Obwohl aufgrund des derzeitigen schwierigen Marktumfeldes viele Planungen verschoben oder gar komplett abgesagt werden, ist auch mittelfristig mit einer weiteren Zunahme des Hotelangebots in Berlin zu rechnen.

**Entwicklung bei Hoteltransaktionen:** Die Transaktionsaktivität im Berliner Hotelsektor verringerte sich drastisch im Jahr 2009. Als Ergebnis der angespannten Lage auf den Finanzmärkten fand 2009 keine bedeutende Hoteltransaktion in Berlin statt. Lediglich ein paar kleinere Hotels wechselten den Besitzer. Die Mehrzahl dieser Transaktionen waren Verpachtungen. Christie + Co beriet beispielsweise den Eigentümer eines Hotels bei der Unternehmensveräußerung. Erst im März dieses Jahres fand eine größere Transaktion statt. Die **Commerz Real** erwarb das im Bau befindliche 2-Sterne-Hotel **Motel One** am Spittelmarkt mit 303 Zimmern für rund 23 Mio. Euro von der **GBI AG**.



## Deals Deals Deals

**München:** Die Europäische Reiseversicherung, ein Unternehmen der Ergo Versicherungsgruppe, mietet 10 250 qm Fläche im Kustermann Park, Rosenheimer Straße 116, von Investor **Babcock & Brown**.

**Düsseldorf:** Vodafone mietet rd. 90 000 qm Fläche im Stadtteil Heerdt.

**Freiberg am Neckar:** SBS Spezial-Baustoffe mietet ca. 1 600 qm Hallen- u. Bürofläche, Kleines Wegle 5, von Privat über **Realogis**.

**Aachen:** Das provençalische Kosmetiklabel L'Occitane mietet ca. 60 qm Verkaufsfläche in der Krämerstraße 9 von Privat über **Jones Lang LaSalle**.

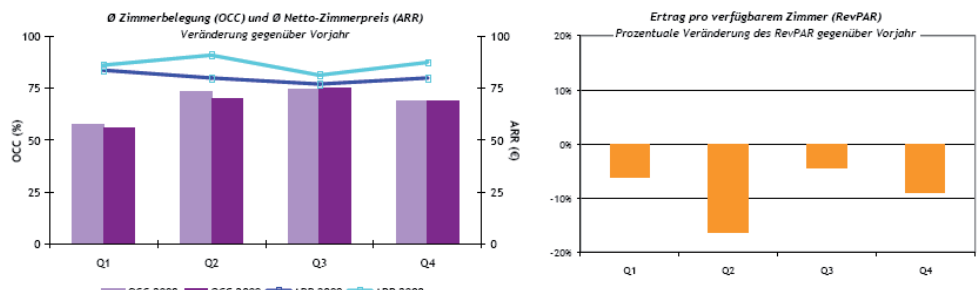
**Berlin:** PCS Power Converter Solutions mietet 15 000 qm Fläche im Dock 100 am Borsigturm über **Molkari Vermietungsgesellschaft**. Neben Büros im Office Dock wird PCS im Factory Dock zahlreiche Produktions-, Entwicklungs- und Lagerflächen belegen und ist mit einem Anteil von 22% an der Gesamtfläche somit der größte Einzelmietler im Bereich Office/Factory Dock.

**Holzwickede:** Die Sprecher Automation Deutschland mietet ca. 400 qm Gesamtfläche in der Wilhelmstraße 1-5 von **Es-ther Three Sàrl** über **BNP Paribas Real Estate**. Der Vermieter wurde von der **Sellar Property Group** beraten.

**Wiesbaden:** Obermayr Europa-Schule erwirbt zur Errichtung einer bilingualen Grundschule und einer Kindertagesstätte das ca. 6 000 qm Nutzfläche umfassende Bürohaus in der Hohenstaufenstraße 7 von einem Versicherungsunternehmen über **Steinbauer Immobilien**.

**Ausblick:** Selbst im Krisenjahr 2009 konnte Berlin Zuwächse bei den Ankünften und Übernachtungen verzeichnen, sowohl aus dem Inland als auch dem Ausland. Trotz dieser positiven Entwicklung sanken Zimmerbelegung und Netto-Zimmerpreis als Folge der weltweiten Wirtschaftskrise und des gestiegenen Wettbewerbs, verursacht durch zahlreiche Hotelneueröffnungen in den vergangenen Jahren. Christie + Co geht davon aus, dass dieser Wettbewerbsdruck aufgrund der weiterhin gut gefüllten Projektpipeline eher noch weiter zunehmen wird. Als Folge könnten auch in den kommenden Jahren die Belegungsraten trotz immer neuer Besucherrekorde stagnieren oder schlimmsten Falls sinken. Ferner werden viele „Neueinsteiger“ mit einer aggressiven Preispolitik versuchen, Marktanteile zu gewinnen. So ist zu erwarten, dass die im nationalen und internationalen Vergleich ohnehin schon günstigen Zimmerpreise weiter unter Druck stehen werden. Darüber hinaus wird sich das neue und frische Hotelangebot als Korrektiv auf das Gesamtangebot in der Hauptstadt auswirken. Das heißt: Häuser mit Renovierungsrückstau werden – ohne Einleitung von Gegenmaßnahmen – das Nachsehen haben.

STR Global Trend Report – Quartalsweise Performance Entwicklung der Berliner Hotels 2009 gegenüber 2008



	2009			2008			Veränderung		
	OCC (%)	ARR (€)	RevPAR (€)	OCC (%)	ARR (€)	RevPAR (€)	OCC %-Pkt. ^	ARR %	RevPAR %
Gesamtjahr	67.6	80.0	54.1	68.8	86.6	59.6	-1.2	-7.6%	-9.3%

Hinweis: Die Abbildungen und die Tabelle basieren auf den von STR Global monatlich und täglich dokumentierten Daten für 126 Berliner Hotels mit insgesamt 26 774 Zimmern. Die Entwicklung der durchschnittlichen Zimmerbelegung ist in Prozentpunkten angegeben. Alle Rechte vorbehalten.

Quelle und Copyright © 2010 STR Global Limited.

## Wohnen in Hamburg: Wohnungsbauoffensive des Senats ist gescheitert - Mieten ziehen auf breiter Front an

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Der Hamburger Senat hat derzeit eine denkbar schlechte Presse. Die Kosten für das Prestige-Projekt Elbphilharmonie laufen aus dem Ruder, die Schulreform kommt nicht voran, gegen die steigenden Kinderbetreuungskosten läuft die ganze Stadt Sturm. Und kürzlich hat die SPD-Opposition die vollmundig angekündigte Senatsoffensive zum Wohnungsneubau als „Fehlschlag auf der ganzen Linie“ bezeichnet. Angekündigt war, Investitionen in den Wohnungsbau durch den Verkauf städtischer Grundstücke in drei Schritten massiv anzukurbeln, um der Knappheit im Hamburger Stadtgebiet zu begegnen. Als Ergebnis einer kleinen Anfrage des SPD-Abgeordneten **Andy Grote** stellt sich heraus, dass von den insgesamt 2.000 Wohnungen, die allein in den ersten beiden sogenannten Wohnungsbauoffensiven 2006 und 2008 geschaffen werden sollten, bis heute nur 132 fertig gestellt worden sind. Die Wohnungsbauoffensive 2009, über die ebenfalls Grundstücke für 1.000 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollten, ist bis heute nicht gestartet. Von den 28 Grundstücken der zweiten Wohnungsbauoffensive 2008 sind erst vier verkauft worden. Von den 1.000 dort geplanten Wohnungen sind erst 22 im Bau, fertig ist noch keine.

Am Flächenpotential liege es nicht, entgegnet die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, es hapere daran, dass auf diesen Flächen nicht gebaut werde. Immerhin bekommt die Stadt daraufhin nach acht Jahren wieder einen Wohnungsbaukoordinator, der dafür sorgen soll, dass Grundstücke schneller identifiziert und Verfahren schneller voran gehen.

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft **Saga** ist in der Kritik. Hamburgs größter Bestandhalter hatte angekündigt, bis Ende 2012 etwa 1.230 neue Wohnungen errichten zu wollen, möglichst im Passivhaus-Standard. In der Praxis hat es die Saga im vergangenen Jahr gerade einmal geschafft, 122 Wohnungen fertig zustellen. Baugenehmigungen wurden nur für



## Deals Deals Deals

**Gouda/Duisburg:** Corio Corio erwirbt 15% des operationellen und in Entwicklung befindlichen Shopping-Center-Portfolios für 1,3 Mrd. Euro von **Multi Corporation**. Corio hat sich mit Multi darauf geeinigt, ein Portfolio von vier Bestandsimmobilien, davon zwei in Deutschland (Forum Duisburg und Centrum Galerie Dresden), eine in Spanien (Espacio Torrelodones) und eine in Portugal (Espaço Guimarães), für einen Kaufpreis von 662 Mio. Euro zu erwerben. Darüber hinaus erwirbt Corio ein Portfolio von in Entwicklung befindlichen deutschen Immobilien, bestehend aus fünf Projekten: Boulevard Berlin, Arneken Galerie (Hildesheim), Königsgalerie (Duisburg) und zwei weiteren Projekten. Dieses Entwicklungsportfolio stellt ein zu erwartendes Investment von 658 Mio. Euro dar. Das gesamte erwartete Investment aus der Transaktion beträgt daher ungefähr 1,3 Mrd. Euro.

**Hamburg:** **Inducon**, auf Bewertung von Betriebs- und Industrieanlagen spezialisiert, mietet ca. 220 qm Bürofläche in der City Süd von **German Acorn Real Estate** über **Arnold Hertz**.

**Berlin:** Schuhfilialist **Aktiv-Schuh** mietet insgesamt ca. 2 000 qm Fläche in der Tauentzienstr. 5 von Projektentwickler **NPC** über **CB Richard Ellis**. Im Sommer 2010 wird der Flagshipstore im eröffnen. Somit sind die Einzelhandelsflächen an diesem Top-Standort zu 100% vermietet.

**München:** **Amazon** mietet das Erdgeschoss sowie 5 Obergeschosse im Büroensemble the m.pire von der **Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe**. Damit ist rund ein Fünftel des Ensembles vermietet.

37 Wohnungen erstellt. Der Gesamtwohnungsbestand des gemeinnützigen Unternehmens geht durch Verkäufe weiter zurück, genauso wie der Bestand an Sozialwohnungen.

Für den Hamburger Wohnungsmarkt sind die Folgen übel. Bezahlbare Wohnungen, insbesondere für Familien, sind im Stadtgebiet kaum mehr zu bekommen. Die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau ziehen in allen Lagen an. **Empirica** hatte 2009 in einer Erhebung eine Steigerung der Durchschnittsmieten im Geschosswohnungsbau von bis zu 11% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Damit habe Hamburg bei der Untersuchung der deutschen Großstädte den größten Sprung im Ranking gemacht. „Hamburg ist auf dem Weg in eine Wohnungsbaukrise“, sagt der SPD-Bürgerschaftsabgeordnete Andy Grote. Unbeeindruckt von der Finanz- und Wirtschaftskrise befindet sich der Wohnimmobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend, bestätigt der gerade erschienene Marktbericht von Jones Lang LaSalle.

In Eppendorf, den Wohngegenden rund um die Alster und an der (citynahen) Elbe haben sich Mieter an Preise deutlich über 10 Euro gewöhnt, in den bevorzugten Alsterlagen werden Mieten von 15 Euro verlangt und bezahlt. Bei herausragenden Objekten und Lagen erreicht der Quadratmeterpreis bis 25 Euro.

Selbst die wenig prestigeträchtigen Wohnlagen sind teuer geworden, sofern sie einigermaßen stadtnah liegen. Spürbar wird dies vor allem in den bisher als preiswert geltenden Altbauanlagen von Altona, Bahrenfeld, Ottensen und im Schanzenviertel. Hier sind die Preise in den vergangenen Jahren explodiert. 10 Euro netto kalt werden inzwischen auch in diesen keineswegs feinen Gegenden verlangt, ein WG-Zimmer ist kaum noch unter 450 Euro zu bekommen. Preiswerter ist es nur in den wenig beliebten Randlagen wie Billstedt, Wilhelmsburg, Hamburg, Lurup und Eidelstedt.

Auffällig ist aber vor allem der ungebremste Anstieg im Luxussegment. So erreichen die Quadratmetermieten beispielsweise in der Hafencity mit in der Spitze bis zu 25 Euro netto kalt pro Quadratmeter ein Niveau, wie man es bis nur aus den gewerblichen Märkten kennt. Aber selbst wenn man auf die Penthouse-Wohnung mit „Blick“ verzichtet – auch „normale“ Mietwohnungen kosten in der Hafencity 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter, heißt es im Marktbericht von **Grossmann & Berger**. In der Hafencity ist keine (Eigentums-) Wohnung trotz Preisen deutlich über 6.000 Euro pro Quadratmeter lange im Angebot. Dass die Nachfrage nach Luxusimmobilien in der Hansestadt groß ist und Kunden sich auch nicht von Quadratmeterpreisen von bis zu 15.000 Euro abschrecken lassen, bestätigt Kai Enders von Engel & Völkers, die sich bevorzugt im obersten Segment tummeln.

Investoren reagieren darauf. „Vor allem im Bereich des Premium-Segments entsteht ein Wohnungsangebot, das es in den vergangenen Jahren in dieser Größenordnung und Preislage noch nicht gegeben hat“, bestätigt eine Studie von **BulwienGesa**. Von den sich im Bau befindlichen 929 Wohnprojekten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 95.000 Quadratmetern liegt mehr als die Hälfte in teuren citynahen Stadtteilen.

Der Trend auf die Konzentration neuer Projekte auf den hochwertigen Wohnungsbau sei problematisch, bestätigt **Jones Lang LaSalle**. Nur eine bestimmte Klientel profitiere von innerstädtischen Wohnbauprojekten, während finanziell und sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten in die Vorstädte verdrängt werden, sagt **Stefan Mergen**, Leiter Residential Valuation Advisory bei Jones Lang LaSalle Deutschland.

Zu den prominenten Beispielen gehören die teilweise von Karl Lagerfeld gestalteten „Sophienterrassen“, ein Ensemble aus Villen und Luxuswohnungen in bester Innenstadtlage an der Hamburger Außenalster, die sich allerdings nicht so gut verkaufen wie erhofft. Nach langem Stillstand ist nun Baubeginn, verspricht **Uwe Schmitz**, Vorstandsvorsitzender der **Frankonia Eurobau AG**. Angeblich sind Wohnungen für 25 Mio. Euro verkauft, damit sei die Finanzierung gesichert. 340 Millionen Euro investiert die Frankonia Eurobau mit ihren Partnern **Provin-**



Hafen City - Wohnen ist nirgends teurer

Quelle: fotalia



## Deals Deals Deals

**Leipzig:** Die Optikerkette **eyes+more** mietet ca. 130 qm Fläche in der Petersstraße 12-14 / Thomasgasse von der **Dr. Erich Krüger Stiftung**, vertreten durch **Renta. Jones Lang LaSalle** war beratend tätig.

**München:** **Rabe Moden** mietet rd. 98 qm Ladenfläche am Viktualienmarkt von einer Münchener Unternehmerfamilie über **Engel & Völkers**.

**Bukarest:** **S.C Colors Models Management SRL** mietet 120 qm Ladenfläche in der Putul lui Zamfir 22-24 von **S.C Oscar Holding SRL** über **Engel & Völkers**.

**Berlin:** Confiserie **Meysenburg Delicious Souvenirs** mietet 125 qm Verkaufsfläche am Pariser Platz über **Engel & Völkers**. Eröffnung ist bereits erfolgt.

**Düsseldorf:** **Don Future** mietet langfristig 730 qm Bürofläche im Stadtteil Friedrichstadt von **German Acorn Real Estate** über **Savills**. Als Leadmakler ist das Maklerunternehmen **Jones Lang LaSalle** mit der Vermietung beauftragt.

**München:** **Baywobau** erwirbt das ca. 13 000 qm große Firmengelände an der Isartalstraße von **Rodenstock**. Die **BayernLB** hat den Ankauf des Areals finanziert. Die Grundstückstransaktion wurde auf Verkäuferseite von **Corpus Sireo** begleitet.

**Frankfurt:** **Tegut** mietet rd. 475 qm Gewerbefläche im Wohnobjekt Living Galvani aus dem offenen Wohnimmobilienfonds **Axa Immoresidential** über **Nai apollo**.

**München:** **MFO Matratzen Factory Outlet** mietet rd. 240 qm Handelsfläche in der Georgenstr. 136a von Privat über **Engel & Völkers**.

**zial Nordwest** und **SV Sparkassen-Versicherung** in das Großprojekt. Käufer müssen für die noble Lage mit Alsterblick zwischen 6.500 und 15.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen - neben dem Marco-Polo Tower in der Hafencity sind das die teuersten Wohnungen in der Hansestadt.

Auch die 63 Luxuswohnungen auf dem Nachbargrundstück, Projektname Harvestehuder Weg 36, die die Kölner **Vivacon AG** für 75 Mio. Euro bauen wollte, starten verzögert. Hier hätte schon vor einem Jahr Baubeginn sein sollen. Die finanziell angeschlagene Vivacon verkaufte das Vorhaben im Sommer 2009 an die Schweizer Peach Property, die das Projekt erst starten will, wenn etwa 40% der Wohnungen verkauft sind und damit die Finanzierung gesichert ist. In den nächsten drei Monaten soll es soweit sein, sagte Peach-Property-Chef Thomas Wolfensberger. Normalverdienern dürften Entwicklungen im Luxussegment ziemlich gleichgültig sein. Spürbar wird für ihn der Preisauftrieb bei „normalen Wohnungen“. Grund dafür ist die mit der geringen Bautätigkeit verbundene Wohnungsverknappung. Überalterung und Einwohner-schwund in ländlichen Regionen stehen zudem einer erheblichen Zuwanderung in Ballungsräume sowie dem Trend zum innerstädtischen Wohnen gegenüber. Das übe in Hamburg einen erheblichen Druck auf die Märkte aus, heißt es im Marktbericht von Jones Lang LaSalle.

Langfristig liegt die Preissteigerung im Mietmarkt auch in einem Nachfrageüberhang aufgrund der steigenden Flächennachfrage begründet, so eine Expertise der **HypoVereinsbank**. Empirica schätzt, dass die Wohnfläche pro Kopf bis zum Jahr 2030 jährlich um 0,4 bis 0,8 Quadratmeter steigt. Über 40% der 800.000 Haushalte in Hamburg sind bereits Singlehaushalte.

Während in Hamburg die Bevölkerung seit 1998 langsam aber stetig ansteigt, weist der Wohnungsneubau ebenso kontinuierlich nach unten. Wurden 1998 noch 6846 Einheiten fertiggestellt, waren es 2007 nur noch 2899. Seitdem geht es weiter bergab, 2009 soll ein Rekordtief erreicht worden sein. Die zu geringe Bautätigkeit betrifft neben Miet- auch Eigentumswohnungen sowie Ein- bis Zweifamilienhäuser.

2010 sollen die Fertigstellungszahlen wieder ansteigen. Die private und unternehmerische Wohnungswirtschaft will in diesem Jahr 3100 Wohnungen in Hamburg bauen, kündigte der **BFW** auf seinem Verbandstag an. Und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat angekündigt, ihr Programm um 20 Prozent auf 1.200 Wohnungen aufzustocken.

Selbst wenn die Ankündigungen erfüllt werden - den zusätzlichen Baubedarf schätzt die Behörde für Stadtentwicklung aber auf 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten jährlich. Bis 2020 werden mindestens 30.000 bis 40.000 Wohneinheiten benötigt. „Abgesehen davon, dass Grundstücke knapp, teuer und im Stadtstaat nicht vermehrbar sind, kommen wir nicht gegen die Nachfrage an, sagt **Saga-Chef Lutz Basse**. „Sie konzentriert sich auf die trendigen Stadtteile, wo alle hin wollen, auch die mobilen Älteren. Stadtteile die teuer werden, müssen substituiert werden“.

Die Bau und Immobilienwirtschaft sieht auf viele Ballungsräume einen dramatischen Wohnungsmangel zukommen. Das Aufeinandertreffen von fehlenden Wohnungen, steigenden Mieten und sinkenden Einkommen bedrohe die wirtschaftliche Existenz von Familien, Singles und Rentnern, ist ein Fazit der kürzlich vorgestellten Studie „Wohnungsmangel in Deutschland - Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ der **Prognos AG**. Die Studie geht für 2025 von einer Wohnungsbaulücke in rund drei Vierteln der Regionen Deutschlands aus.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände fordern von der Politik eine Anhebung der Abschreibungssätze und die Aufstockung von Kfz-Fördermitteln. „Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghattobildung und Kriminalität sind programmiert, wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt“, warnt beispielsweise **Dr. Franz-Georg Rips**, Präsident des **Deutschen Mieterbundes** auf dem Forum Wohnungsbau, dem jährlichen Treffen der Branche in Berlin. Sozialer Wohnungsbau finde bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr statt.

Gestiegene Baukosten, verschleppte Baugenehmigungsverfahren, kostentreibende Anforderungen und die Finanzmarktkrise gestalten den Wohnungsbau in Hamburg zum Krisenthema, beschreibt **Andreas Ibel**, Vorsitzender des BFW Nord die Situation. Die Baukostenerhöhung entstehe im wesentlichen durch die steigenden Grundstückspreise und durch die jedes Jahr neuen bautechnischen Ansprüche für den Wohnungsbau. Allein die Anforderungen aus der EnEV 2009 gestalten das Bauen um rund 150 Euro pro Quadratmeter teurer, so Ibel auf dem Verbandstag des BFW.



## Starker Jahresauftakt auf Berlins Investmentmarkt – Verkauf des Sony Centers vor dem Abschluss?

Karin Krentz, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Berlin“

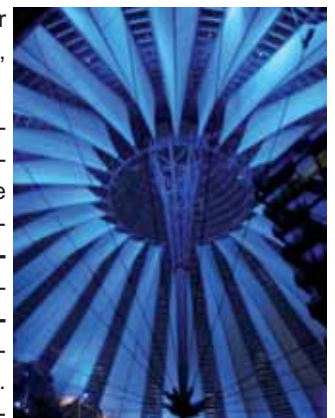
Berlins Investmentmarkt legte einen umsatzstarken Start ins Jahr 2010 hin, so **Colliers Property Partners Berlin**. In den Monaten Januar bis März wechselten in der Bundeshauptstadt Gewerbeimmobilien im Wert von knapp 1,3 Mrd. Euro den Eigentümer, was deutschlandweit den höchsten Wert darstellt. In dieses Ergebnis eingerechnet ist der Verkauf des A10-Centers im direkt an Berlin angrenzenden Wildau. Im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres bedeutet das Quartalsergebnis eine Steigerung um 900%. Allerdings waren die im 1. Quartal 2009 erreichten 130 Mio. Euro ein unterdurchschnittlicher Wert, der vor allem aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise und der damit zusammenhängenden Verunsicherung auf Investorenseite zustande kam. Bemerkenswert ist, dass das Transaktionsvolumen des 1. Quartals 2010 mit einer vergleichsweise geringen Zahl von Transaktionen erreicht wurde. Lediglich 17 Deals wurden gezählt, was im Schnitt ca. 76,5 Mio. Euro bedeutet, weit mehr als die ca. 29 Mio. Euro, die deutschlandweit je Abschluss erreicht wurden.

Die Verkäufe des Shopping Centers Alexa für ca. 316 Mio. Euro, des A10-Centers für ca. 200 Mio. Euro sowie des Boulevards Berlin, der Bestandteil des Portfolios ist, das **Corio** vom Projektentwickler **Multi Development** für ca. 367 Mio. Euro erwarb, sorgten maßgeblich dafür, dass im 1. Quartal ca. 83% des Transaktionsvolumens auf einzelhandelsgenutzte Immobilien entfielen. Büroimmobilien lagen mit ca. 13% auf dem zweiten Platz, Hotelimmobilien trugen 2% zum Investmentumsatz bei. „Die Anforderungsprofile (überwiegend Core und Core+ Produkte in etablierten Citylagen) werden derzeit wieder etwas ‚weicher‘ gefasst, da der Markt diese Nachfrage nicht nur in Berlin nicht decken kann. Zudem fehlt es in Berlin an den entsprechenden Objektvolumina in Verbindung mit einer zeitgemäßen Gebäudequalität“, so **Kerstin Geske**, Geschäftsführerin Investment bei Colliers Berlin.

Nahezu das gesamte Transaktionsvolumen wurde auf Käuferseite von eigenkapitalstarken Investoren generiert. Offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Immobilienspezialfonds vereinten knapp 80% des Investmentumsatzes auf sich, gefolgt von den Immobilien AGs mit gut 16%. Ca. 43% des angelegten Kapitals kam dabei aus dem Ausland. Auch Privatinvestoren würden in diesem Jahr ihr Kapital in Sachwerte anlegen. Nachgefragt würden Objekte in den 1a-Lagen der Hauptstadt. Die Objektvolumina liegen zwischen 3 und 10 Mio. Euro, wobei z. T. auch größere Transaktionen (30 bis 50 Mio.) erfolgt seien.

Auf Verkäuferseite waren fast ausschließlich Projektentwickler und Bauträger zu finden. Sie erreichten aufgrund der großvolumigen Abschlüsse sowohl im Einzelhandels- als auch im Bürobereich einen Anteil von 97% am Transaktionsvolumen. Wie Colliers schätzt ebenfalls **BNP Paribas Real Estate** die Spitzenrenditen in Berlin als stabil. Für Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite derzeit bei 5,3 bis 5,5%, für Einzelhandelsimmobilien bei 5,0.

Nach dem Investmentfeuerwerk des 1. Quartals sind die Erwartungen für die Monate April bis Juni geringer, so Geske. Allerdings sind für das Gesamtjahr weitere nennenswerte Umsätze zu erwarten, da beispielsweise mindestens ein weiterer Großdeal in Verhandlung ist: **South Korea's National Pension Service NPS** ist am Kauf **des Sony-Centers** interessiert. Das hatten erst vor zwei Jahren die Immobilienfonds der **US-Investmentbank Morgan Stanley** für ca. 600 Mio. Euro erworben. Die Fonds hatten kurz vor der Finanzkrise mehr als 10 Mrd. Euro in den deutschen Immobilienmarkt investiert, mussten jedoch einen Teil der Objekte bereits ihren Banken überlassen – allzu ehrgeizig waren Geschäftspläne, zu hoch die Verschuldung der Fonds. NPS soll die Nummer fünf unter den weltweit größten Pensionsfonds sein, und als „ernst zu nehmender Investor“ gelten. Marktkreise bestätigten einen Bericht des Fachmagazins „Europroperty“, wonach NPS bereits eine Absichtserklärung zum Kauf des Gebäudes am Potsdamer Platz unterzeichnet habe.



Berlin Sony Center

### Veranstaltungstipp

#### Seminare in Real Estate English

Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist Weiterbildung ein wichtiges Thema. Die Real Estate Language Academy der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt hat sich auf die fremdsprachliche Fortbildung in der Immobilienwirtschaft spezialisiert.

Neben Inhouse-Seminaren und Firmenschulungen bieten wir erstmals Seminare in Frankfurt und Cambridge zu immobilien-spezifischen Themen.

#### 30.04.2010: „Real Estate Vocabulary“ in Frankfurt

Im Seminar „Real Estate Vocabulary“ trainieren und erweitern Sie Ihren immobilienwirtschaftlichen Fachwortschatz und Ihre Präsentations- und Kommunikationsfähigkeiten sowie Ihre Verhandlungs-techniken in englischer Sprache.

#### 12. – 18.09.2010: „Real Estate English for Success“ in Cambridge

Das Seminar „Real Estate English for Success“ findet auf dem historischen Campus des St. Catherine Colleges in Cambridge statt. Sie erweitern Ihren immobilienwirtschaftlichen Wortschatz in den Bereichen Location, Describing Properties and Property Types, Due Diligence und Asset and Property Management.

Infos unter:

<http://www.rela.hfwu.de>

Gisela Zimmermann

**Real Estate Language Academy**; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Tel. 07331/22-599 (vorm.) bzw. 0174/9541515

e-mail: [rela@hfwu.de](mailto:rela@hfwu.de) - [www.rela.hfwu.de](http://www.rela.hfwu.de)



## VIB Vermögen - Solider Bestandshalter, günstige Bewertung

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)

Gute Zahlen für das vergangene Geschäftsjahr hat das Neuburger Gewerbeimmobilienunternehmen mit Anlageschwerpunkt Süddeutschland vorgelegt. Mit den 85 Objekten, die eine vermietbare Fläche von rund 645.000 qm bei einer Leerstandsquote von lediglich 1% aufweisen, wurden bei Umsatz und Ertrag neue Rekordwerte aufgestellt. Die Umsatzerlöse im Kerngeschäft Immobilien kamen um 16,7% auf gut 49 Mio. Euro voran. Die Verbesserung des EBIT fiel mit 18,5% auf 33,3 Mio. Euro überproportional aus.

Die gute Ertragsstärke von VIB Vermögen zeigen die Funds from Operations (FFO). Diese schnellten um 42% auf 0,95 Euro pro Aktie empor. Auch der Net Asset Value pro Aktie bewegte sich nach oben und kletterte von 11,06 Euro auf 11,85 Euro. Bezogen auf den aktuellen Aktienkurs werden die Immobilien mit einem Abschlag von rund 45% gehandelt. An der guten geschäftlichen Entwicklung der Gesellschaft werden die Aktionäre mit einer Dividendenerhöhung von 0,20 Euro auf 0,25 Euro beteiligt, wobei der steuerfreie Anteil der Ausschüttung bei 62,4% liegt. Für 2010 ist die Mannschaft um den Vorstandsvorsitzenden **Ludwig Schlösser** zuversichtlich. Beim Umsatz im Kerngeschäft Immobilien wird ein Anstieg von gut 4% erwartet, der mit einer EBIT-Steigerung von gut 10% einhergehen soll.



Ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Transparenz der VIB Vermögen soll 2010 erfolgen. Nachdem im Februar der Anteil der VIB Vermögen-Tochter **BBI Immobilien AG** an der **BHB Brauholding AG** im Zuge einer Management-Beteiligung auf 73,33% gesunken ist, dürfte diese Quote im weiteren Jahresverlauf auf unter 50% fallen, womit dann die Vollkonsolidierung entfallen würde.

## Kölner Einzelhandel bleibt Spitze

Die Top-Einzelhandelslagen waren in Köln auch im Jahr 2009 sehr gefragt. Das ergibt der „Retail Market Report 2010“ von **BNP Paribas Real Estate**. Eine beliebte Konsumlage ist vor allem die Schildergasse mit interessanten Branchenmix und hoher Passantenfrequenz. Während die Mittelstraße vom hochwertigen Segment stark nachgefragt wird, ist die Ehrenstraße bei trendigen Konzepten begehrt. Die Bekleidungsbranche mietete im vergangenen Jahr die meisten Läden in der Rheinmetropole und zeigte sich damit vergleichsweise krisenresistent. Mit **TK Maxx** (3 000 qm) und **Collosseum** (2 000 qm) mieteten Textilunternehmen die umfangreichsten Flächengrößen (Anteil: rund 56 %). Heim-/Haus, Einrichtungsbedarf und Lederwaren/Schuhe erreichten jeweils 11%. Bei der Gastronomie schlug vor allem die Systemgastronomie zu Buche.

Allerdings drosseln aber auch starke Filialisten das Expansionstempo. Bei Standortentscheidungen würden kaum Kompromisse eingegangen. Ladenlokale ohne optimalen Zuschnitt würden abgelehnt, fasst **Christoph Scharf**, Bereichsleiter Retail-Vermietung zusammen. Während 2008 noch mehr als die Hälfte der Verträge mit Flächengrößen über 500 qm abgeschlossen wurden, erreichten sie im vergangenen Jahr nur knapp 18%. Aktuell liegt der Schwerpunkt bei kleineren Ladeneinheiten. So machten Shops bis 250 qm 68% der Vermietungen aus. Bei insgesamt knappen Toplagen bildet die Hohe Straße eine Ausnahme. In dieser A-Lage gab es längere Leerstände, die zwischenzeitlich mit preisaggressiven Anbietern besetzt wurden. Durch die hohe Nachfrage konnten sich die Spitzenmieten an den Premiumstandorten auf dem erreichten Niveau verfestigen, sie stehen aber schon in abgeschwächten A-Lagen unter Druck. Die Schildergasse gehört zu den Einkaufsstraßen mit der höchsten Passantenfrequenz Deutschlands und erzielte wie im Vorjahr eine Höchstmiete von 260 Euro pro qm für ein idealtypisches 100 qm Ladenlokal. In der Hohe Straße werden 215 Euro, am Neumarkt 95 Euro, in der Mittelstraße 85 Euro und in der Breite Straße 80 Euro bezahlt. (WR)

## Fonds-News

**Wien:** **KGAL** legt den siebten Österreich-Immobilienfonds auf und erwirbt dafür die Büroimmobilie **LX2**. Der Großteil der rund 15 500 qm Mietfläche wird langfristig an Tochtergesellschaften aus dem ÖBB-Konzern vermietet. Das Eigenkapitalvolumen des Fonds beträgt rund 38,7 Mio. Euro (inkl. Agio) bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 77,9 Mio. Euro.



**Hamburg:** Das Emissionshaus **Immac** investiert erstmals in eine Reha-Klinik. Insgesamt wird ein Volumen von 21,7 Mio. Euro ohne Agio in die Ostseeklinik Schönberg investiert. Der Eigenkapitalanteil beläuft sich auf 9,7 Mio. Euro. Die **Immac Sozialbau** fungierte dabei als Generalübernehmer. Betreibergesellschaft ist die **Ostseeklinik Holm Reinhold Göttisch**. Der Fonds „Ostseeklinik Schönberg“ schüttet monatlich aus. Die Erträge steigen von anfänglich 6,75% jährlich auf 8,5% p.a. innerhalb des 15-jährigen Prognosezeitraums. Insgesamt können Anleger während der Vermietungsphase bis 2025 eine prognostizierte Gesamtausschüttung von 111% erwarten. Zusätzlich erzielen die Anleger einen Rückfluss aus dem den Veräußerungserlös, der mit 132% des Anlagekapitals kalkuliert wird. Kommanditisten können sich mit mindestens 20 000 Euro (zzgl. 5% Agio) beteiligen.



## Fonds-News

**Hamburg:** Hamburg Trust hat seinen geschlossenen Immobilienfonds **shopping edition 2** vollständig platziert. Der Fonds investiert anteilig rund 139,3 Mio. Euro in das im Bau befindliche Shopping-Center Thier-Galerie in der Dortmunder In-



nenstadt. Entwickelt und gemangt wird das Center von der ECE. Das zu platzierende Eigenkapital beträgt rund 68,25 Mio. Euro. Der Baubeginn ist noch im vergangenen Jahr erfolgt, die Fertigstellung für November 2011 geplant. Mehr als eineinhalb Jahre vor der geplanten Eröffnung ist bereits eine Vorvermietungsquote von rund 40% erreicht worden.

**Berlin:** BAC Berlin Atlantic Capital startet den Vertrieb ihres neuen Infrastrukturfonds **BAC InfraTrust 8**. Der reine Eigenkapitalfonds mit einem Volumen von 7,25 Mio. Euro investiert in ein Portfolio aus 14 Mobilfunkmasten in den USA. Für die 14 Masten des Infrastrukturfonds bestehen bereits 20 Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern wie **AT&T**, **T-Mobile USA** oder **Verizon Wireless**. Der BAC InfraTrust 8 plant bereits für 2012 Rückflüsse in Höhe von 4,5%, ab 2013 steigen diese auf mindestens 6% p.a. Über die Laufzeit von 8 Jahren werden Gesamtrückflüsse von 195,7% der Einlage vor Steuern erwartet. Interessierte Anleger können sich ab 15 000 Euro zzgl. 5% Agio am Fonds beteiligen.

## **duisport-Gruppe: Trotz Krise erfolgreiches Jahr 2009**

Für Nicht-Insider eher überraschend war das positive Ergebnis des Duisburger Hafens. Schließlich hat es Logistik in der Krise böse gebeutelt und die Berichte über das Schiffsdesaster füllen inzwischen ganze Ordner. Anders sieht es bei **Erich Staake**, Vorstandsvorsitzender der **Duisburger Hafen AG**, aus, der auf der Expo Real mit seinen Plänen für 65.000 qm Büro, dem **duisport sky Center**, an die Öffentlichkeit gegangen war. Mit einem konsolidierten Umsatz, inklusive der Umsätze aus strategischen Beteiligungen, von 145 Mio. Euro konnte die **duisport-Gruppe** die Gesamtleistung gegenüber 2008 von 139 Mio. Euro um 4,6% erneut steigern. Der Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte abermals um 7,5% auf nun 27,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) gesteigert werden. „Die Strategie der letzten Jahre, die Geschäftsfelder konsequent auszubauen und zu erweitern, war der Schlüsselfaktor, um in diesem wirtschaftlich schwierigen Jahr ein so gutes Ergebnis zu erzielen“, sagte Staake.

Auch im schwierigen Jahr 2009 hat duisport gegen den Trend insgesamt 30 Mio. Euro in die Infra- und Suprastruktur, aber auch in den Bereich Verpackungslogistik investiert. Schwerpunkte der Investitionen waren die Multifunktionshalle und die Verpackungshalle auf dem Nordhafen-Areal, die Erweiterung der Umschlagkapazitäten sowie der weitere Ausbau der Hafen- und Schieneninfrastruktur. Dass Duisburg als traditioneller Montanstandort von der Wirtschaftskrise besonders getroffen worden ist, liegt nicht zuletzt an der Abschaltung von Hochöfen und der vorübergehenden Stilllegung eines Kohlekraftwerkes. So verringerte sich der Umschlag von Kohle und Stahl drastisch und beeinträchtigte das Ergebnis des Gesamtumschlags in den Duisburger Häfen, das mit 44 Mio. Tonnen einem Rückgang von 19% zum Vorjahr entspricht. Der Containerumschlag blieb dagegen auf Vorjahresniveau.

Zum **duisport sky Center**, um dessen Fortschritte willen, schließlich sollte inzwischen nach den vorgestellten Plänen etwas geschehen sein, wir zur PK gegangen waren, gab es allerdings kein freiwilliges Wort. Wir hatten das Projekt in zugegebenermaßen einzigartiger Wasserlage auf der Mercatorinsel im Oktober vorgestellt. Bei der geplanten Größe in Relation zum Duisburger Markt ist allerdings die Gewinnung großflächiger Mieter unumgänglich. Insofern war es wenig überraschend, dass auf Nachfrage eine feste Zuversicht, das Objekt zu realisieren geäußert wurde. O-Ton: „Wir tun unser Bestes“. Allerdings ist die Projektentwicklung für die Hafengesellschaft keine Kerngeschäft und insofern nicht von Ergebnis-Relevanz. (WR)

## **Erwerb von Wohnungen für Frauen schwieriger**

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

Wohneigentum ist ein wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge, jedoch für Frauen schwieriger als für Männer zu erwerben. Wie eine Studie des Immoportals **Immowelt.de** zeigt, beträgt der Unterschied beim Wohneigentum teilweise fast 30%. So leben nur 29% der befragten Frauen in Vollzeit-Stellen in Eigentumswohnungen oder Eigenheimen. Bei den Männern beträgt der Anteil 38%. Das mag daran liegen, dass Frauen weniger verdienen als Männer und daher über weniger Eigenkapital zum Kauf verfügen.

Beim traditionellen Modell mit dem Mann als Hauptverdiener erhöht sich der Frauen-Anteil an Wohneigentum: Arbeiten sie in Teilzeit-Stellen liegt er bei 40%, bei den sog. Nur-Hausfrauen bei 38%. Besonders gravierend ist der Unterschied bei Beamten: 71% Männer im Staatsdienst wohnen in den eigenen vier Wänden, Beamtinnen nur zu 45%. Hier ist zwar die Quote höher als im allgemeinen, bestätigt aber die Untersuchungsergebnisse, dass Frauen weniger Käufe tätigen. Da Frauen in aller Regel niedrigere Renten beziehen als ihre männlichen Kollegen, wäre es gerade für sie wichtig, durch Eigentum ihre Altersvorsorge zu stabilisieren.

Für die Studie „**Wohnen und Leben 2010**“ wurden im Januar 2010 vom Marktforschungsinstitut **Innofact** 1.029 Personen befragt.





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

**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.*

Aareal Bank (6), Aareon AG (6), Aengenvelt-Research (10,15), Aktiv Schuh (22), Alno AG (17), Amazon (22), Angermann Real Estate Advisory (15), Anteon (11), Apeiron Restaurant & Retail Management (17), argoneo (14), AT&T (26), aurelis Real Estate (1,2), Aviva (11), AXA Immoresidential (23), Babcock & Brown (21), BAC Berlin Atlantic Capital (26), Bayerische Bau und Immobilien Gruppe (22), BayernLB (23), Baywobau (23), Berning Fashion Port (11), BNPPRE (2,10,17), Bouwfonds (12), Bulwien Gesa (22), Byerische Hypo- und Vereinsbank (8), Cattella Real Estate (1,11), CB Richard Ellis (2,11,12,15,16,17), Christie+Co (20), Citi Private Bank (18), CMS Hasche Sigle (13), Colliers Grossmann&Berger (12,22), Colliers Property Partners (15,24), Commerz Real (10,20), Commerzbank (8), Cordea Savills (16), Corio (24), Corpus Sireo (23), COS (17), Cubion (3,15), Cushman & Wakefield (15), CVC Capital Partners (11), De Rooy (10), DE-FO Deutsche Fonds für Immobilienvermögen (15), Deka Bank (3,5), Deka Immobilien Investement (1), Deka-Immobilien (10), Delta Grundstücksverwaltung (17), Deutsch Postbank AG (1), Deutsche Bahn (10), Deutsche Hypo (6), Deutsche Mieterbund (23), Deutsche Real Estate (2), Deutsche Schiffbank (8), DeWAG-Gruppe (16), DIC Asset (8), dm (16), Don Future (23), Dr. Erich Krüger Stiftung (23), Dr. Michael Hagemann (16), Ebertz & Partner (18), ECE (26), Eckstein&Leitner (7), Edeka (16), elbfonds (5), Empirica (22), Energiebau Solarstromsysteme (18), Engel&Völkers (12,14,23), Ergo (21), Esther Three Sarl (21), Eurostar-Hotel (20), Eurowings (17), eyes+more (23), Factory Outlet (23), fairvesta (1,5), Falk AG (6), Fliesen Discount (18), Frankonia Eurobau (22), Gagfah Group (2), Garbe Group (1,7), GBI AG (20), Gebau Vermögen (2), German Acron Real Estate (23), GermanInvest (16), Gruner und Jahr (10), H&M (17,18), H2-Hotel (20), Hahn Gruppe (6), Hamburg Trust (26), Hesse Newman (6), HIH Hamburgische Immobilien Handlung (11), Hines (8), Hochtief (17), Hotel Barcelona (20), HSH Nordbank (2), HSH Real Estate (5), HypoVereinsbank (23), IC Immobilien Service (18), Ideenkapital AG (1,8), Ihr Platz (17), Immac (25), Immobilien Zeitung (20), immowelt (26), Inducon (22), Intercity Airporthotel (20), InterComponentWare (18), Invista Real Estate (15), Isarkis Wohn- und Gewerbegrund (16), IVG (6,10,11), Jamestown (12), Jones Lang LaSalle (2,12,16,17,21,22), juwi (14), KGAL (25), Knight Frank (18), L'Occitane (21), La Martinière Groupe (14), LaSalle Investment Management (16), Leonardo Boutique Hotel Berlin (20), Lidl (16), Mann Immobilien Verwaltung (6), Maysenburg Delicious Souvenirs (23), Meag (16), Meininger Hotel Berlin Airport (20), MFO Matratzen (23), Molkari Vermietungsgesellschaft (21), Morgan Stanley (14), Motel One (20), MSREF (8), Multi Corporation (22), Multi Development (24), NAI apollo (17,23), Nhow Berlin-Osthafen (20), NPC (22), Oppenheim (11), Orco Germany (7), Ott + Kollegen (18), Pestana Berlin (20), Pfizer (14), Polis Immobilien (9), Provinzial Nordwest (22,23), psg property service group (18), Quantum Immobilien AG (8), RA Klumpe Schroeder & Partner (1), Rabe Moden (23), Ramada Hotel (20), Real I.S. (16), Realogis (21), Restaurant GINYuu (17); Rodenstock (23), Rossmann (16), S.C Colors Models Management SRL (23), Saga (21), Savills (10,17,23), SBS Spezial-Baustoffe (21), Scout 24 Gruppe (18), SEB (14,15), Sellar Property Group (21), Shopping Portal Labuyla (18), solvia (8), Sprecher Automation Deutschland (21), Standard Life Investments (16), Steinbauer Immobilien (21), STR Global (20), SV Sparkassen-Versicherung (23), Tegut (23), The Associated Press Germany (10), The Real Hotel Company (18), TLG Immobilien (5), T-Mobile USA (26), Universal Music Entertainment GmbH (16), Verizon Wireless (26), Vivacon AG (23), Vodafone (2,17,21), Waldorf Astoria (20), Wealth Cap (14), Weilandt Elektronik (15), Wellensteiny (17), wikipedia (8).



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 16

14. KW / 09.04.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Jubiläumsbericht aus Düsseldorf	2
IPD: Mehr Transparenz für deutschen Wohnimmobilienmarkt	3
Brückstraßenviertel Dortmund	4
Erfolgreiches Jahr für duisport-Gruppe	5
Hotel, Hotel, Hotel	6
Polen: Eldorado der Immobilienwirtschaft?	8
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt Istanbul	9
Impressum	10

### Sehr geehrte Damen und Herren,

das wichtigste immobilienwirtschaftliche Ereignis des Frühjahrs ist vorbei, die **MIPIM** in Cannes, und die mehr oder minder optimistischen Bilanzen sind gezogen. Nein, es waren nicht "mal wieder alle da", eher noch weniger als im vergangenen Jahr und sie blieben vielfach nur ein oder zwei Tage statt vier. Welche Städte und Stadtgemeinschaften im kommenden Jahr sich den Auftritt mit Stand noch werden leisten können, steht dagegen in den Sternen, aller guten Stimmung zum Trotz - die bewirkt schon die südliche Sonne und die Entfernung von den heimischen Problemen. Von denen kamen aber doch einige auf die Tagesordnung als da sind: PPP, um trotz Haushaltsklemmen - ein internationales Problem – die gewaltigen Infrastrukturaufgaben bewältigen zu können; Sozialer Wohnungsbau, um – ebenso international – soziale Schief-lagen zu entschärfen und geordnete Verhältnisse mit legalisierten Steuerzahlern zu befördern – und Nachhaltigkeit. Ja, das ist längst kein Nischenthema mehr, auch nicht bei den Unternehmen. Kurz zuvor fand in Duisburg das **Internationale Logistikforum** statt, auch mit sichtbar geringerer Beteiligung. Dort referierte **Frank Straube, TU Berlin** und Beirat der **Bundesvereinigung Logistik**, über ressourcenschonende Logistik. Eine der Erkenntnisse aus repräsentativen Befragungen war die, dass über 74% der in Industrie, Handel und Logistik tätigen Unternehmen spätestens ab 2015 – das ist in vier Jahren! – eine gravierende Auswirkung von Umweltaspekten auf ihr Geschäftsgebaren erwarten. Bereits um 1980 wurde, so wissenschaftlicher Konsens, die Kapazität dieser Erde zur Kompensation der ihr aufgebürdeten Belastungen überschritten, Belastungen, die vorwiegend in städtischen Agglomerationen entstehen. Auf der MIPIM reagierte die Messeorganisation **Reed Midem** und entwickelte aus früheren pressewirksamen Diskursen zwischen den Megacities der Immobilienwirtschaft London und Paris den "Mayor's Think Tank". 72 Bürgermeister aus aller Welt waren in diesem Jahr angemeldet, über 100 kamen, auch aus Süd- und Nordamerika, um an Runden Tischen zu diskutieren. **Sie alle wissen, dass die Kosten der Krise von den Städten zu tragen sind, dass die Krise nicht vorbei ist, aber man inzwischen ahnt, wie damit umzugehen sei.**

Einige der wichtigsten Aspekte: **Städte müssen den Wandel zu nachhaltigem Handeln nicht nur managen, sondern anführen.** Dafür sind Innovationen im Finanzwesen erforderlich, Strategien im Umgang mit öffentlichem Land, um bestimmte Entwicklungen zu fördern, Bildung und Information mündiger Bürger, systemische Vernetzung von Wohnen, Verkehr, Wirtschaft und Kultur, Eindämmen des Individualverkehrs, Stärkung von grüner Infrastruktur für mehr Lebensqualität, klimaneutrale Architektur, Herausstellen regionaler Eigenarten und neue Formen der Governance in Entscheidungsprozessen mit Bürgerbeteiligung. **Alles Handeln auf Nachhaltig auszurichten, ist die einzige Chance für "alte Ökonomien", im Wettbewerb zu bestehen und Investitionssicherheit durch Vorhersehbarkeit der Anforderungen zu schaffen.** Aber Nachhaltigkeit ist nur möglich mit den Menschen und nicht gegen sie. Bis 2030 werden 60% der Erdbevölkerung in Städten leben: "Give Cities back to the people!"



**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds24.de**

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN  
SCOUT 24**

*Guudrun Escher*

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## Personalien

**Hans-Ulrich Mies**, zuvor geschäftsführender Gesellschafter der **Deutschen Property Management GmbH** in Köln, einem Beteiligungunternehmen der **Gerling Versicherungsgruppe**, ist seit Mitte Februar Geschäftsführer der **Gebau Vermögen** in Düsseldorf. Das Unternehmen ist spezialisiert auf das Immobilien-Management von WEG-Beständen sowie die Mietverwaltung. Mies verstärkt das Team mit den Geschäftsführern **Norbert Mittrop** und **Peter Brock**. Sein Aufgabengebiet umfasst den Bereich Property Management, Key-Account und Akquisition. Die **Gebau Vermögen GmbH** ist ein Joint Venture der **Lindner Unternehmensgruppe** aus Düsseldorf und **grainger plc** aus London.

## Ein Jubiläumsbericht aus Düsseldorf

Der 25. Marktbericht für Düsseldorf von **Aengevelt Immobilien** bewertet die Situation nüchtern, aber lässt das Ende des Krisentunnels erkennen.

Dieser Tage feiert **Lutz Aengevelt**, der das Düsseldorfer Maklerunternehmen in dritter Generation führt, das hundertjährige Jubiläum mit sechs Festen in sechs Städten, beginnend in Düsseldorf, gefolgt von Frankfurt am Main, Berlin, Leipzig, Magdeburg und Dresden. Für alle diese Städte liegen eigene Marktberichte vor, für den Raum Düsseldorf ist es der 25. und man kann sagen, dass Lutz Aengevelt zu den Wegbereitern eines transparenten Immobilienmarktes in Deutschland zählt, u. a. war er beteiligt an der Erarbeitung der Bemessungsrichtlinien der **Gesellschaft für Immobilienforschung gif**.

Zum Jahresanfang 2010 betrug der Büroflächenbestand nach gif in Düsseldorf 8,7 qm (für Duisburg hat die **Bergische Universität Wuppertal** im Sommer 2009 in einer Grunderhebung 2,59 Mio. qm BGF ermittelt, davon Büromietfläche 2,07 Mio. qm). Der Flächenumsatz lag mit 232 000 qm 2009 auf dem niedrigsten Stand seit 2001, gleichzeitig stieg die Angebotsreserve deutlich auf 900 000 qm und wird weiter steigen, weil zu den zwar geringeren Fertigstellungen (177 000 qm in 2009, erwartet für 2010 134 000 qm) noch der Anteil freigezogener Flächen hinzukommt. Der Trend, Büroflächen durch Umzüge einzusparen bzw. unterzuvermieten wird sich, so die Erwartung von Aengevelt, ungemindert fortsetzen bei einer Nettoabsorption gleich Null, sprich die Flächenumsätze generierten sich allein aus Umzügen innerhalb der Region. **"Wenn es Düsseldorf gut geht, profitiert auch das Ruhrgebiet"**, so das Fazit. Positiv zu bewerten sei die Tatsache, dass der Düsseldorfer Markt sich regionale ausgewogen darstelle (nur 10% Büroflächenumsätze incl. Eigennutzer in der City, etwas mehr als 2008) und nicht abhängig sei von der öffentlichen Hand, die 2009 nur 5% Marktanteil ausmachte gegenüber ca. 30% Finanzdienstleistern und 35-40% sonstigen Dienstleistern. Anders als es vielleicht erscheinen könnte, nachdem in den Jahren 2006-8 massiv spekulative Projekte in die Pipeline kamen, blieb der Anteil der Vorvermarktung – erhoben jeweils am 10. Januar des Jahres - seit 2005 relativ stabil, 2009 bei 67% gleichauf mit 2008, nur 2007 lag er höher bei 76%. Für 2010 erwartet Aengevelt Umsätze um 310 000 qm, da mehrere Großabschlüsse bevorstünden, darunter eine Entscheidung für **Vodafone** am Seestern. Die im Januar 2010 errechnete Vorvermarktungsquote betrug 66%, gleichauf mit 2006. Dem Leerstand widmet Aengevelt Research eine differenzierte Betrachtung insofern, als die 900 000 qm (= 10,3% des Gesamtbestandes) aufgliedert werden in 6% Untervermietung, 20% =



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

**Burkhard Drescher**, nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand der **Gagfah** als selbstständiger Berater in dem eigenen Unternehmen **BDC Consulting** tätig (vgl. Interview DIB Ruhr Nr. 12), arbeitet seit März 2010 zusammen mit der 2009 in Frankfurt a. M. gegründeten **Continuum Capital**. Das Unternehmen, gegründet von dem ehemaligen **Vivacon**-Vorstand **Michael Jung**, ist spezialisiert auf Erbbaurechtsimmobilien. Drescher übernimmt hier die Beratung von Kommunen in Erbbaurechtsfragen.

## Gelsenkirchen

Eines der ambitionierten Neubauvorhaben der **THS Wohnen GmbH** für 50 barrierefreie Wohnungen wird innerhalb einer bestehenden Wohnanlage in Kamp-Lintfort neu errichtet. Der Name der neuen Sophia-Straße ist dabei Programm, denn **SO-PHIA** (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag) heißt das bereits mehrfach ausgezeichnete Servicenetzwerk für die Mieter, ein Tochterunternehmen der THS.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- u. Reihenhäusern, werden im Gelsenkirchener Baugebiet "Am Stadtgarten" der **aurelis Real Estate** kurzfristig weitere 37 000 qm Nettobauland erschlossen, nachdem bereits nach einem Jahr rund 90% der Baufelder im 1. Bauabschnitt veräußert wurden. Rd. 140 WE sind im 2. Bauabschnitt vorgesehen – insgesamt 350 sollen es im gesamten Quartier werden. Dafür investierte aurelis rund 8 Mio. Euro in die öffentliche Infrastruktur und die Herrichtung des Areals.

180 000 qm "struktureller Leerstand", d. h. nach hauseigener Definition seit mind. 5 Jahren unvermietbare Flächen in Objekten, in denen über die Hälfte leer steht, und einen "Sockel" von 32%, der für einen funktionierenden Markt notwendig sei. Demnach blieben lediglich 374 000 qm = 4,3% des Gesamtbestandes als "Überproduktion" übrig. In Berlin mache der strukturelle Leerstand 40% aus, in München nur 11%, dafür die Überproduktion 48% bei 9,7% Gesamtleerstand.

Besonderes Augenmerk richtet Aengevelt außer auf den traditionell in Düsseldorf starken Einzelhandel auch auf Wohnimmobilien. Auch hier lag der Geldumsatz mit 469 Mio. Euro deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 505 Mio. Euro, da aber ein kalkulatorisches Wohnungsdefizit von 9 400 Einheiten bestehe und die Baufertigstellungen auf historischem Tief angelangt seien, rechnet man sich steigende Kaufpreise aus. Das erhöht auch die Chancen für das Reitzenstein-Gelände, das Aengevelt seit Sommer 2009 exklusiv in der Vermarktung betreut. Dabei handelt es sich um 23 ha ehemalige Kasernen in citynaher Lage, die bereits 2004 an die **Gartenstadt Reitzenstein GmbH**, ein niederländisches Konsortium veräußert wurden. Inzwischen haben **Robert van der Looy Projektmanagement b.v.** und **SNS Property Finance** Baurecht erlangt und man strebt den Verkauf an. Im Gespräch ist eine in NRW angesiedelte Pensionskasse. In Vorbereitung auf den Baubeginn noch im 3. Quartal 2010 wurde mit dem Abriss von Restgebäuden und den Erschließungsarbeiten begonnen. In der neuen "Gartenstadt Reitzenstein" sollen nach dem städtebaulichen Entwurf der Architekten **Auer + Weber**, Stuttgart, Reihenhäuser entstehen, zehn großzügige Villen und 800 Mietwohneinheiten im Geschossbau. Mit deren Vermarktung knüpft Aengevelt an die Anfänge des Maklerhauses 1910 an, auch damals waren Zinshäuser im Angebot.

## Mehr Transparenz für den deutschen Wohnimmobilienmarkt: Total Return im Ruhrgebiet -3,5%

**Julius Stinnauer, IPD**

*IPD berechnet die Performance für regionale Wohnungsmärkte und steigert die im internationalen Vergleich schwache Transparenz des deutschen Wohnungsmarktes.*

Gerade von international aufgestellten Investoren wird häufig bemängelt, dass Informationen zu Wohnimmobilienmärkten, die in anderen Ländern einfach zu beschaffen seien, in deutschen Immobilienmärkten oft nicht vorhanden sind und somit deutsche Wohnungsmärkte intransparenter als andere Märkte seien. Im Real Estate Transparency Index von **Jones Lang LaSalle** erreicht der deutsche Immobilienmarkt den zwölften Rang von allen 56 untersuchten Ländern. Zugleich hat sich Deutschland relativ zum Index vor zwei Jahren um zwei Ränge verschlechtert, weil die Transparenz in anderen Märkten stärker gewachsen ist.

Zur Steigerung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt trägt **IPD** aktiv mit Datenbanken und Indizes bei. Die in Deutschland existierenden Immobilien-Datenbanken variieren bei den Quellen ihrer Datenerhebung im Bezug auf Primär- oder Sekundärquellen. Der Nutzer von Datenbanken und Indizes für Markt- und Portfolioanalysen sollte für sich prüfen, aus welcher Quelle die Daten stammen, inwieweit die angebotenen Daten aussagekräftig sind und ob die Methode der Datenerhebung wissenschaftlich fundiert ist. IPD verwendet für Auswertungen ausschließlich Primärdaten, die direkt von den teilnehmenden Unternehmen stammen. Diese werden wiederum von IPD umfassend validiert, womit der Teilnehmer zugleich ein Audit seiner internen Datenqualität erhält. Ohne Validierung der Daten kommt es schnell zu einem Vergleich von „Äpfeln mit Birnen“, was ein sinnvolles Benchmarking mit dem Markt unmöglich macht. Zudem ist die Methodik der Indexberechnung bei IPD öffentlich zugänglich, wissenschaftlich geprüft und nachvollziehbar.

Regelmäßig veröffentlicht IPD die Performance des deutschen Immobilienmarktes im DIX Deutscher Immobilien Index, der die Performance vor Steuern und Finanzierung als Total Return ausweist. Regionale Indizes für Wohnungsmärkte ergänzen den Leitindex. Teilnehmende, datenliefernde Unternehmen erhalten eine ausführliche Portfolioanalyse mit Erfolgsquellenauswertung sowie zahlreiche Benchmarks zur Performancemessung zurückgespiegelt, die auch nach Baualtersklassen oder regionalen Marktsegmenten aufgliedert werden.



## Oberhausen

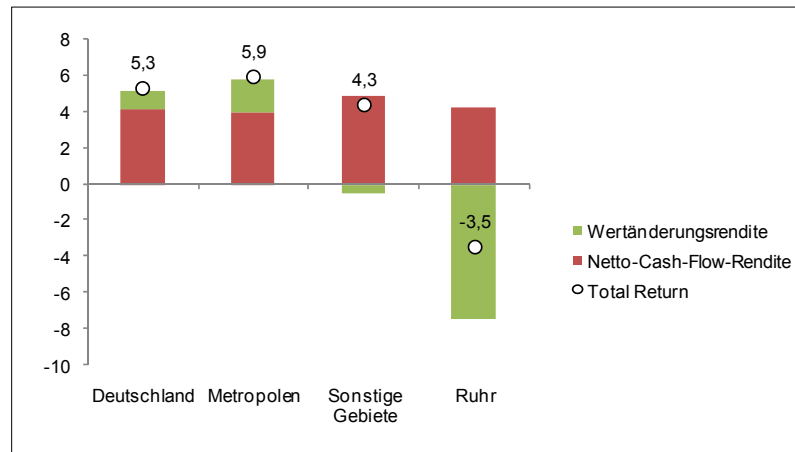
**Immeo Wohnen** hat für ihre Mieter in 47 000 Wohnungen eine Kooperation mit der **Knappschaft**, der mit 750 Jahren ältesten Sozialversicherung der Welt, geschlossen für umfassende Service- und Beratungsleistungen in allen sozialen Fragen. Damit soll das selbstständige Leben in der eigenen Wohnung länger möglich werden. Aber nicht nur ältere Menschen profitieren, seit März bietet die Knappschaft für Jugendliche ab 15 Jahren ein spezielles Bewerbungstraining an.

## Essen

Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 710 qm Bürofläche sowie 160 qm Lagerflächen im „LichtEck“ an der Lazarettstr. 15 in Essen. Neuer Mieter wird die **Weilandt Elektronik GmbH**, ein Handels- und Dienstleistungsunternehmen für mobile Daten-systeme. Eigentümer des „LichtEck“ ist die **Union Investment Institutional Property GmbH**, ehemals DEFO **Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH**.

Neuer Diskussionsbedarf entstand für das Projekt eines Einkaufszentrums der **mfi AG**, Essen, in Leipzig Am Brühl. Nach Entwürfen der Architekten **Grüntuch + Ernst**, Berlin, sollte das Kaufhaus aus den 1960er Jahren abgerissen werden für einen Neubau. Bei den laufenden Arbeiten kam jetzt unter der Alu-Fassade, die als Denkmalbestand gereinigt und wieder eingesetzt werden sollte, die Sandsteinfassade des Originalbaus von 1908 zum Vorschein. Nun erhebt sich die Frage, welche Baustufe erhalten werden soll. Eine Bauverzögerung ist unausweichlich.

Für die Wohnungsmarktregion „Ruhr“ weist IPD im Berichtsjahr 2009 einen Total Return von -3,5% aus, der sich aus einer deutlich negativen Wertänderungsrendite von -7,5% und einer Netto-Cash-Flow-Rendite von 4,2% zusammensetzt (s. Grafik). Damit zeigte sich das Ruhrgebiet aufgrund der negativen Wertentwicklung als schwächste Wohnungsmarktregion Deutschlands. Die negative Wertentwicklung lässt sich auf ein negatives Mietwachstum von -2,1% zurückführen, sodass die durchschnittliche Miete leicht auf 4,65 Euro pro qm sank. Auch das zukünftige Mietwachstum wurde aufgrund der schwachen Entwicklung der Nachfrageseite für große Teile des Ruhrgebietes eher negativ bewertet, was weiteren Abwertungsdruck ausübte.



Grafik „Performance deutscher Wohnimmobilienmärkte 2009“

„Sonstige Regionen“, das sind alle Regionen abseits der wirtschaftsstarken Ballungszentren, erreichten trotz einer leicht negativen Wertänderung aufgrund einer stabilen Netto-Cash-Flow-Rendite einen Total Return von 4,3%. Die wirtschaftsstarken „Metropolen“ (Berlin, Hamburg, München usw.) schnitten durchschnittlich mit einer Gesamtrendite von 5,9% besser ab und führten auf dem deutschen Gesamtmarkt zu einem Total Return von 5,3%.

Für einen möglichst transparenten deutschen Immobilienmarkt ist IPD zur Informationsgewinnung auf die Datenlieferung der Marktteilnehmer angewiesen, erhöht dafür im Gegenzug die Informationsdichte und -qualität im Wohnimmobilienmarkt für die Teilnehmer. Bessere Marktinformationen vereinfachen das Immobilien-Research, steigern die Attraktivität des Investmentmarktes und erlauben einen verlässlichen Marktvergleich der Performance eines Portfolios.

## Brückstraßenviertel Dortmund

Größter Immobilieneigentümer in dem Viertel um das Konzerthaus Dortmund, das den Ruch eines Problemquartiers nicht los wird, ist die **Terrania AG**, München. Die öffentliche Wahrnehmung und die Eigendarstellung von Terrania gehen hier weit auseinander.

"Brückstraßenviertel auf der Kippe", dieser Eindruck manifestiert sich zunehmend bei Bewohnern, Passanten und Fachleuten der Denkmalpflege in der Stadt, denn zwischen den teils stark heruntergewirtschafteten Häusern sind denkmalwerte Bestände versteckt, u. a. ein ehemaliges Kino samt Einrichtung aus den glorreichen 1950er Jahren. Eigentlich sollte das neue Konzerthaus Leben in ein Problemviertel in zentraler Innenstadtlage bringen. Das schien sich auch zu realisieren, aber seit einiger Zeit ist dem jungen Szeneviertel die Luft ausgegangen. Übergangslösungen mit leer stehenden Obergeschossen in ganzen Straßenzügen machen dauerhaft kein gutes Bild und regen neue, zahlungskräftige Mieter nicht gerade an, hier eine Existenz aufzubauen. Einer der Kritikpunkte, vorgebracht von der Fraktion der Grünen im Dortmunder Stadtrat, sei die kurze Mietdauer von nur zwei bis drei Jahren, die der Eigentümer, die Terrania AG, biete. Und **Stefan Niederwörmann**, Geschäftsführer der Terrania mit Büro in der Brückstraße, bestätigt, dass erst saniert werde, wenn Mieter feststünden. Da scheint sich die Katze in den Schwanz zu beißen. **Echter Sanierungswille oder Spekulation?** Üble Gerüchte machen die Runde. Etwa 22 Häuser



## Essen

In einem gemeinsamen Pilotprojekt wollen **RAG Montan Immobilien**, Essen, das **Institut Arbeit und Technik IAT**, Gelsenkirchen, und der **Landschaftsarchitekten Andreas Kipar** Industriebrachen zu **Bio-Energie-Parks** umgestalten. Dabei werden Felder für schnell wachsendes Gehölz, wie Akazien, Pappeln oder Gräser in Parkanlagen mit Wegen, Plätzen, Zierpflanzungen und Freizeitanlagen eingebunden. Die Parkanlagen sollen neue Freizeitmöglichkeiten schaffen, die Gehölz- und Gräserpflanzungen sollen wirtschaftlich für die Erzeugung von Fernwärme, Strom, Ethanol und anderen Formen von Bio-Energie genutzt werden. Gleichzeitig dienen sie der Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Ruhrgebiets und schaffen Ausgleichsflächen. Zugleich wird die wissenschaftliche und technische Kompetenz für Bio-Energie ausgebaut.

Die **MW Mittelständische Vermögens- und Finanzberatung GmbH** aus Bonn mietete rund 450 qm Bürofläche im Geschäftshaus Bredeneyer Tor über die Essener Berater von **BNP Paribas Real Estate**. Das Dienstleistungsunternehmen hat sich auf die finanzielle und wirtschaftliche Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und anderen Personenvereinigungen spezialisiert und hat die neuen Räumlichkeiten in der Alfredstraße/Bredeneyer Straße bereits Mitte März bezogen. Eigentümerin des Objekts in Essen-Rüttenscheid ist die Arbeitsgemeinschaft (ArGe) **Bredeneyer Tor in Essen**.

entsprechend 40% des Bestandes in dem Quartier sind im Besitz von **Josef Pul-tuskier**, Eigentümer der bundesweit agierenden Terrania AG, die sich nach eigener Aussage auf Sanierung und Neuentwicklung von Immobilienbeständen konzentriert.

Direkt befragt zum Status im Brückstraßenviertel, erhielt die Redaktion von der zwischengeschalteten Agentur **Pure Publications**, Dortmund, folgende Antworten, die wir in leicht gekürzter Form hier wiedergeben. Seit 1975 sei die Terrania im Ruhrgebiet engagiert, das sich zu einem der wesentlichen Terrania-Standorte entwickelt habe. Ziel sei die Bestandhaltung und Bestandsentwicklung. Warum das Brückstraßenviertel? "Objekte, die eine interessantere Rendite erwirtschaften als der Durchschnitt, haben die Terrania AG groß gemacht. 1969 gegründet, steckt das Immobilienunternehmen heute seine Rahmen sehr konkret - gekauft werden Gewerbeimmobilien vorzugsweise an Standorten ab 200 000 Einwohner, Wohnimmobilien in Großstädten ab 250 000 Einwohner -, aber niemals eng. Grundsätzlich besteht immer Interesse an Projektentwicklungen, und am liebsten macht Terrania Träume wahr; natürlich nur, wenn sie sich rechnen.... Das war auch so bei der BRÜCKSTRASSE, Dortmund. Als die Dortmunder selbst hier 1975 vor allem ein Junkie-umlagertes Problemfeld sahen, hatten die Terranier vor ihrem geistigen Auge schon bunte Straßenleben, skurrile Trendläden, Künstler und Kreative. "Gentrifizierung" - Veredlung - heißt der Prozess, der aus einem Viertel ein Szeneviertel macht. Diesen Umstrukturierungsprozess hatten sie bereits mit Erfolg in der SENDLINGER STRASSE, München, auf den Weg gebracht....Seither hat Terrania zahlreiche Objekte in der Brückstraße in ihre Obhut genommen und mehr als 75 Mio. Euro in die Straße investiert. Das Viertel lebt heute von junger Gastronomie und flotten Geschäften. Eine Weile gab es sogar politischen Rückenwind: **1997 wurde das Brückstraßenviertel Mittelpunkt einer Public-Private-Partnership**, die Stadt wagte das (wie wir heute wissen, erfolgreiche) Experiment, ihr Konzerthaus an die Brückstraße zu bauen, und im Verein 'Quartiermarketing Brückstraßenviertel' engagierten sich Eigentümer und private Investoren gemeinsam mit der Stadt. Der Einbruch des Büro-Immobilienmarkts, nicht nur im dichtbesiedelten Ruhrgebiet sonst eine sichere Bastion, fiel mitten in die aufstrebende Entwicklung. Während im Erdgeschoss hippe junge Leute mit verrückten Frisuren die schrillste Sonnenbrille oder das angesagteste Skateboard aussuchten, standen Obergeschosse leer. Das war der Auftakt für eine besondere Art der Kunstförderung in der Brückstraße: Terrania öffnete die Pforten für Künstler, die in der Brückstraße größtenteils mietfrei arbeiten können. **Prof. Horst Linn**, international renommierter bildender Künstler und bis 2001 Professor der **Fachhochschule Dortmund**, entdeckte z. B. die alte Werkstatt neben dem ehemaligen Pfortnerhaus der Firma **Kopfermann** als Atelierraum. Heute repräsentiert die **Galerie Anne Voss** dort namhafte Künstler aus ganz Europa. Derweil hat eine Streetmanagerin die Koordination der Brückstraßen-Aktivitäten übernommen: Ende 2008 wurde die WIB gegründet, **Werbe- und Interessengemeinschaft Brückstraße** Dortmund, von der Terrania begleitet und gefördert. Auf dieser Plattform initiieren die Einzelhändler und Gastronomen unter Leitung ihrer Streetmanagerin Events und Streetacts, fördern das Image der Straße und stärken immer wieder die Position des hier stark vertretenen inhabergeführten Handels... 2010, im Jahr der Kulturhauptstadt, steht die Sanierung einiger Objekte auf dem Plan. Und, wiederum publikumswirksam, die Gestaltung von Fassadenkunst durch die in der Brückstraße ansässige Künstlerin **Susanne Henning**." Ob die Terrania AG hier noch weitere Immobilien erwerben würde? - "Und warum nicht?", resümiert Stefan Niederwörmann.

## **Trotz Krise erfolgreiches Jahr 2009 für die Duisport-Gruppe**

*Der größte Binnenhafen der Welt konnte 2009 den Containerumschlag fast auf Vorjahresniveau bei 1,82 Mio. TEU halten. Dies wiegt umso schwerer, als die Branche insgesamt Federn lassen musste.*

Die konsequente Ausrichtung auf die drei Verkehrsträger Schiff, LKW und Bahn bewährt sich. Neue Zugverbindungen wie der Glückauf-Express durch das Ruhrgebiet oder das Gateway-Konzept auf logport II haben zu dem stabilen Ergebnis beigetragen und erst kürzlich fiel die Entscheidung auf Bundes- und Landesebene, auch die lang umstrittene, rechtsrheinische BETUWE-Linie für den Güterverkehr auszubauen. „Wir sind zuversichtlich, in 2010 ein zweistelliges Wachstum in diesem wichtigsten



## Essen

Die Rathaus Galerie (ehemals: City-Center) am Porscheplatz wurde nach ihrer Revitalisierung wiedereröffnet. Sie bietet nun rd. 60 Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie auf 30 000 qm Fläche sowie rd. 1 650 Pkw-Stellplätze. Die **CSAM Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG mbH** hat als Eigentümer ca. 35 Mio. Euro investiert. Die Immobilie zählt zum Bestand des offenen Immobilienfonds **CS Euroreal**. Das Center-Management liegt in der Verantwortung der **EPM Assetis**.

Die Architekten der **Zollverein School**, künftig genutzt von der Design Abteilung der **Folkwang Universität**, haben den **Pritzker Preis** für Architektur zugesprochen bekommen. Die Japaner **Kazuyo Sejima** und **Ryue Nishizawa** alias **SANAA** erhalten diese höchste Auszeichnung für Architekten weltweit für eine konzeptionell und ästhetisch durchweg überzeugende Arbeit. Ihr jüngstes Werk ist das „Rolex Learning Center“ in Lausanne, ein Hochschulgebäude. In diesem Jahr ist Sejima die Direktorin der Architekturbiennale in Venedig.

Die **Emschergenossenschaft** erhält in den kommenden Jahren für den um 1990 begonnenen, ökologischen Umbau des Emscherkanalsystems 2 Mrd. Euro, davon beträgt der Anteil des Landes NRW 400 Mio. Die entsprechende Rahmenvereinbarung schafft Planungssicherheit bis zum Projektende 2020. 200 von insgesamt 400 Kanal-kilometern wurden bereits gebaut, 55 von rund 350 km Ufer neu gestaltet.

Gütersegment erzielen zu können“, so **Erich Staake**, Vorstandsvorsitzender der **Duisburger Hafen AG**, die komplette Service-Pakete in den Bereichen Infra- und Suprastruktur inkl. Ansiedlungsmanagement bietet und über Tochtergesellschaften logistische Dienstleistungen erbringt wie den Aufbau und die Optimierung von Transport- und Logistikketten, Gebäudemanagement und Verpackungslogistik. Eine der wichtigsten Neuansiedlungen 2009 war auf einem über 70 000 qm großen Areal ein 30 000 qm großer Logistik-Railhub für **Danone Waters**, für die die **duisport-Gruppe** ein maßgeschneidertes Logistikkonzept entwickelte. So werden die Wässer per Zug direkt von den Quellen an den neuen Lagerstandort gebracht, eingelagert, kommissioniert und innerhalb Deutschlands weitervertrieben.

Mit einem konsolidierten Umsatz, inklusive der Umsätze aus strategischen Beteiligungen, von 145 Mio. Euro konnte die duisport-Gruppe die Gesamtleistung gegenüber dem Jahr 2008 (139 Mio. Euro, plus 4,6%) erneut steigern. Der Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte abermals um 7,5% auf nun 27,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) gesteigert werden. Das Ergebnis vor Ertragssteuern liegt auf Grund von einem höheren Kapitaldienst (Abschreibungen und Zinsen) mit 7,7 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahr (2008: 8,8 Mio. Euro), bedeutet aber dennoch das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte der duisport-Gruppe. Ebenfalls gegen den Trend wurden insgesamt 30 Mio. Euro in die Infra- und Suprastruktur, aber auch in den Bereich Verpackungslogistik investiert. Schwerpunkte waren der weitere Ausbau der Hafen- und Schieneninfrastruktur, die Erweiterung der Umschlagkapazitäten sowie die Multifunktionshalle und die Verpackungshalle auf dem Nordhafen-Areal. Dort wandelte sich die **VTS-Gruppe** zur neuen duisport packing logistics (dpl). Auf einem 45 000 qm großen Areal entstand eine Multifunktionshalle für die Einlagerung von Gütern nahezu jeder Größe sowie eine 5 000 qm große Verpackungshalle zur Vorbereitung von Bauteilen komplexer Industrieanlagen für den Weitertransport, z. B. von **Siemens** Kraftwerkstechnik. Beide Hallen sind zu diesem Zweck mit Kranbahnen auch für den Schwergutumschlag ausgerüstet. Ein trimodaler Anschluss – der insbesondere auch für Short-Sea-Schiffe zur Verfügung steht – ergänzt dieses Gesamtkonzept.

Erfolgreich gestartet ist auch die Neugründung der **duisport consult**, die die Duisburger Erfahrungen andernorts nutzbringend anwendet. So wurde zum Beispiel in der südirakischen Stadt Umm Qasr innerhalb von wenigen Wochen ein Containerterminal wieder in Betrieb genommen, einschließlich Umbaumaßnahmen, der Neuausrichtung aller betrieblichen Abläufe und der Auswahl und Schulung von qualifizierten Mitarbeitern. duisport consult wird das Know-how der Hafengruppe zukünftig verstärkt innerhalb und außerhalb Europas anbieten.

## Hotel, Hotel, Hotel

*Ein MIPIM Award 2010 für das Kameha Grand in Bonn, ein Special Award für das andel's im polnischen Lodz und die erste Eröffnung eines Hotelneubaus im gehobenen Segment seit Jahren im Ruhrgebiet – das Marktumfeld ist wie der Wetterbericht: trüb, aber nicht hoffnungslos.*

Die europäische Hotellerie scheint die Krise abzuschütteln, aber in Deutschland dauern die Schwierigkeiten an, dies ergeben Auswertungen des Beratungsunternehmens **Deloitte**. Europaweit legten die Übernachtungen im Dezember 2009 um 4,2% zu, im Januar 2010 um weitere 3,3%, vorwiegend in Süd- und Osteuropa, oftmals erkaufte durch sinkende Preise. Auch in Deutschland sanken die ohnehin niedrigen Preise von Dezember bis Januar um weitere 4,9% noch ohne Einrechnung des gesunkenen Mehrwertsteuersatzes, den nur wenige Häuser, so die Kritik, an die Gäste weiter reichen. Dennoch gelang im Januar-Vergleich auch in deutschen Hotels ein Anstieg der Auslastung und des durchschnittlichen Zimmerpreises, sie hinken beim RevPAR, dem Erlös je Zimmer, aber weiter hinter dem europäischen Durchschnitt her. Die Vergleichszahlen ausgewählter Städte verdeutlichen diese Entwicklung. Sowohl bei der durchschnittlichen Auslastung als auch beim RevPAR führen Hotels aus anderen europäischen Ländern, die stärksten deutschen Städte sind Frankfurt, Köln und Düsseldorf.



**Hotelauslastung und RevPAR (Revenues per Available Room)**

	Vergleich Januar 2010/Januar 2009					
	Auslastung			RevPAR		
	2010 (%)	2009 (%)	Abw. (%)	2010 (€)	2009 (€)	Abw. (%)
<b>Europa ges.</b>	<b>48,20</b>	<b>47,20</b>	<b>2,0</b>	<b>44,05</b>	<b>43,56</b>	<b>1,10</b>
<b>Deutschland</b>	<b>48,00</b>	<b>47,40</b>	<b>1,27</b>	<b>42,04</b>	<b>39,26</b>	<b>7,08</b>
<b>Berlin</b>	50,80	48,20	5,39	41,74	36,63	14,00
<b>Köln</b>	56,50	53,60	5,41	60,30	54,17	11,30
<b>Düsseldorf</b>	55,50	56,50	-1,70	52,09	51,59	1,00
<b>Frankfurt</b>	58,40	50,90	14,60	72,36	61,52	17,60
<b>Hamburg</b>	48,70	54,40	-10,40	46,45	49,16	-5,50
<b>München</b>	53,60	56,30	-4,70	50,32	59,24	-15,10
<b>London</b>	69,90	66,10	5,60	87,76	77,46	13,30
<b>Madrid</b>	51,40	50,80	1,18	45,00	51,00	-11,80
<b>Moskau</b>	43,30	38,80	11,60	57,62	58,90	-2,20
<b>Paris</b>	65,70	65,80	-0,15	100,54	102,58	-2,00
<b>Rom</b>	42,00	38,40	9,30	47,68	50,47	-5,50
<b>Wien</b>	50,60	47,50	6,53	42,94	42,64	0,70
<b>Zürich</b>	61,40	57,20	7,40	83,78	84,64	-1,00

Quelle: STR Global, Deloitte

Die Hotelbewerter von **BNP Paribas Real Estate** sehen auf dem Sektor der Hotelinvestments ebenfalls einen sanften Aufschwung, nachdem das Volumen auf den fünf wichtigsten europäischen Hotelmärkten 2009 um 50% auf 2,7 Mrd. Euro gesunken war, davon in Großbritannien, dem aktivsten Markt mit 25% Anteil am Gesamtergebnis sogar um 60%. Auch der deutsche Markt zeigte deutliche Schwächen bei 55% Rückgang und 446 Mio. Euro Investitionsvolumen. Hier betrug die durchschnittliche Größe nur 12 Mio. Euro gegenüber 20 Mio. in Spanien, Frankreich oder Italien. Für das laufende Jahr erwartet BNP Paribas eine steigende Zahl notleidender Hotelassets, die von Bankenseite an den Markt gebracht werden, dies einhergehend mit wachsendem Druck auf den RevPar lasse weiter fallende Werte je Hotelzimmer erwarten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Renditen. In Deutschland sei der RevPar 2009 um 13% auf 45 Euro gesunken, wobei ein wachsendes Angebot in den Großstädten, allen voran Berlin, auf eine allgemein sinkende Nachfrage traf. Dennoch hätten Hamburg und Berlin mit 74% bzw. 68% sehr gute durchschnittliche Auslastungen erreicht [ - wie die gravierenden Abweichungen zu den Zahlen von Deloitte zu bewerten sind, bleibt der Redaktion verborgen! - ] Die Durchdringung des Marktes durch Hotelketten ist in Deutschland mit 25,9 % immer noch sehr gering, im Budget-Bereich sind es sogar nur 5%. Dort überwiegen traditionell die kleinen Privathäuser.

Das mit großem Presseecho und **MIPIM Award 2010** hoch gelobte **Kameha Grand** auf der rechten Rheinseite im Bonner Entwicklungsgebiet **BonnVisio** – Aussicht aus den meisten Hotelzimmern auf Bürohäuser, nicht auf den Rhein – will erst noch eine Hotelkette werden, initiiert von **Carsten K. Rath**, der in Frankfurt erfolgreich den King Kamehameha Club betreibt und eine Gastronomiefirma mit steuergünstigem Sitz im Kanton Zug unterhält. Die **LH&E-Gruppe** bewirtschaftet auch die Gastronomie im Kameha Grand, das, solange das Internationale Kongresszentrum auf der gegenüber liegenden Rheinseite noch Baustelle und ein Fall für die Justiz ist, eine gute Tagungs- und Kongressauslastung verbuchen kann. Anders als dieser Neubau in Form eines Katamaran mit glasüberdeckter Halle ist das **Hotel andel's in Lodz**, das den **Son-**

**Dortmund**

Die **IT2 Solutions AG** mietet gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen **Personal i.A. GmbH** rd. 300 qm Bürofläche im „Westfalen-Center“ an der Lindemannstr. 77-81 von **AFIAA Germany AG** aus Zürich über **Cubion Immobilien AG**. IT2 Solutions ist ein Anbieter innovativer Informationstechnologie im Bereich Human Resources. Personal i.A. versteht sich als „externe Personalabteilung“ ihrer Geschäftspartner.

Die **Sprecher Automation Deutschland GmbH** aus Berlin mietete gut 400 qm Gesamtfläche in Holzwickede am Dortmunder Flughafen von **Esther Three Särl** aus Luxemburg, die von **Sellar Property Group** aus London beraten wurde, über **BNP PRE**. Die Flächen in der Wilhelmstr. 1-5 wurden bereits Mitte März bezogen. Sprecher Automation hat seinen Stammsitz in Linz in Oberösterreich und ist in Deutschland mit dem registrierten Sitz in Berlin sowie Standorten in München, Dortmund und Erzhäusern vertreten.

Dortmund sei für den Einzelhandel ein hochinteressanter Standort, in dessen Top-Lagen sich viele moderne, attraktive Einzelhandelsflächen mit guter Bausubstanz befinden. Die sehr gute Nachfrage nach Ladenlokalen in den 1A-Lagen führte zu einer kontinuierlichen Mietpreissteigerung, bei Spitzenmieten um rund 18%. Bis zu 200 Euro Miete pro qm sind derzeit erzielbar für ein 80 bis 120 qm Fläche umfassendes Ladenlokal in bester Innenstadtlage und mit einzelhandelsgerechter Ausstattung. Zu diesem Ergebnis kommen die soeben veröffentlichten „City-news Dortmund“ von **Lührmann**.



## Roosendaal, NL

Die **Commerz Real** erwirbt für einen ihrer Spezialfonds das "De Rooy Logistic Center" in Roosendaal in den Niederlanden vom Transportunternehmen **De Rooy**, das die Immobilie im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Vereinbarung langfristig zurückmietet. Das Investitionsvolumen für das ca. 45 000 qm Lager- und Büroflächen sowie knapp 160 Lkw- und Pkw-Stellplätze umfassende Center beläuft sich laut Commerz Real auf rd. 28 Mio. Euro.

## Mülheim a. d. Ruhr

Der Mülheimer Handelskonzern **Tengelmann** zieht sich vollständig aus dem Rhein-Main-Neckar-Raum zurück. 65 Filialen von **Kaiser's Tengelmann** sollen von der Kölner **Rewe**-Gruppe übernommen werden, 20 Geschäfte werden künftig von der **Tegut**-Gruppe aus Fulda geführt, vorbehaltlich der Zustimmung des Kartellamtes. Bislang betreibt Kaiser's Tengelmann rd. 650 Filialen mit 20 000 Mitarbeitern.

Die finanzielle Schieflage der Kölner **Vivacon AG** spitzt sich zu. Der Erbbaurechtsspezialist muss eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, da nach derzeitiger Einschätzung des Vorstandes das Grundkapital von 19,9 Mio. Euro um mehr als die Hälfte reduziert ist. Das Unternehmen hatte im Frühjahr 2009 akute Liquiditätsprobleme gemeldet und sich seither von großen Teilen seines Immobilienportfolios und des Geschäftsbereichs Development getrennt sowie für eine Reihe von Tochtergesellschaften die Insolvenz angemeldet. Ein Projekt der Vivacon ist der Wohnkomplex "Ruhrblick" im Projektgebiet **Ruhrbania** in Mülheim a.d. Ruhr.

**derpreis der Jury** in Cannes zugesprochen bekam, integriert in den Großkomplex einer ehemaligen Textilfabrik unter dem Namen "Manufaktura", der auch ein Shopping- und Kulturzentrum beherbergt. Entwickler und Investor ist der Hotelkonzern **Warimpex mit seiner Finanz- und Beteiligungs AG**.

Ungleich längere Erfahrung als Carsten K. Rath hat die **Zech Gruppe** von **Kurt Zech**, Bremen, im Hotelbusiness. Unter dem Dach der Holding sind sechs Unternehmensbereiche zusammengefasst, allen voran die traditionsreiche Bauunternehmung Zech Bau, die z. B. in Essen das Folkwangmuseum und den Neubau für **E.ON** verantwortet hat, und die Sparte Real Estate in Gestalt der börsennotierten **Deutsche Immobilien Holding AG**. In der Rhein-Ruhrregion hat die Gruppe Fuß gefasst durch die Übernahme von Bast-Bau mit Sitz in Erkrath und damals kamen auch einige Holiday Inn – Hotels als Franchise zur Gruppe. Die **Zech Hotel Holding GmbH** bündelt die Beteiligungen an Hotelgesellschaften, teils im Besitz, teils im eigenen Betrieb. Beides trifft für das **Atlantic Congress Hotel Essen** an der Gruga zu. Dort sind die 248 Zimmer und 19 Suiten seit dem soft opening Ende 2009 gut gebucht, denn im Umfeld der Messe fehlte ein gehobenes Hotelangebot mit zusätzlichen Tagungsräumen. Dies alles bietet der Neubau – geplant, gebaut und eingerichtet in nur zwei Jahren – auf hohem Niveau, wobei man bewußt dicht unter dem 5-Sterne-Standard blieb, um Firmenkunden nicht abzuschrecken. Über den Standort war in der Stadt lange gestritten worden, aber der Planungsamtsleiter **Jürgen Best** gibt gerne zu: Erst jetzt hat die Grugahalle einen richtigen Vorplatz bekommen. Ende März eröffnete bereits ein weiteres Atlantic Hotel an der Schmiedestraße in der Lübecker Altstadt, ebenfalls ein Neubau, und für den Sommer stehen die Eröffnungen in Kiel und für das Atlantic Grand Hotel Bremen bevor. Mittelfristig will die Gruppe auch in Brasilien als Immobilienunternehmen u. a. im Hotelbereich aktiv werden, nachdem die Zech Gruppe 80% der Aktien an **Hochtief do Brasil** in São Paulo übernommen hat.

## Polen ein Eldorado der Immobilienwirtschaft?

*Auf der MIPIM 2010 war Polen als einziges europäisches Land mit einem realen Wirtschaftswachstum der Ehrengast und nutzte die Gelegenheit zur Neupositionierung auf dem internationalen Markt.*

Ein Wachstum des GPD um 1,7% im Jahr 2009 und für 2010 noch einmal, obgleich bereits nach unten korrigiert, um 1,9%, davon träumen andere Länder Europas, insbesondere in Osteuropa. Ungeachtet der auch in Polen und insbesondere in den polnischen Kommunen wachsenden Schuldenberge und einer steigenden Zahl von Arbeitslosen habe Polen, so die Analyse von **Nigel Wade**, die derzeitige Rezession schlicht übergangen, angespornt und angeschoben durch den Aufschwung nach dem Beitritt zur EU, darin vergleichbar mit Spanien um 1990. Nigel Wade ist Direktor von **Brittain Hadley Real Estate** und seit 1993 in Polen aktiv, neuerdings in einer Allianz mit **BNP Paribas Real Estate**, die damit ihre Präsenz in Osteuropa ausbauen. Anders jedoch als in Rumänien, wo immer noch die Korruption regiert (sechs Bürgermeister seien jüngst verhaftet worden), Ukraine ("politisch ohne System") und Bulgarien ("wirtschaftlich destruktion"), würden alleine Tschechien und Polen stabile politische Verhältnisse bieten. Hier müsse ein Investor nicht befürchten, nach den nächsten Wahlen auf völlig veränderte Verhältnisse zu stoßen. Immobilienwirtschaftlich sei Polen sehr transparent, weil fast alle marktrelevanten Objekte Neubauten seien. Beleihungen erfolgten in der Regel nur zu 40% und die Mieten würden weiter steigen dank unvermindert hoher Nachfrage nach besseren Arbeits- und Wohnverhältnissen. Den Markteinstieg auch für deutsche Fonds, zu den aktivsten dort zählen, bildeten Shopping Center mit importierten Konzepten. An zweiter Stelle rangiere die Logistik, einhergehend mit enormem Erneuerungsbedarf auf dem Sektor der Infrastruktur. Der Wohnungsmarkt, der bereits eine erste Überhitzungsphase hinter sich habe, sei auf dem Wege der Besserung. Hier wirkten Förderprogramme zum Eigenheimbau über Bankenkredite als Motor für die Entwicklung in den Regionen, auch außerhalb der wichtigen Großstädte Warschau, Gdansk, Poznan oder Katowice. Zwei der größten Transaktionen des vergangenen Jahres waren allerdings Büroobjekte, die **Deka Immobilien** in ihre Fonds übernommen hat, das **Deloitte House** von **Skanska** für 117 Mio. Euro und Gzyboska Park von **AIG/Lincoln Prop.** für 70 Mio. Euro. Für zwei bereits 2008 eröffneten Einkaufszentren außerhalb Warschaus übernahm die **Westdeutsche ImmobilienBank** die Finanzierung im Umfang von 119,8 Mio. Euro bei Verkauf an den **MGPA**, Europe Fund III, einen polnischen Investor.



## Herten

Das Land NRW und die Europäische Union stellen dem Anwenderzentrum **H2 Herten GmbH** als Fortsetzung der Fördermaßnahmen einen Investitionszuschuss in Höhe von 2,6 Mio. Euro für die technische Ausstattung des Wasserstoffanwenderzentrums im Gewerbegebiet der ehemaligen Zeche Ewald zur Verfügung. Mit dem Wasserstoffanwenderzentrum soll die Produktion und Markteinführung neuer Verfahren zur Erzeugung und Anwendung des Energieträgers Wasserstoff unterstützt werden. Durch diese Rahmenbedingungen soll die Ansiedlung von Unternehmen der Wasserstoff- und Brennstoffzellenbranche gefördert werden.

## Enschede

Im niederländischen Enschede hat das niederländische Büro **2012 Architekten** ein privates **Wohnhaus ausschließlich aus Recyclingmaterial** gebaut, samt Einrichtung! In der Vereinbarung mit dem Bauherren verpflichteten sie sich, alle Materialien in maximal 15 km Umkreis zu beschaffen. Ihre Methode nennen sie „**Superuse**“: Alles, was wiederverwertet wird, ist "superbenutzbar". Damit meinen sie nicht das Wiedereinschmelzen etwa von Metall, sondern die direkte Umsetzung und Umdeutung, z. B. Autoreifen als Sitzgelegenheiten, Kühlschrankschalen als Fassadenverkleidung, Windschutzscheiben als Regalböden. Auch das Grundstück ist wiederverwertet, denn hier stand die vor einigen Jahren



Recycling-Villa in Enschede

Das **Urban Land Institute** rangiert die Stadt Warschau, fußend auf Daten von **PwC**, an achter Stelle unter den Städten in CEE Central and Eastern Europe, aufgerückt von der 13. Stelle betreffend die Investitionsaussichten für das laufende Jahr. Und man traut Polen langfristig ein jährliches Wirtschaftswachstum von 4-5% zu. Die Geldflüsse von Westeuropa nach Polen nähmen zu ebenso wie die Konsumentenausgaben und immer noch relativ geringe Lohnkosten bei hohem Bildungsgrad der Beschäftigten machen Polen weiterhin attraktiv für Unternehmensstandorte. Wer dafür noch Grundstücke sucht, dürfte unschwer bei der **Military Property Agency** ([www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl)) fündig werden, die überall im Land, auch in stadtnahen Lagen, ehemalige Militärfächen zur Verfügung hat. **Markus Leininger**, verantwortlich für das Bankengeschäft von **Eurohypo** in Nord-, Zentral- und Osteuropa, stimmt dem Ranking von ULI zu: "Als wir im vergangenen Jahr unsere Strategie festlegten, entschieden wir, uns auf Paris, London, New York, Deutschland - und Polen zu konzentrieren." Er erwartet, wie er anlässlich der Diskussionsrunden zum "Polnischen Frühstück" auf der MIPIM in Cannes darlegte, in der zweiten Jahreshälfte mehr Transaktionen als bisher. Dies würde dann genauere Objektbewertungen möglich machen als bisher und die sind erforderlich, weil alle nach Polen und insbesondere nach Warschau schauen und entsprechenden Druck auf die Renditen ausüben. Aber er warnt vor zu viel Optimismus. Der sei psychologisch begründet, "bis 2011 sind keine tatsächlichen Verbesserungen des Marktumfeldes zu erwarten".

Die Gesprächsrunden dieser von **Europroperty** organisierten Zusammenkunft machten – vor zahlreichem interessiertem Publikum – deutlich, wie eminent wichtig der Ausbau der Infrastruktur auf allen Ebenen in Polen noch sei, angefangen bei Straßen, Wasserversorgung und Nahverkehrssystemen bis zum Bildungssektor und Sozialwohnungsbau. Verstärkt setzt man hier auf PPP-Verfahren, nach dem die Joint Ventures der ersten Generation vielfach nicht den erhofften Erfolg gebracht haben. Seit wenigen Monaten hat auch Polen hierfür gesetzliche Rahmenbedingungen, die Rechtssicherheit auf beiden Seiten schaffen. Ein wesentlicher Faktor ist für alle Projekte der öffentlichen Hand die Europäische Investitionsbank **EIB**. Allerdings zieht heute die EIB eigene Beteiligungen an Großvorhaben der früheren Praxis direkter Subventionen vor. Dafür hat die EIB eine Task Force PPP eingerichtet, international operierende Kanzleien wie **Clifford Chance** – **Daniel Kopania**, Chef des Warschauer Büros, war einer Diskutanten – bieten zusätzliche Beratung und Begleitung der oft schwierigen Prozesse. Noch fehle hier jedoch eine eindeutige Haltung des Staates zu solchen Verfahren, weshalb ähnlich wie in Deutschland die Skepsis in der Bevölkerung gegenüber PPP groß sei. Für die technische Durchführung steht in Kürze auch **Drees & Sommer** zu Verfügung, **Renate Kremer** eröffnet als Geschäftsführerin in Warschau eine polnische Niederlassung.

## Nachrichten aus der Kulturhaupt: Istanbul

*Neben dem Ruhrgebiet und der ungarischen Stadt Pecs ist auch Istanbul Kulturhauptstadt Europas 2010. Ein Blick hinter die Kulissen.*

In einer der bevölkerungsreichsten Metropolen der Welt mit vermutlich etwa 13 Mio. Bewohnern fällt ein Kulturereignis kaum auf. Dass Istanbul überhaupt "Kulturhauptstadt Europas" wurde, obwohl die Türkei ja kein – oder noch kein – Mitglied der EU ist, verdankt die Stadt einem Netzwerk von **NGO's**, die sich nach der Erdbebenkatastrophe von 1992 gebildet hatten und seither um Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung kämpfen. Sie reichten die erfolgreiche Bewerbung ein. Schon am Flughafen weisen Plakate auf **ECOC European Capital of Culture** hin, ohne wirklich Aufmerksamkeit zu erregen und über Ausfallstraßen sind große Fahnen gespannt – warum jedoch in Richtung aus der Stadt heraus, bleibt ebenso ein Rätsel wie die Präsenz des Organisationsbüros auf der Einkaufsstraße Istiklal, wo sie zwischen Kinoreklamen im hinteren Bereich der Atlas Passage untergeht. Vergleicht man die aufwändig produzierten Programmbücher seit 2008, so finden sich nur wenige Übereinstimmungen, Großprojekte wie der Neubau eines Opernhauses (Entwurf **Frank O. Gehry**, privates Investment auf einem Grundstück der staatlichen Rundfunkanstalt) sind nicht weiter gediehen, auch die Hagia Eirene im Park des Topkapi Serai, Schwesterkirche der Hagia Sophia und lange Waffenarsenal, wird vorerst nicht zum Museum und bleibt wie bisher nur zu den Sommerfestspielen im Juni zugänglich. Im Sommer 2009 wurde die Geschäftsführung des ECOC-Büros wegen eklatanter Misswirtschaft ausgetauscht, die ehemals kolportierten – und in deutschen Medien immer noch zitierten - 250 Mio. Euro Budget werden nicht weiter kommentiert.



## Duisburg

Anteilseigner der ins Trudeln geratenen **Orco Property Group** haben angekündigt, die Führungsspitze einschließlich des Gründers und geschäftsführenden Gesellschafters **Jean-Francois Ott** der Ämter zu entheben. Orco Property, an der Pariser Börse notiert, steht seit März 2009 wegen hoher Verluste unter behördlicher Aufsicht. Nach Angaben der rebellierenden Anteilseigner (Anteil 10%) hat Orco 1,6 Mrd. Euro Schulden angehäuft ggü. einem EBITDA von 65 Mio. Euro im Jahr 2008. In 3 Jahren ist der Kurs von 130 auf 7 Euro gefallen. Der Wert des Portfolios ist in 2 Jahren um 30% gefallen. **Orco Germany** ist nach wie vor Eigentümer des H2-Office am Innenhafen.

## 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

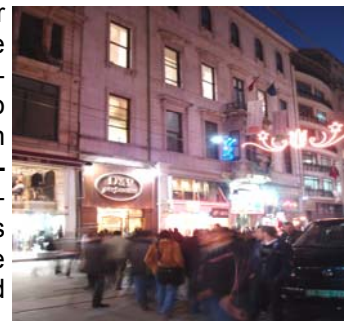
**Aufsichtsrat:** Senator E. h.  
Volker Hardegen (Vorsitz),  
Prof. Dr. jur. habil. Karl-  
Georg Lortz.

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

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

An beiden Enden des für die Stadt wichtigsten Infrastrukturprojektes, der Untertunnelung des Bosphorus für die Metrolinie **Marmaray**, muss die Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern koordiniert und sollen archäologische Funde in neue städtische Räume integriert werden, denn hier wurden die ältesten Hafenanlagen gefunden. Für Yenikapi auf europäischer Seite ist nach jahrelangem Gerangel erst jetzt im Kulturhauptstadtjahr – der Tunnel wird spätestens 2012 fertig! - die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs nach europäischen Regeln beschlossen, aber noch nicht umgesetzt wegen administrativer Probleme, ein in der Türkei verbreitetes Phänomen. Statt erst Ideen zu entwickeln, ihre Durchführbarkeit zu prüfen und dann Investoren zu suchen, sieht das türkische Wettbewerbsverfahren den umgekehrten Weg vor, Investoren erhalten gegen Höchstgebot den Zuschlag, bevor feststeht, was an dem Standort möglich ist. Dass für Yenikapi jetzt überhaupt an einem Masterplan gearbeitet werden soll, ist da schon ein Erfolg. Weniger erfreulich ist die Entwicklung für das **Atatürk Kulturzentrum** am Taksimplatz. Das bisher einzige Konzerthaus der Stadt sollte – wohl für ein weiteres Luxushotel – abgerissen werden. Dies verhinderte massiver Protest und die Sanierung des prestigeträchtigen Baus aus den 1970er Jahren war schon beschlossen – natürlich zunächst als Kulturhauptstadtprojekt! -, als die zuständigen staatlichen Stellen die Gelder strichen. Seit Monaten ist das Haus geschlossen mit ungewisser Zukunft.

Die Metropole Istanbul hat ein Problem mit der Architektur der Moderne, aber rühmt sich ihrer Anstrengungen zur Restaurierung historischer Denkmale wie der Hagia Sophia oder der Chorakirche mit ihren Mosaiken, gerne aber schießt man, um touristische Highlights zu produzieren, über das Ziel hinaus. So auch bei der byzantinischen Stadtmauer, die in weiten Teilen erhalten, so ergänzt werden soll, dass das **UNESCO-Welterbekomitee** bereits die kritische Beobachtung angeordnet hat mit der Drohung, den Status als Weltkulturerbe zu entziehen (vgl. Elbschlösschenbrücke Dresden!). An anderer Stelle im Altstadtbezirk Fener sind vor Kurzem Sanierungsgebiete ausgewiesen worden.



Das bedeutet, dass Flächensanierung einschließlich Istitikal Kulturhauptstadtbüro Enteignung rechtlich möglich ist und **historische Holzhäuser, die aufwändig mit EU-Mitteln restauriert wurden, ersatzlos abgerissen werden können**. Nur wenige setzen sich für deren Erhalt und für eine behutsamere Quartiersplanung ein, darunter **Korhan Gümüş**, einer der Initiatoren der Kulturhauptstadtbewerbung und mit den architekturelevanten Projekten des Programms befasst. Für eine Ausstellung von Modellen abgerissener Bauwerke an deren ursprünglichem Ort sucht man noch Sponsoren.

Unter solchen Vorzeichen erhält ein Projekt, das zunächst als studentischer Wettbewerb nur eine Randerscheinung war, zentrale Bedeutung, die "**Temporäre Stadt**". Erfunden von der Landesinitiative Baukultur in NRW und durchgeführt vom **Europäischen Haus für Stadtbaukultur Gelsenkirchen**, sind für drei Orte in den drei Kulturhauptstädten in studentischen Wettbewerben an Hochschulen aus den drei Ländern Ideen für temporäre Eingriffe entwickelt worden, konkret für eine Straßenkreuzung am Burgplatz in Duisburg, eine Straßenverbindung zwischen Altstadt und neuem Kulturzentrum in Pecs und für nicht mehr genutzte Werftanlagen am Goldenen Horn in Istanbul. Dort ist die Entscheidung für ein Team der Istanbul **Yildiz Universität** gefallen und, noch wichtiger, die verschiedenen Behörden haben grünes Licht für die Realisierung noch im Sommer 2010 gegeben. D. h. zum ersten mal wird hier ohne einen Investor und ohne vorheriges Planieren des Areals mit einfachen Mitteln ein zuvor verschlossener, herunter gekommener Stadtbereich für die Bevölkerung erschlossen und mit Kultur beispielbar gemacht als Initialzündung für künftige Entwicklungen. **Vertrauen aufbauen und Kooperationen üben**, um Konflikte zu vermeiden, das ist das wichtigste Ziel für Korhan Gümüş im Kulturhauptstadtjahr. Für das Organisationsbüro gäbe es noch ein Weiteres: Möglichen Interessenten Informationen darüber zugänglich machen, nicht nur was stattfinden soll, sondern auch wann und wo genau. Die Installation "Molecular (Istanbul)" des renommierten amerikanischen Künstlers **Serge Spitzer** in einer ehemaligen Synagoge in Haskoy am Goldenen Horn, deren Restaurierung jüngst vereinbart wurde, lohnt zwar den Ausflug, aber man muss schon detektivische Fähigkeiten entwickeln und die Landessprache beherrschen...

[www.istanbul2010.org](http://www.istanbul2010.org)