



Nr.: 217
16. KW / 23.04.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Vulkanausbruch - Die Rache der Isländer?	2
Fondsdesaster Morgan Stanley - nicht zu verwechseln mit deutschen OIFs	2
Gewerbeinvestments in EMEA könnten in neuen Boom rutschen	5
Fonds treiben Londoner Büro-Investmentmarkt	6
Einzelhandel dominiert Konzern-Transaktionen	7
Fluchburg Immobilie - Fluch oder Segen?	7
Immobilienfonds: Verkäufe zeigen Marktbelebung	8
Investmentmarkt startet gut ins neue Jahr	10
IMX/April: Bestandwohnhäuser werden günstiger	11
Neue Serie: 5 Fragen an...	12
Unternehmensportrait: Patrizia Immobilien AG	14
Hamburg - Fundus feiert Richtfest in Bergedorf	15
Interview: Eckhard Brockhoff von Brockhoff & Partner	16
Vom Abstellgleis auf die Überholspur (Escher)	18
Mallorca erwacht aus Dornröschenschlaf (Hoffmann)	20
Erholung an den Wohnimmobilienmärkten	22
Buchtipps	22
Neue Schadstoffgrenzwerte für Holzheizungen (CW)	24
Pflegeheime—eine Investition in die Zukunft? (CW)	24
Impressum	25

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN
SCOUT24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten beiden Wochen geriet nicht nur die Verletzlichkeit unseres vernetzten Systems durch einen kleinen Vulkan ins Blickfeld, sondern auch das Geschäftsmodell berühmter Investmentbanken. Die lockere Feststellung „unterschiedlicher Markterwartungen“ zwischen Bank und Kunde, für den dann Produkte gebaut werden, gegen die der Konstrukteur auch wetten darf, sollte von Gerichten und nicht von uns überprüft werden. Wenn man zwei Anlegergruppen berät, beim Roulette jeweils auf schwarz oder auf rot zu setzen und man mit beiden Gewinnteilung vereinbart, sind (Rating-) Analysten und Kunden glücklich: „Die verdienen ja nur, wenn wir auch verdienen.“ Und der Gelddruck für die (Spiel-) Bank oder den Buchmacher läuft. Aber absichtlich gegen seine Kunden zu wetten, könnte eine neue Dimension der Moralfreiheit eröffnen.

Das wirft vielleicht auch ein anderes Bild auf die Immobilienaktivitäten mancher Investmenthäuser. Deren immobilienwirtschaftliche Professionalität für Deutschland hatten wir oft in Frage gestellt. Im Anschluss an ein Gespräch mit dem deutschen Immobilienchef von **Morgan Stanley**, **James Lapushner**, resümierten wir noch in guten Zeiten vor über zwei Jahren in einem damals viel diskutierten, ausführlichen Artikel ([Editorial und ab Seite 3, 4.4.2008 in Nr. 163](#)): „... fragen wir uns ..., ob Morgan Stanley in einer späteren Rückschau nicht mit einem Einkaufsleiter mit gesundem Menschenverstand ... besser gefahren wäre.“

Vor diesem Hintergrund überlegten wir uns nach den Fonds-Hiobsbotschaften der letzten beiden Wochen zu **Morgan Stanley**, **Goldman Sachs/Whitehall** oder auch **RREEF** nicht, woher die Verluste kommen, sondern wieso so lange Ruhe herrschte und woher die aufgeführten Reste des EK überhaupt noch kommen (ab Seite 2). Markterholung, höheres EK als erwartet von vielleicht 20% und non recourse Effekte der Verlustbegrenzung im Einzelfall bei seltenen Glücksgriffen könnten die Gründe sein. Insider hatten eher Totalverlust erwartet. Am Beispiel Eurotower haben wir Ihnen das Versagen jeglicher immobilienwirtschaftlichen Überschlagsrechnung belegt. Wir hatten Ihnen auch in anderem Zusammenhang schon einmal aufgezeigt, dass in Portfolios EK-Quoten von 20% für Anleger die dämlichsten Varianten sind. Sie tragen damit das volle Risiko. Non recourse Effekte verpuffen. Das EK-Schwankungsrisiko bzw. Verlustrisiko ist am größten. Bei haftenden Mehr-Objektfonds kommt noch Ansteckungsgefahr hinzu.

Besonders problematisch finden wir aber, dass der deutsche Offene Fonds mit den Opportunisten in der Öffentlichkeit „in einen Topf“ geworfen wird. Das hat nichts miteinander zu tun.

Heute läuft die **Karstadt**-Frist um 17 Uhr ab. Wenn es kein Gebot gibt, könnte das komplizierte Geflecht der Eigentümer der Karstadt Immobilien mit z.B. **Goldman Sachs/Whitehall** (51%), **RREEF**, **Pirelli** und einigen Hundert Verbriefungsanlegern zusammenbrechen. Wir hatten die Genialität des Deals, Investoren für ein Ein-Mieter Milliardenportfolio mit angeschlagenem Mieter zu finden, damals schon herausgestellt, als sonst noch von Tafelsilber-Verkauf geschwafelt wurde. Leider hat **Middelhoff** die Chance nicht genutzt. Jetzt könnte Goldman Sachs aufgerufen sein, Karstadt zu übernehmen, um das Geflecht zu retten. Dann gibt es wieder was zu lachen - auf dem Rücken der Mitarbeiter. Manchen Investmentbankern täten ein paar Jahre an der Ladentheke aber gut.

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

Werner Rohmert, Herausgeber





Personalien

Zug/Schweiz: **Dr. Georg Reul** (42) tritt ab 1. August 2010 in das Management Board der **Corestate Capital** ein. Er wird für das Schweizer Investmenthaus künftig die Verantwortung für das Fondsgeschäft in Deutschland übernehmen. Zuvor war Reul 14 Jahre lang im **IVG-Konzern** tätig.

Bonn: **Guido Piñol** (41) wechselt von **Fortress** zum **IVG** Konzern und wird als Sprecher der Geschäftsführung **IVG Investment** das Segment Real Estate verantworten.

Hamburg: **Jan Alexander Gehrman** ist zum 15. April 2010 aus dem Vorstand der **1st Red** ausgeschieden. Seine Aufgaben übernahm Vorstandssprecher **Thomas Kubicki**. Seit Mai 2006 war Gehrman für den Bereich Portfoliomanagement verantwortlich gewesen und war dann im Frühjahr 2008 in den Vorstand des Unternehmens bestellt worden.

Frankfurt: **Michael Joachim Ruhl** (40), wird zum Geschäftsführer **Schroder Property Kapitalanlagegesellschaft** ernannt. Vor seinem Wechsel zu Schroder Property war er bei der **LB ImmoInvest** als Leiter des Fondsmanagements tätig.

Hamburg/Kiel: **Torsten Temp** (49) ist zum Mitglied des Vorstands bei der **HSH Nordbank** bestellt worden. Mit Wirkung zum 1. Mai 2010 verantwortet er die Marktbereiche Shipping, Transport und Energy.

Köln: Immobilienvorstand **Friedrich Thiele** scheidet aus dem Unternehmen der **Colonia Real Estate** zum 30. April aus. In beiderseitigem Einvernehmen wurde sein im 3. Quartal 2010 auslaufender Vertrag nicht verlängert.

Vulkanausbruch – Die Rache der Isländer?

Haben Sie schon einmal solch einen blauen Himmel gesehen? Keine Kondensstreifen vom weltweiten Flugverkehr weit und breit. Wer in der Nähe eines Flughafens lebt, der erlebte, wie ruhig die Welt sein kann. Und alles nur weil ein 1.666 Meter hoher Berg auf Island seit Donnerstag Staub und Asche in die Atmosphäre bläst (Foto). Eigentlich handelt es sich nicht mal um einen Berg, sondern um einen Gletscher unter dem sich ein Vulkan befindet.



Quelle: wikipedia

Der Ausbruch des Vulkans mit dem unaussprechlichen Namen legt Europa quasi lahm. Wir erleben, wie abhängig Wirtschaft und Einzelner vom Flugzeug sind. Dabei ist das Fehlen von Kiwi und Co. nicht einmal das schlimmste. Viel schlimmer ist der Schaden für die Volkswirtschaft. 1 Mrd. Euro pro Tag sind die Schätzungen der Auguren. „Just in Time“ war bis letzte Woche die Devise der Industrie in der Warenwirtschaft. Nach 3 Tagen fehlen wichtige Bausteine. Gestrandete Urlauber weltweit müssen nun erleben, wie unbequem Flughäfen als Hotel- oder Heimatersatz sind.

Auch die deutsche Fonds- und Immobilienjournalie wie auch wir wollten am Mittwoch Richtung Mallorca starten. Der Flieger wäre wohl auch geflogen. Allerdings wäre der Rückflug am heutigen Freitag wohl ungewiss geworden. Ticket hin oder her, bei tausenden Rückflugwilligen wäre wohl der Wink mit der Bordkarte zum Selbstmordversuch geworden.

In der Immobilienwirtschaft dürfte der Schaden marginal sein. Termine und Tagungen kann man verschieben. Akquisitionsgespräche und Kaufverträge ebenfalls. Schlimmer dürfte es allerdings werden, wenn der viel größere Nachbarvulkan im Zuge des jetzigen Ausbruchs auch explodiert. Übrigens, ihre Anlagen in Flugzeugfonds sind von der „Vulkankrise“ (wir wollen Sie vom Wort „Krise“ nicht zu sehr entwöhnen) nicht betroffen. Das meldet auch **Standard & Poors**. Die Ratings sind demnach nicht gefährdet.

Vielleicht ist der Ausbruch des Eyjafjallajökull (dt. Inselbergeletscher) auch nur die Rache der Isländer für die „Fast-Staatspleite“. Noch Ende 2008 wurde Island quasi für Tod erklärt. Banken wurden verstaatlicht und bekamen Kredite im dreistelligen Millionenbereich. Nun fliegt den Isländern nicht nur das Bankensystem, sondern auch die Insel in die Luft. (AE)

Fondsdesaster Morgan Stanley, Goldman Sachs, RREEF u.v.a. – nicht zu verwechseln mit deutschen Offenen Immobilienfonds

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

Die immobilienwirtschaftlichen Headlines der Milliardenverluste blieben letzte Woche **Morgan Stanley** mit dem Fonds **MSREF VI** und **Goldman Sachs** mit Whitehall überlassen. Morgan Stanley versenkte nach aktueller Bewertung 5,4 Mrd. USD von insgesamt 8,8 Mrd. USD Eigenkapital. Bei dem zu Goldman Sachs gehörenden Immobilienfonds **Whitehall Street International**, der über **Highstreet** auch in **Karstadt**-Immobilien und renommierte Wohnungsportfolios, wie u. a. bei der an die Börse strebenden **GSW** beteiligt ist, hat sich bis auf 30 Mio. USD annähernd das gesamte Eigenkapital von 1,8 Mrd. USD verflüchtigt. Goldman Sachs war an dem Whitehall-Fonds selbst mit 436 Mio. Dollar Eigenkapital beteiligt. Mit einer Stützungsaktion musste auch – weniger beachtet – zuvor die **Deutsche Bank** dem von ihr verwalteten Fonds **RREEF America Reit III**, der seinen Investoren einen Verlust von mindestens 65% bescherte, aus der Patsche helfen, meldet **Platow**. An dem ursprünglich 2,6 Mrd. Dollar schweren **RREE F-Fonds** ist die Deutsche Bank mit 10% beteiligt.

Das hört sich dramatisch an. Und so warf die Tagespresse alles in einen Topf mit den Problemen einiger deutscher Publikums-Immobilienfonds. Jedoch gehören die beiden Geschäftsmo-delle überhaupt nicht zusammen.

Vorab: Deutsche offene Immobilienfonds machen mit hohem Eigenkapitalanteil von meist weit über 50% ein sicherheitsorientiertes Immobiliengeschäft in regelmäßig hochwertiger Immo-



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.



Personalien

Wiesbaden: Dr. Georg Alledorf ist in den Beirat der **IPD Investment Property Data-bank** berufen worden. Der promovierte Immobilienökonom und Master of International Management ist seit 2003 als Geschäftsführer bei der **RREEF** Spezial Invest tätig und seit Oktober letzten Jahres Head of RREEF Germany.

Berlin:

lien. Sie profitierten sogar von dem letzten Boom 2006/2007, da sie ihre Bestände zu nie erwarteten Konditionen „sauber“ machen konnten. Bei den deutschen offenen Immobilienfonds gab es bis auf zwei Ausnahmen kleine, einstellige Abwertungen von unter 3%, die lediglich die Performance drückten. Nur ein **Aberdeen/Degi**-Fonds für Institutionelle und **Morgan Stanley P2 Value** werteten pressewirksam über 10% ab. Die noch geschlossenen offenen Fonds, deren Zukunft allerdings ungewiss ist, haben meist drei Probleme. Investierte Dachfonds brauchen Liquidität. Über Plattformgeschäft ist der eigentliche Anleger nicht bekannt ist. Spekulation an den Zweitmarktbörsen mit hohen NAV-Abschlägen baut eine Rückgabewelle auf. So ist das zu erwartende Rückgabeverhalten weder planbar noch beeinflussbar. Das führt natürlich zum Risiko geordneter Abwicklung. Jedoch dürfte die Eigenkapitalposition der Anleger überhaupt nicht mit den internationalen Opportunisten vergleichbar sein. Selbst bei Abwicklung rechnen wir nur mit moderaten Abschlägen durch Verkaufszwang. Die Nachfrage ist stabil.

Völlig anders ist das Geschäft der weltweit agierenden, Research- bzw. Excel-getriebenen Fonds, die das EK ihrer Anleger verspielten. Sie haben nur wenige Großinvestoren und investieren opportunistisch mit hohem Fremdkapital von durchaus auch 90% in Märkten, in denen ihr Research hohe Eigenkapitalrenditen durch Zinsspreads und prosperierende Märkte verspricht. Das klappt auch in der Anfangsphase, in denen die Handvoll renommierter Investmentbanken das Geschehen bestimmen.

Mit Installation eigener regionaler Einkäufer mit hohen Investmentzielen und hoher Provision für „erfolgreichen“ Einkauf verselbstständigt sich das Einkaufsverhalten aber, solange noch der kleinste Spread rechenbar ist. Gekauft werden „gut“achterlich abgesicherte, renommierte Objekte zum jeweiligen Höchstpreis im harten Wettbewerb zu anderen parallel motivierten Bietern. Der Markt boomt sowieso und nach 10 Jahren ist Planungsschluss. Schlimmstenfalls zieht die non recourse Bremse, auf die sich deutsche Banken im Internationalisierungsprozess ebenso einließen wie angelsächsische Institu-

Sitz in Deutschland. Weltweit aktiv. Investitionsfokus: Premium-Objekte!

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 18,1 Mrd. Euro und einem Bestand von über 400 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

„Deka
Immobilien



Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe



Personalien

München: Michael Trentzsch (41) wechselt zum 1. Juni 2010 von der **Bombardier Transportation** zur **DCM**. In seiner neuen Funktion als Head of Transportation wird er sowohl für die Akquisition neuer Assets wie auch für die Gestaltung neuer Fondsprodukte der DCM Assetklasse „Transport“ verantwortlich zeichnen.

London/Frankfurt: Sean Tompkins wird zum Geschäftsführer des Berufsverbandes **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** ernannt. Er folgt auf **Louis Armstrong**, der in den Ruhestand geht.

Hamburg: Daniel Ajzensztejn (46) ist in die deutsche Geschäftsführung von **Taylor Wessing** berufen worden. Er leitet auch weiterhin von Hamburg aus die Abteilung Real Estate & Infrastructure der Kanzlei. Dem auf vier Jahre bestellten Führungsteam gehören zudem **Wolfgang Rehmann, Konstantin Graf Lambsdorff, Ernst-Albrecht von Beauvais** und **Jörg Wimmers** an.

Düsseldorf: Fernando Guedes de Oliveira hat die Position des Vorstandsvorsitzenden von **Sonae Sierra** übernommen. Als neuer CEO ist er für die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie für die globale Steuerung der Geschäftsaktivitäten verantwortlich. Zusätzlich lenkt er die Bereiche Unternehmenskommunikation, Personal, Nachhaltigkeit sowie Marketing & Innovation.

Berlin: Dr. Eckart John von Freyend ist Vorsitzender des neu konstituierten Aufsichtsrates der **GSW**. Freyend war zuvor Vorsitzender der **IVG Immobilien AG**. Stellv. Vorsitzender ist **Dr. Jochen Scharpe**. Zum AR gehören auch: **Claus Wisser, Dr. Reinhard Baumgarten, Thomas Wiegand** und **Geert-Jan Schipper**.

te. Wir hatten Sie oft genug gewarnt und hatten in „Der Immobilienbrief“ Nr. 163 vom 3.4.2010 in einem weit bekannt gewordenen Artikel und "Der Platow Brief" vom 9. April 2008 dezidiert zum Einkaufsverhalten von Morgan Stanley Stellung genommen.

So sind wir weniger jetzt überrascht, sondern vorher mehr über die lange Ruhe bei Morgan Stanley und Goldman Sachs sowie über die Feststellung, dass noch Eigenkapital da ist. Das hatten wir nicht erwartet. **Merryl Lynch** und **Tishman Speyer** waren schon längst mit Meldungen von bis zu 80% Eigenkapitalverlust bzw. Milliardenflops draußen. Deutsche und Schweizer Großbanken dürften wohl auch betroffen sein.

Wie macht man mit 1a-Immobilien Fehler? Der Blick auf Einzelinvestments, die für uns nachzuvollziehen sind, wie z. B. der Eurotower bei **RFR** bzw. Morgan Stanley legt offen, warum wir uns in Verbindung mit Einkaufsgepflogenheiten der „Master of the Univers“ eigentlich Schlimmeres erwartet hatten.

Die „geringen“ Verluste der Fonds, bei denen eigentlich das EK komplett weg sein müsste, können wir uns nur durch Verlustbegrenzung durch Non Recourse Finanzierung bei den Einzelinvestments zu Lasten der Banken und einigen nicht ganz so grausamen, glücklicheren Investments mit Rest-EK erklären.

So war der **BfG-Turm (Eurotower)** von **Köllmann** restauriert und 1994 für rechnerisch rund 400 Mio. Euro an die **Degi** verkauft worden (Basis 46 600 qm, kalkuliert mit 40 Euro und 18-facher JM). Die Kalkulationsdaten gab uns im Backgroundgespräch der damalige Degi-Chef **Klaus Hohmann**. Mit zwischenzeitlichem Leerstand und Umbau für die spätere **EZB** dürfte das der Degi keinen Spaß gemacht haben. Allerdings konnte sie 2007 für 430 Mio. Euro verkaufen, obwohl immer klar war, dass es die EZB in einen eigenen Turm drängt. 2014 soll es soweit sein.

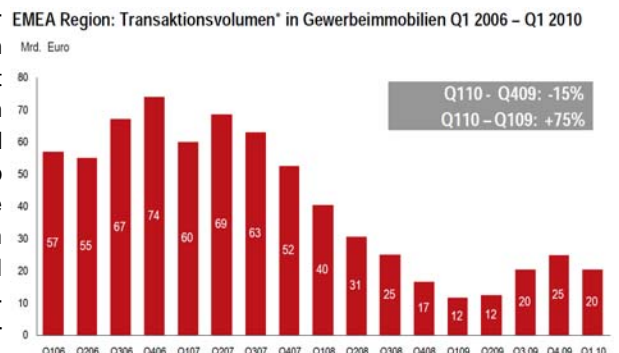
Wieviel bleibt von 430 Mio. Kaufpreis in 2007 für den Eurotower heute über? Überschlagsweise ergibt sich unter heutigen Marktrahmenbedingungen ein Wert nach späterer Vollvermietung von 300 bis 340 Mio. Euro (30 Euro Miete, 18 bis 20-fach) abzgl. 20 bis 50 Mio. Euro Leerstands-, Vermietungs- und Incentive-Kosten abzgl. Kosten für Renovierung, Sanierung und sonstige bauliche Maßnahmen, die bei einem Rückbau der EZB Besonderheiten durchschlagend sein dürften. Ob aber jetzt 220 oder 280 Mio. herauskommen, ist eigentlich egal für die Feststellung, dass der 5-Finger Abakus versagt hat ist klar. Wie der heutige Wert wirklich ist, müsste separat errechnet werden. Das vertragliche Erpressungspotential bei EZB-Bauverzögerungen, Umbaukosten des Eurotower oder Barwertberücksichtigung der noch laufenden vertraglichen EZB-Miete sind extern schwer zu fassen. Jedenfalls dürfte unter Bewertungsgesichtspunkten der gesunde Menschenverstand versagt haben. Auch für Excel-Akrobaten ist ein Überschlags-Dreisatz manchmal eine Bereicherung.

Gewerbeinvestments in EMEA könnten in neuen Boom rutschen

Um fast 70% nahmen die direkten Gewerbeimmobilieninvestitionen im ersten Quartal im Vorjahresvergleich in EMEA (Europa, Middle-East, Asien) zu. Sie stiegen von 12 Mrd. Euro in Q1 2009 auf 20 Mrd. Euro im ersten Quartal dieses Jahres. Auf Großbritannien entfiel mit 7,8 Mrd. Euro mehr als ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens. Auf den

Plätzen 2 – 4 folgen Deutschland mit 4,57 Mrd. Euro (+171%), Frankreich mit 1,77 Mrd. Euro (+134%) und Schweden mit 1,36 Mrd. Euro (+245%). Die ersten drei Monate eines Jahres liegen in der Regel um rund 20-30% unter dem 4. Quartal des Vorjahres. Der Druck, Transaktionen abschließen zu müssen, ist für die Investoren geringer. Insofern ist

It. **JLL** der aktuelle Rückgang von 25 auf 20 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten 2010 gegenüber dem Vorquartal kein Zeichen eines abflauenden Marktes. Im Jahresverlauf erwartet eine Zunahme mindestens 90 Mrd. Euro (+30%). Derzeit werden bereits einige Transaktionen über 100 Mio. Euro und einige Portfolio-Deals auf dem Markt angeboten.





Unternehmens-News

Henstedt-Ulzburg: Das von der **Garbe Logistik** für rd. 12 Mio. Euro errichtete neue Logistikzentrum mit 16 500 qm Fläche an der A7 des Diesel- und Gasmotorenherstellers **Caterpillar Motoren** ist eröffnet worden.

Hamburg: **MPC Capital** hat mit ihren geschlossenen Beteiligungsangeboten im ersten Quartal 2010 deutlich mehr Eigenkapital akquiriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Nach 11,1 Mio. Euro waren es diesmal 48,9 Mio. Euro. Zuwächse. Im Bereich der Immobilienbeteiligungen ging es von 3,7 Mio. Euro auf 6,5 Mio. Euro hoch. Für Ende des Monats kündigt MPC den Vertriebsstart seines Immobilienfonds **Holland 71** an.

Das verstärkte Investoren-Interesse an qualitativ hochwertigen Immobilien lässt sich an der Bewegung der Spitzenrenditen für Büroflächen festmachen, die in den meisten europäischen Märkten im 1. Quartal 2010 zurückgegangen sind, in London West-End etwa um 50 Basispunkte, in den kontinentaleuropäischen Märkten zwischen 10 und 50 Basispunkten. In 12 europäischen Märkten, darunter in der Londoner City, Brüssel, Madrid und Mailand sind die Spitzenwerte stabil geblieben. Mit den verbesserten Kreditbedingungen drückt die Nachfrage nach Immobilien vonseiten der Core-Investoren die Renditen nach unten, meint Nigel Roberts, Leiter EMEA Research. Kurzfristig bieten die Zinssätze nach wie vor positive Cash-Flow-Gelegenheiten. (WR)

Fonds treiben Londoner Büro-Investmentmarkt

Einen Blick in das Lehrbuch für prozyklische Verhaltensmuster gibt die Information von **Savills**, dass seit Jahresbeginn britische Fonds mit einem Anteil von über einem Drittel aller Transaktionen wieder den Büroinvestmentmarkt des Londoner West Ends treiben. Immerhin haben die synthetischen Kapitalwerte (aktuelle Miete multipliziert mit aktueller Renditeerwartung) seit dem Tiefpunkt um rd. 40% zugelegt. Noch vor einem Jahr, also zum Tiefpunkt der Preise, hatten lt. Savills-Investmentdirektor **Paul Cockburn** die Fonds noch im großen Stil verkauft. Bei niedrigen Aktienkursen mussten zur Einhaltung der festgelegten Investitionsquoten Immobilien verkauft werden, statt bei Niedrigstpreisen antizyklisch agieren zu können. Es ist aus Platow-sicht schon zu fragen, ob die formalen Regeln, denen sich die Fonds unterwerfen, einer Prüfung durch den gesunden Marktverstand standhalten.

Laut **Savills** betrug das Transaktionsvolumen im 1. Quartal des Jahres 2010 690 Mio. GBP gegenüber 235 Mio. GBP im Vorjahreszeitraum. Davon wurden neun Objekte mit einem Gesamtvolumen von 185 Mio. GBP von Fonds erworben. Dies hat dazu beigetragen, dass die Spitzenrenditen für Bürogebäude im Londoner West End im Savills Prime Yield Index nach 6% im März 2009 nunmehr bei 4,5% stehen. Obwohl die Zahl der sich auf dem Markt befindenden Objekte im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist, bleibt das erwartete Überangebot durch Notverkäufe aus. Dies ist insofern interessant, als die meisten Experten lt. Cockburn erwartet hatten, dass ein Überangebot einen sogenannten ‚Double-Dip‘ auslösen könnte. Aber das Gegenteil sei der Fall, denn die Käufer seien nach wie vor enttäuscht von der Anzahl neuer Investitionsmöglichkeiten. (WR)



Konzepte auf Lager

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

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

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



Einzelhandel dominiert Konzern-Transaktionen

CB Richard Ellis (CBRE) sieht Einzelhandelsimmobilien im europäischen Transaktionsmarkt 2009 bei einem Marktanteil von 44% für den Teil des europäischen Transaktionsmarktes, bei dem sich Großkonzerne und Unternehmen von Immobilien trennen. In diesem Segment, manchmal kritisch „Konzernentsorgungsmarkt“ genannt, haben zum einen Supermarktketten – insbesondere in Frankreich, Finnland und Großbritannien – verstärkt von Sale and Lease Back-Möglichkeiten Gebrauch gemacht, um ihre Eigenkapitalposition zu stärken. Zum anderen haben sich Banken und andere Finanzinstitutionen von vielen ihrer Filialen in Haupteinkaufsstraßen getrennt. Jüngstes Beispiel ist eine Akquisition in Spanien, bei der ein Konsortium von **RREEF/AREA** für 1,15 Milliarden Euro im dritten Quartal 2009 Filialen einer spanischen Großbank übernahm.

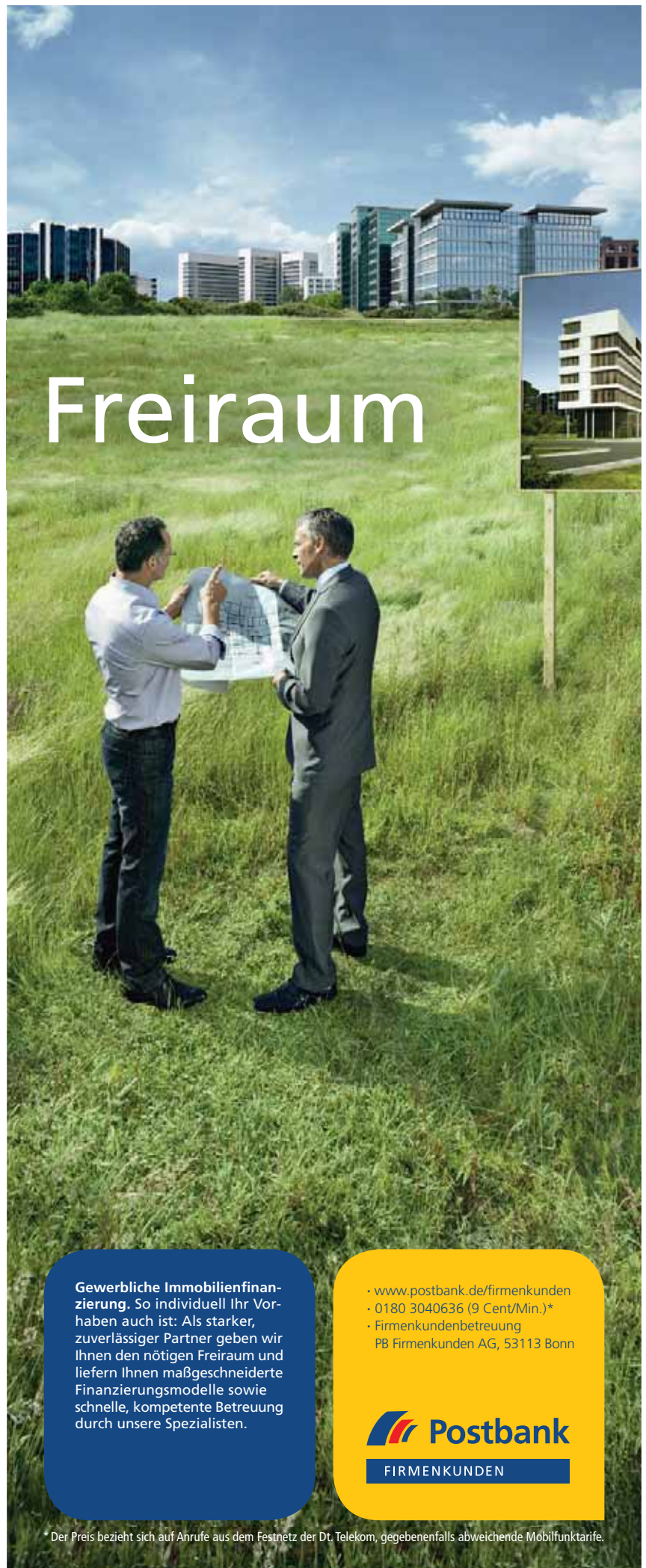
In Phasen, in denen das Sicherheitsinteresse besondere Bedeutung hat, überdeckt nach oft die Sicherheit eines langfristig bonitären Mietvertrages die Risiken der Preisfindung und der Nachnutzung.

Der europäische Konzern-Verkäufermarkt wurde im vergangenen Jahr von Großbritannien (26%), Italien und Spanien (zusammen 35%) dominiert. Größte Transaktion war der Verkauf der HSBC-Zentrale in London, Canary Wharf, für 860 Mio. Euro. Insgesamt haben die Verkäufe von zuvor unternehmenseignen Immobilien in Europa einen Anteil von 17% am Transaktionsmarkt. Der „anleihenähnliche Charakter“ dieser Transaktionen mache diese Form im aktuellen Marktumfeld besonders attraktiv, meint CBRE. Investoren seien an sicheren Mieteinnahmen, langen Laufzeiten und fixierten oder indexierten Mietpreisvereinbarungen interessiert. Aus „**Der Immobilienbrief**“-Sicht ist es aber völlig verfehlt und gefährlich, solche Transaktionen in die Nähe von Anleihen zu rücken. Konzern-Immobilien haben nach Ablauf eines langen Mietvertrages bei Auszug des Mieters oft nur noch einen Bruchteil des Einstandswertes. (WR)

Fluchtburg Immobilie – Fluch oder Segen?

André Eberhard, Chefredakteur
„Der Immobilienbrief“

Die Immobilie ist derzeit der „Heilsbringer“. Vor allem geschlossene Fonds setzten zurzeit auf den stabilen cash flow der Immobilie. Vermittelt diese doch Sicherheit, das unschlagbare Argument bei Anlegern. Die Risikoaversion ist nicht nur beim Kleinanleger, der 5.000 oder 10.000 Euro in einen Fonds investieren will, derzeit sehr gering. Auch institutionelle Anleger sind sehr zögerlich in ihren Investitionstätigkeiten in Immobilien.



Freiraum

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

- www.postbank.de/firmenkunden
- 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.



Unternehmens-News

Frankfurt/Berlin: Die **Deutsche Wohnen** konnte im vergangenen GJ das bereinigte Betriebsergebnis (EBITDA) um 2,2% auf 133,5 Mio. Euro weiter verbessern. Das EBT erhöhte sich von -328,8 Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro, der FFO konnte um 34,4% auf 0,43 Euro/Aktie gesteigert werden.

Hamburg: **Nordcapital** hat im ersten Quartal 2010 rund 54 Mio. Euro Eigenkapital platziert (VJ: 55 Mio. Euro). Besonders erfolgreich verläuft die Platzierung des Immobilienfonds **Nordcapital Niederlande 11**. Innerhalb weniger Wochen zeichneten Anleger über 23 Mio. Euro Eigenkapital für die Büroimmobilie in Utrecht. Nachgefragt werden darüber hinaus der **Offshore-Fonds 5** sowie der **Waldfonds 2**. Aufgrund der sich nur langsam verbessernden Lage an den Schiffahrtsmärkten besteht für einige Schiffsfonds ein vorübergehender Liquiditätssengpass. Bei acht Schiffsfonds – vier davon im ersten Quartal 2010 – konnten die von Nordcapital vorgeschlagenen Konzepte bereits erfolgreich umgesetzt werden. Nordcapital baut den Bereich erneuerbare Energien weiter aus und bringt neben der erfolgreichen Waldfondsserie seinen ersten Solarfonds mit einem Investitionsvolumen von über 150 Mio. Euro exklusiv auf den Markt.

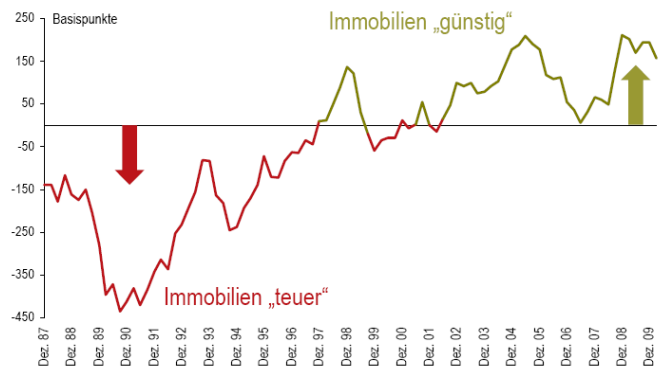
Köln: 2009 verbesserte **InCity Immobilien** trotz Ergebnis mindernder Sondereffekte in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 32,9% von 9,1 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro. Die Sondereffekte beinhalten 2,4 Mio. Euro für Wertberichtigungen auf den Bestand der Konzerntochter **informica real invest**, weitere 0,7 Mio. Euro für eine nicht-zahlungswirksame Bewertung von Verbindlichkeiten sowie 1,4 Mio. Euro für einen Rechtsstreit.

Das sieht auch **Bernhard Berg**, Immobilienchef bei der **Generali** in Deutschland so. „Institutionelle Immobilien-Investoren sind zur Zeit deutlich risikoavers, eher zurückhaltend in der Neu-Anlage, konzentrieren sich im Bereich indirekter Investments stärker auf überschaubare Investments mit geringem Fremdkapitaleinsatz als vor der Krise und schauen sich ihre Partner noch kritischer an, auch und besonders im Hinblick auf Verlässlichkeit“, so Berg. Größere Investments werden derzeit eher als Club-Deals zusammen mit anderen Investoren in Angriff genommen.

Die Immobilie spielte insbesondere in der Versicherungsbranche in den letzten Jahren eine eher untergeordnete Rolle. Anders als oft erwartet liegt die Immobilienquote gerade mal bei 4,5% und sei, lt. Berg in den letzten 10 Jahren sogar um 100 Basispunkte gesunken. Dennoch, meint Berg, scheint bei institutionellen Anlegern ein Überdenken der Immobilienstrategie stattzufinden. Gründe sind die relativ stabilen laufenden Erträge aus Immobilieninvestments auch in der Krise und der derzeit sehr hohe Spread im Vergleich zum langfristigen Wertpapier.

Seit Ende letzten Jahres dürfte klar sein, dass die Immobilie als Investment eine Renaissance erlebt. Ganz war die Immobilien nie vom Investmentradar verschwunden. Doch gerade zur Zeit

Immobilien so attraktiv wie nie?



JONES LANG LASALLE

Renditeprofil 10-jähriger Staatsanleihen zu Mittelwert der Spitzenrendite Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München, Stuttgart. Quelle: consensus, Jones Lang LaSalle, November 2009

flüchten die Lemminge in die scheinbar risikolose Investmentklasse Core-Immobilie. Das zeigt auch ein Blick auf die Feri-Charts der diesjährigen Frühjahrstagung, die am 19. und 20. April stattfand. Die Mietrenditen, die Ende 2009 ihren Höhepunkt erlebten sinken bereits wieder leicht. Für 2011 und 2012 prognostiziert Feri Renditen, die dann zwar noch nicht auf dem

Offene Immobilienfonds vs. Inflation

Niveau von 2006/2007 liegen, jedoch schon wieder Richtung 5,0% tendieren. Auch wenn in diesem Jahr vom Markt keine großen Sprünge zu erwarten werden sein, so sehen die Zahlen für 2011 und 2012, egal ob für Investmentmarkt oder Büromieten, schon wieder deutlich positiver aus. Bei offenen Immobilienfonds wird 2010 noch weitere Konsolidierungen zu erwarten sein. Jedenfalls sieht Feri durchaus Bewertungsrisiken.

Immobilienfonds: Verkäufe zeigen Marktbelebung

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Offene Immobilienfonds tätigten 2009 insgesamt 149 Transaktionen. Sie verkauften 91 Liegenschaften und erwarben 58 Objekte. Das gesamte Transaktionsvolumen lag bei 7,5 Mrd. Euro. Im Vorjahr wurden 77 Immobilien verkauft und 208 gekauft. Zu diesem Ergebnis kam der **BVI Bundesverband Investment und Asset Management** durch eine Untersuchung zum 31. Dezember 2009. Für den BVI ist dies ein Beleg dafür, dass der Markt wieder belebter geworden ist. Allein in Deutschland wurden im Berichtszeitraum 64, im Ausland 27 Objekte veräußert. Gekauft wurden 37 Immobilien im Ausland und im Inland 21.

Im Durchschnitt hielten die Fonds Ende des Jahres 28,5% der Bestände in Deutschland. Im europäischen Ausland hält Frankreich mit 19,3% die Spitze, gefolgt von Großbritannien mit



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



9,8% und den Niederlanden mit 6,7%. Im Jahresvergleich stieg die durchschnittliche Quote der Liegenschaften im Euro-Land – ohne Deutschland – auf 42,5% (Vj: 41,4%). Weniger erfolgreich erscheinen den Fondsmanagern osteuropäische Immobilien. Im Schnitt liegen 1,6% der Bestände in Polen, 1,4% in Tschechien und 0,3% in Ungarn.

Deals Deals Deals

München: Catella Real Estate erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **Focus Nordic Cities** eine 9 700 qm große Logistikimmobilie in der Nähe des Flughafens von Helsinki für 13,1 Mio. Euro von **Oy Kuehne + Nagel Ltd.** Die Immobilie ist vollständig an **Kühne + Nagel** vermietet, die die Immobilie als Headquarter in Finnland nutzen. Damit verwaltet der Fonds nun 27 Immobilien im Wert von ca. 566 Mio. Euro.

Hilden: **Techtronic Industries** mietet rd. 1 400 qm Büro- und Archivfläche in Itterpark 1-12 aus dem Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** von **Deka Immobilien**.

Investmentmarkt startet gut ins neue Jahr

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

Deutschlands Investmentmarkt ist gut ins neue Jahr gestartet. Deutschlandweit betrug, lt. **Jonnes Lang LaSalle (JLL)** im ersten Quartal 2010 das Transaktionsvolumen 5 Mrd. Euro. Das bedeutet eine Steigerung von 176% gegenüber dem ersten Quartal 2009. **Colliers** registrierte ein ähnlich gutes Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro. Damit ist, lt. Colliers sogar schon das Volumen des gesamten ersten Halbjahrs 2009 erreicht. Damals betrug das Volumen im ersten Halbjahr 4,58 Mrd. Euro.

Aber allein der Verkauf von 7 Einkaufszentren an **Corio N.V.** trägt mit 1,17 Mrd. Euro zum Ergebnis bei. Drei weitere Einzeldeals mit ca. 850 Mio. Euro verdeutlichen, dass dem Investmentmarkt noch die breite Basis fehlt. Das meint auch **Andreas Pohl**, Vorstand der **Deutschen Hypo**: „Die Daten für das erste Quartal des deutschen Investmentmarktes sind noch kein Grund zur Euphorie. Der Vergleich mit dem entsprechenden Vorjahresquartal und die sich dadurch ergebene Wachstumsrate ist nicht überraschend, da im 1. Quartal 2009 fast keine Aktivitäten feststellbar waren.“ Auch für Colliers ist es für Euphorie noch zu früh. Dafür hätten zu wenig Deals zum guten

JLL: Investmentmärkte 1.Q 2010 (Mio. €)				
	2009	Q1 09	Q1 10	%
Berlin	1195	145	590	307%
Düsseldorf	825	45	90	100%
Frankfurt/M	740	150	135	-10%
Hamburg	1265	145	440	203%
Köln	500	55	490	791%
München	1370	235	500	113%
Stuttgart	160	50	35	-30%
Gesamt	6055	825	2280	176%



Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de



Deals Deals Deals

Duisburg: Catella Real Estate erwirbt für ihren Fond **Focus HealthCare** die Sportklinik Duisburg vom Gesundheitszentrum Duisburg, die eine 100%ige Tochter der **Kondor Wessels – Gruppe** ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei rund 7,5 Mio. Euro. Der Erfolg des Gesamtprojektes wird durch verschiedene Komponenten wie einheitliches und bereichsübergreifendes Qualitätsmanagement sowie ein aufeinander abgestimmtes Leistungsspektrum zur Rund-um-Versorgung des Patienten/Kunden herbeigeführt. Die Klinik bietet somit eine durchgängige Versorgung von der Diagnose über die Operation und die post-operative Nachversorgung bis zur Rehabilitation.

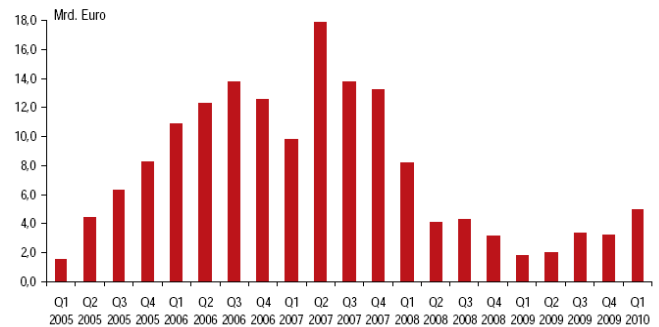
Dr. Andreas Kneip, Vorstandsvorsitzender der Catella Real Estate, ergänzt: „Das Investment in die Sportklinik Duisburg ist eine sinnvolle Portfolioergänzung für den „Focus HealthCare“, die belegt, dass Investments in Gesundheitsimmobilien weit über bisher fondstypische Pflegeheiminvestments hinausgehen.“ Der im September 2009 aufgelegte „Focus HealthCare“ ist der erste Offene Immobilien-Publikumsfonds, der ausschließlich in Immobilien aus dem Gesundheitssektor investiert.

Ergebnis von knapp 4 Mrd. Euro beigetragen. Erstaunlich sei allerdings, dass großvolumige Transaktionen wieder marktgängig bzw. finanzierbar seien. „Wir kehren auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt zur Normalität von vor dem Boom zurück“, so Pohl weiter.

Im Fokus der Investoren stehen Einzelhandelsimmobilien in den 7 deutschen Hochburgen. Der Einzelhandelsanteil am Transaktionsvolumen liegt lt. JLL bei 60% und bei Colliers „nur“ 42%.

Investoren investierten am liebsten in Berlin. In der Hauptstadt betrug das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 590 Mio. Euro gefolgt von München mit 500 Mio. Euro und Köln mit 490 Mio. Euro. Einzig in Stuttgart (-30%) und Frankfurt (-10%) wurde ein schlechteres Ergebnis als Anfang 2009 registriert. Colliers und **BNPPRE** errechneten für Berlin sogar einen Umsatz von 1,3 Mrd. bzw. 1,1 Mrd. Euro. Der Grund hierfür: Collier und BNPPRE berücksichtigen den Deals des A10 Centers und die Portfolio-transaktion des Boulevard Berlin, die zusammen ca. 570 Mio. Euro ausmachen.

Eigenkapitalstarke Investoren führen die Liste der Käufer an. Lt. Colliers stehen vor allem offene und geschlossene Fonds ganz oben im Investorenranking. 3,07 Mrd. Euro investierten sie in den ersten drei Monaten. Privatinvestoren mit 280 Mio. Euro und Projektentwickler mit ca. 235 Mio. Euro folgen auf den Plätzen. Die Spitzenrendite gab auf Grund des Nachfragedrucks um ca. 20 Basispunkte nach. Den Investoren fehlen derzeit adäquate Produkte bei steigendem Liquiditätszufluss. Das lässt Fondsmanager immer nervöser werden.

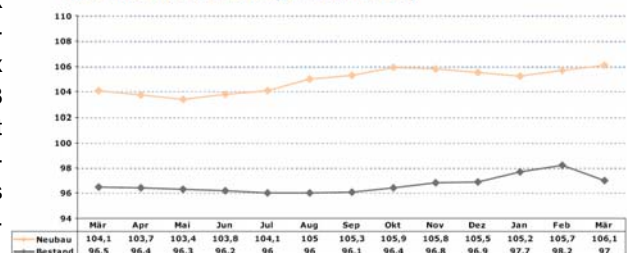


IMX – März: Bestandswohnhäuser werden günstiger

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Vor 4 Wochen hatten wir Ihnen exklusiv den neuen Immobilienindex von Immobilienscout24, IMX vorgestellt. Der monatlich erhobene Index bildet die Angebotspreise für über 8 Mio. Immobilienangebote, die seit 2004 auf **ImmobilienScout24** inseriert wurden ab. Die Datenbasis des IMX umfasst sämtliche Immobilientypen, vom Hotel bis zur Eigentums-

Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland
März 2009 bis März 2010 (Jan 2007 = 100)



FIRST IN REAL ESTATE



1ST RED AG

www.1st-red.com



Deals Deals Deals

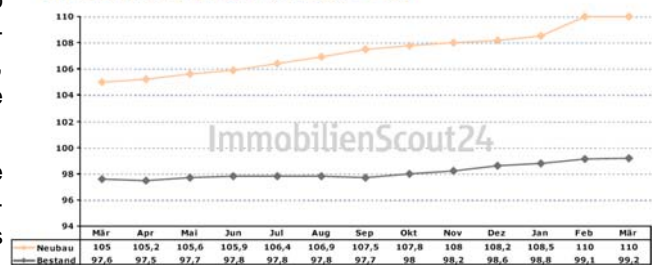
Köln: **Deka Immobilien** erwirbt für den Offenen Immobilienpublikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** das Büroobjekt Kranhaus Süd mit 16 500 qm Fläche im Rheinauhafen für rund 65 Mio. Euro von einer Joint Venture Gesellschaft der **moderne stadt Köln** und der **Deutsche Immobilien**. Die Fläche ist zu mehr als 75% u. a. an die Rechtsanwaltssozietät **Freshfields Bruckhaus Deringer** vermietet.

wohnung. Für April ermittelten die Researcher für Wohnhäuser eine leichte Preissteigerung für Neubauten. Bei Bestandsimmobilien hingegen sind die Preise um 1,2 Punkte auf 98 gefallen (Basis 100 = Januar 2007). Damit sind Neubauten im März 2010 so teuer wie nie zuvor. Bei Bestandsimmobilien erwartet IS24, nach der Preiskorrektur nun keine großen Änderungen mehr.

Bei Wohnungen haben sich die Preise für Neubauten stabil entwickelt. Der Index liegt, wie bereits im Februar bei 110 Punkten.

Trotz rückläufigem Angebot werden sich die Preise nicht wesentlich verändern. Bei Bestandsimmobilien sind die Preise marginal um 0,1 Punkt auf 99,2 gestiegen. Hier dürfte das gute Angebot dafür sorgen, dass die Preise langfristig leicht nachgeben werden.

Entwicklung IMX Wohnungen Deutschland
März 2009 bis März 2010 (Jan 2007 = 100)



5 Fragen an...

Marc Stilke, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei ImmobilienScout24

„Der Immobilienbrief“: *Wie sind Sie zur Immobilienbranche gekommen?*

Stilke: Als Quereinsteiger durch die Übernahme der Geschäftsführung bei ImmobilienScout24. Ich habe die letzten 15 Jahre bei **Bertelsmann** und **United Internet** im Medien- und Internet-



Ein cooles Land für Ihre Investments!

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

Lust auf mehr Kanada? Wir informieren Sie gerne!



Deals Deals Deals

Bremen: Deka Immobilien erwirbt für den Sektorenfonds **WestInvest TargetSelect Logistics** das Daimler Plant Consolidation Center auf einem 102 000 qm großen Areal im Gewerbegebiet Hansalinie II für rd. 34 Mio. Euro von der **Bremer GfG Gesellschaft für Gewerbe- und Anlagenbau**. Betreiber des Centers ist der Logistikdienstleister **Lorel**, der dafür die rund 52 000 qm Nutzfläche des Areals vollständig und langfristig angemietet hat. Die **Sparkasse Hannover** war bei diesem Ankauf vermittelnd tätig.

umfeld gearbeitet. Erste Berührungspunkte mit Immobilien Themen hatte ich beim **Gabler Verlag** und der **Gruner+Jahr Wirtschaftspresse** – eine Zeit, an die ich gerne zurückdenke.

„Der Immobilienbrief“: *Wo sehen Sie die Branche in zehn Jahren? Was erhoffen Sie sich dabei für Ihr Unternehmen?*

Stilke: Vernetzt, nachhaltig, transparent, mobil und tiefer durchdrungen vom Internet. Online wird über die reine Insertion von Immobilien hinaus an Bedeutung gewinnen: für Marketing, Kommunikation, Transparenz und Prozesseffizienz.

ImmobilienScout24 wird dabei als größter Marktplatz wie schon in der Vergangenheit eine innovative Rolle einnehmen: Unsere umfassende Marktübersicht wollen wir dazu nutzen, um mehr Transparenz zu schaffen. Etwa mit unserem neuen Immobilienindex IMX oder unseren Standortanalysen und Bewertungsprodukten. Unser Ziel ist es, eine Art „Schwacke“ der Branche zu werden.

Auch zur Imagebildung von Immobilienunternehmen und Dienstleistern rund um die Themen Bauen und Wohnen wird unser Marktplatz künftig eine wichtige Rolle spielen.

„Der Immobilienbrief“: *Welche Immobilie würden Sie gerne besitzen und warum?*

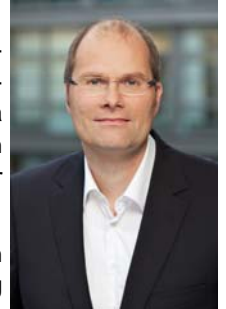
Stilke: Eine Immobilie aus den 20er-Jahren in Berlin: Ästhetik mit wunderbaren hohen Decken und Fenstern; ich glaube fest an die Zukunft des Berliner Immobilienmarktes.

„Der Immobilienbrief“: *Wenn Sie die freie Wahl hätten, an welchem Ort würden Sie gerne leben?*

Stilke: Nah am Wasser in einer Stadt mit Flair: Bonn, Hamburg oder Berlin.

„Der Immobilienbrief“: *Was machen Sie, wenn Sie nicht arbeiten müssen?*

Stilke: Ich kicke mit meinen Jungs und laufe durch den Tiergarten oder am Rhein.



KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

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

Vertriebsrecht
Vertriebsverträge
Vermittlerhaftung
Haftungsdach

Due Diligence
Objektbewertung
Objektverwaltung
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz
Sanierung
Interessengemeinschaften
Abwehr unberechtigter
Forderungen



Schon gehört?

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

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

Fragen Sie uns und abonnieren kostenlos unseren RECHTSNEWSLETTER unter: www.rechtsanwaelte-klumpe.de



Unternehmensportrait: Patrizia AG – „Grundbuch statt Sparbuch“

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Deals Deals Deals

Luton: Für ihren Institutional Funds hat IVG mit Hilfe von Savills & Bray Fox Smith zwei Mietverträge über zusammen 2 350 qm Fläche in Capability Green vermietet. Kurz zuvor hatte IVG im selben Gebäude einen Vertrag über 2 500 qm abgeschlossen. Damit sind jetzt zwei Drittel in dem 8 000 qm großen Gebäude vermietet.

Rotterdam: Wölbern Invest erwirbt für den Fonds **Holland 69** ein Green Building mit 27 410 qm Mietfläche. Mieter über die gesamte Fondslaufzeit ist **Eneco**. Das Investitionsvolumen beträgt 102,76 Mio. Euro, der Eigenkapitalanteil liegt bei 47,2 Mio. Euro. Anleger können sich ab 10 000 Euro beteiligen, die prognostizierte Auszahlung beträgt 6% p.a. und 175% über die Fondslaufzeit von rund 11 Jahren.

London: Meag erwirbt die Immobilie 30 Finsbury Square, London EC2 für 115 Mio. Euro von **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**. Das Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 12 700 qm ist langfristig vermietet an **Invesco UK Limited**. Der Käufer wurde von **Müller International** beraten.

Wien: LHI Leasing erwirbt eine Büroimmobilie mit ca. 5 500 qm Mietfläche in der Nähe zum Entwicklungsprojekt Wien-Hauptbahnhof. Vermietet ist das Objekt zu 100% für 15 Jahre an die **Canon Austria**. Im zweiten Quartal 2010 will die LHI das Objekt in einen geschlossenen Immobilienfonds einbringen.

Trier: Schuhfabrikant Kennel & Schmenger mietet rd. 110 qm Ladenfläche in der Fleischstraße 20 von Privat über **Brockhoff & Partner**.

Von der Anfangseuphorie der Jahre 2006 und 2007 ist bei Immobilienaktiengesellschaften ebenso wie in den Wellen vorher in den frühen 90ern und zum Boom der Jahrtausendwende nicht mehr viel übrig geblieben. Nach dem Hype kam der Absturz 2008. Im Gegensatz zu den früheren Wellen, die unter den marktbedeutenden AG's im wesentlichen nur die **IVG** gesund überstanden hat, haben fast alle überlebt. Vom zyklischen Zeitablauf ist eine Welle von finalen Prozessen aber sowieso noch nicht zu erwarten. Das starten frühestens 2012.

Von den großen Aktiengesellschaften sind bis jetzt alle noch am Markt. Es gilt, diejenigen zu identifizieren, die es auch bleiben. Unter den, auch von uns oft todgesagten, Immo-AGs, hat sich die **Patrizia Immobilien AG** aus Augsburg gerade in der Krise als stabiles Investment erwiesen. Nun will das Unternehmen, das, wie viele gar nicht wissen, schon seit 2007 auch Fonds auflegt, zwei neue Fonds mit einem Volumen von rd. 500 Mio. Euro auflegen.

Unternehmenstätigkeit: Die Patrizia Immobilien AG ist mit ihren Tochtergesellschaften als Immobilienhändler und Immobilieninvestmenthaus aktiv. Das Unternehmen hat sich dabei vor allem auf Wohnimmobilien spezialisiert, die in Deutschland und ganz Europa angekauft und anschließend weiter veräußert werden. Das Unternehmen konzentriert sich auf 7 Geschäftsfelder: Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung, Projektentwicklung, Asset Management, Investmentmanagement, Fonds und Immobilienmanagement. Das Portfolio der Patrizia umfasst 11.120 Einheiten mit einer Fläche von 776.862 qm. 40% davon befinden sich in München, 16% in Köln, 10% in Hamburg.

Geschäftszahlen 2009: Die Patrizia konnte 2009 ihr operatives Ergebnis vor Steuern um 1,6 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro steigern. Das Vorsteuerergebnis nach IFRS verbessert sich um 24,4 Mio. Euro auf -8 Mio. Euro. Das Unternehmen musste 2009 Wertänderungen in Höhe von 10,4 Mio. Euro hinnehmen. Der Umsatz stieg um 13,4% auf 250,9 Mio. Euro. Der Jahresfehlbetrag sank von -34 Mio. Euro auf -9,5 Mio. Euro. Die Bilanzsumme sank um 6% auf 1,426 Mrd. Euro. Insbesondere wurde nach dem Motto „Grundbuch statt Sparbuch“ 2009 Wohn- und Gewerbeeinheiten vermehrt veräußert. Insgesamt wurden 946 Wohn- und Gewerbeeinheiten verkauft. Davon allein 657 Wohnungen (2008: 476). Der Großteil davon in München, Köln und Hamburg. Als Käufer treten dabei zu 60% private Kapitalanleger, zu 37% Selbstnutzer und zu 3% Mieter auf. Der Quadratmeter ging dabei für 2.351 Euro/qm über den Ladentisch. Gut ein Drittel des Patrizia Wohnungsbestands ist für die Privatisierung vorgesehen.

2009 wurden für bestehende Fonds Immobilien im Wert von 160 Mio. Euro erworben. Der Serviceumsatz stieg um 67,9% auf 10,5 Mio. Euro. Die Durchschnittsmiete stieg um 7% auf 7,82 Euro/qm (2008: 7,31 Euro/qm). Die Zinslast reduzierte sich von 72,5 Mio. Euro auf 60,1 Mio. Euro. Das Augsburger Unternehmen steckte 2009 24 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung seines Immobilienbestandes.

Aktie: Die Aktie des Unternehmens notiert derzeit im SDAX. Damit ist die Patrizia neben **Alstria office, DIC Asset, Colonia Real Estate** und **TAG Immobilien** eines von fünf Immobilienunternehmen im SDAX. Ende 2009 befanden sich 52,120 Mio.

Aktien am Markt. Der Höchstkurs 2009 lag bei 4,02 Euro. Der niedrigste Kurs bei 1,29 Euro. Die Marktkapitalisierung beträgt 159,5 Mio. Euro. (Zum Vergleich: Colonia Real Estate: 135 Mio. Euro; TAG: 148 Mio. Euro; **Gagfah**: 1,5 Mrd. Euro.) Der Aktienkurs liegt derzeit, nach Zwischenhoch im Oktober letzten Jahres bei 3,20 Euro. Gestartet ist die Aktie übrigens 2006 jenseits der 20 Euro Marke. Ende 2009 befanden sich 79% aller Aktien im Besitz von institutionellen Investoren. Aus Deutschland kamen dabei 62,5%. Hauptaktionär mit 49,97% ist die First Capital Partner GmbH, die lt. Geschäftsbericht dem Vorstandsvorsitzenden der Patrizia, **Wolfgang Egger** (Foto), zuzurechnen ist.



Fonds: 3 Fonds hat das Unternehmen derzeit im Bestand. Den German Residential Fund I mit einem Investitionsvolumen von angepeilten 400 Mio. Euro, wobei 130 Mio. Euro zugesagt und



Deals Deals Deals

Magdeburg: Bosch Communication Center mietet langfristig 4 000 qm Fläche im City Carré aus dem **H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 12** von **WealthCap Real Estate** über **DeLaMotte Real Estate**. Damit nutzt Bosch nun insgesamt rd. 11 000 qm Fläche. Die Gesamtmietfläche im gemischt genutzten City Carré beträgt 132 750 qm und ist zu rund 90% überwiegend an namhafte Einzelhändler und Behörden vermietet.

Frankfurt: Bundeseisenbahnvermögen mietet interimsmäßig 3 400 qm Büro- u. Lagerfläche im Posthof an der Niddastr. 91 von **Morgan Stanley** über **Aengevelt**.

120 Mio. Euro investiert sind, den EuroCity Residential Fund I mit ebenfalls 400 Mio. Euro Investitionsvolumen. Der Fonds ist mit 200 Mio. Euro EK voll platziert. 125 Mio. Euro sind hier investiert. Der dritte Fonds, VPV Immo Patrizia I hat ein Investitionsvolumen von 185 Mio. Euro, wobei er als Einbringungsfonds konzipiert und bereits voll investiert ist. Für 2010 plant das Unternehmen 2 weitere Fonds mit einem Gesamtvolumen von 500 Mio. Euro aufzulegen.

Vorstand: Der Vorstand besteht aus Gründer und Vorstandsvorsitzendem Wolfgang Egger, CFO **Arwed Fischer** und COO **Klaus Schmitt**. Fischer ist seit 2008 dabei, Schmitt seit 1.1.2006. Egger bekam 2009 insgesamt 293.828 Euro Vergütung, Fischer 293.586 Euro und Schmitt 222.554 Euro.

(Nächste Ausgabe: Alstria office)

Hamburg – Fundus feiert Richtfest für letzten Bauabschnitt City-Center Bergedorf

Gestern wurde 6 Monate nach der Grundsteinlegung das Richtfest für den Erweiterungsbau des **City-Center Bergedorf (CCB)** gefeiert und damit die Endphase des Bauprojektes „Die Neue Mitte Bergedorf“ eingeleitet. Zu dem Festakt, bei dem in perfektem Timing die Sonne aufzog, hatte der Entwickler **Helmut Jagdfeld** von Fundus ca. 400 Gäste geladen. Sicherlich kamen auch eine Reihe von Gästen ohne offizielles Einladungsschreiben zum Mittagessen. Aber das sei nur gut für die Akzeptanz, meinte Helmut Jagdfeld im Backgroundgespräch. Rund 140 Mio. Euro investierte die Dürener **Fundus-Gruppe** in Bergedorf. Nach Fertigstellung werde das Gesamtprojekt in einen Offenen Immobilienfonds der **Commerz Real** übernommen. Die Finanzierung hat die **Deutsche Hypo** gemacht.

Mit dem Erweiterungsbau des CCB wird das zukünftige Einkaufszentrum über ca. 33.000 qm Verkaufsfläche und 1.000 qm Gastronomieeinheiten verfügen. 95% der Verkaufsflächen sind

Wir kennen nur einen Kurs. Nach oben.

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

fairvesta setzt neue Maßstäbe.

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

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



Chronos: Investition in deutsche Top-Immobilien

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



Mercatus: Handel mit deutschen Qualitätsimmobilien

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



Lumis: Handel mit Ferienimmobilien der Luxusklasse

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

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

Telefon: +49(0) 70 71 / 36 65-0
E-Mail: info@fairvesta.de, www.fairvesta.de

fairvesta überzeugt:



fairvesta
Gewinne mit Immobilien



Deals Deals Deals

Sardinien/Italien: Corio erwirbt das Shopping Center Le Vele & Millennium mit 17 890 qm Einzelhandels- u. Gastronomiefläche in Cagliari für 103,3 Mio. Euro von **Schroder European Property Investments** über **Savills**. Zu den Hauptmietern zählen u. a. **Oviessa, Cisalfa, Tutto Chicco, Feltrinelle, Bata, Co-Import, Warner Village, Joyvillage** und **Unieuro**. **Cushman & Wakefield** war beratend für Schroder tätig.

Dortmund: **Gravis Computer-Vertriebsgesellschaft** mietet langfristig rd. 800 qm Laden- u. Archivfläche am Westenhellweg 67/Kampstr. 42 von der **Allianz Lebensversicherung** über **Allianz Real Estate**.

Hamburg: **DWF Deutscher Wohnfonds 01** von **Engel & Völkers** erwirbt ein Mehrfamilienhaus in Frankfurt. Es wurde in Alleinvermarktung bis Mitte Februar 2010 über 16 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben. Dieser Fonds wird geschlossen und der nächste **Deutsche Wohnfonds 02: Großstädte** wird im Mai an den Start gebracht. Das Volumen soll um die 30 Mio. Euro betragen, der Eigenkapitalanteil bei etwa 50% liegen und eine Beteiligung ab 15 000 Euro möglich sein. Investieren will Engel & Völkers in Mehrfamilienhäuser in zehn Großstädten Deutschlands. Die Anleger sollen 5,25% p.a. Anfangsausschüttung erhalten.

Dortmund: **GIW Westfälische Immobilien und Grundbesitz** mietet 680 qm Bürofläche im Westfalen-Center an der Wittekindstraße 30-32 von **AFIAA Germany** über **Cubion**.

Gießen: **Barmer GEK** mietet für 10 Jahre rd. 2 400 qm Fläche an der Bahnhofstraße von dem luxemburgischen **Lorac Investment Fund** über **Imaxx**.

vermietet. Von den ca. 9.033 qm Büro- und Praxisfläche im 2. und 3. Obergeschoss des Erweiterungsbaus sind bereits ca. 7.500 qm vermietet. Einzelhandelsmieter sind u. a. **Görtz Schuhe, C&A, Vero Moda** und **Jack Jones, edc/Esprit, S Oliver, Deichmann** und **Ulla Popken**. Auch regionale Filialisten und Anbieter wie die Buchhandlung **Heymann, Reformhaus Engelhardt** und **My Sister** werden einziehen. Ab Oktober 2010 soll ein ausgewogenes Angebot präsentiert werden. Insgesamt stehen rd. 1.200 Parkplätze zur Verfügung.

Das Gesamtprojekt „Die Neue Mitte Bergedorf“ gliedert sich in vier Bauabschnitte. Bereits im März 2008 wurde das Fachmarktzentrum u. a. mit Saturn und Kaufland auf 13.000 qm eröffnet. Ein Wohnturm, dessen Sanierung sich für Kenner des Altobjektes als architektonische Herausforderung präsentierte, hat 90 Mieteinheiten, von denen 84 bereits vermietet sind. Mit Bezug des Erweiterungsbaus im Oktober gehen für die Stadt 4 Baujahre an prominenter Innenstadtlage zu Ende. Die Erleichterung war dem Bergedorfer Bürgermeister bei seiner Rede durchaus anzumerken. Andererseits muss sich Bergedorf mit 120.000 Einwohnern und insgesamt 200.000 Menschen im Einzugsbereich an die Rolle einer Großstadt gewöhnen. Dazu gehören adäquate Einkaufsmöglichkeiten. (WR)

Interview: Eckhard Brockhoff von Brockhoff & Partner

Brockhoff & Partner hat sich gegen den Markt trotz Krise kürzlich erst vergrößert. Von der Villa Bredeney ging es in die Engelbertstraße in Essen. Wir sprachen mit Geschäftsführer **Eckhard Brockhoff** über die Historie und die tägliche Arbeit des Unternehmens.

„Der Immobilienbrief“: Herr Brockhoff, über zwei Jahrzehnte vermarkten Sie Immobilien und berichten von abgeschlossenen Deals. Was passiert im Hintergrund, um diese Deals zu ermöglichen?

Eckhard Brockhoff: Nahezu 24 Jahre vermieten und verkaufen wir bundesweit Ladenlokale und Geschäftshäuser in 1A-Lagen deutscher Fußgängerzonen, sowie auch in Fachmarktzentren. Des Weiteren vermieten und verkaufen wir Bürohäuser, Gewerbeparks und Hallen im Ruhrgebiet und Wohnanlagen in allen Teilen Deutschlands. Hierzu ist es nicht nur erforderlich, das Markt-know-how, gut ausgebildete Mitarbeiter und einen etablierten Namen zu haben, sondern auch einen entsprechenden Backofficebereich und Datenbestände.

„Der Immobilienbrief“: Wodurch unterscheidet sich Ihr Unternehmen in Bezug auf die Datenstände von anderen?

E. Brockhoff: Unsere Datenbank ist das Herz des Unternehmens. Die für unsere Tagesarbeit notwendigen Daten sind im Markt nicht zu kaufen. Es handelt sich um die Post- sowie E-Mailadressen, Telefonnummern der Hauseigentümers der Fußgängerzonen, die in unserem Top-Shop-Atlas der 1A-Lagen abgebildet sind oder Eigentümer eines Geschäftshauses sind. Hier handelt es sich um 18.756 Objekte, die wir auf alle Bundesländer verteilt, EDV-mäßig erfasst haben. Ca. 96% dieser Anschriften haben wir EDV-mäßig bei uns erfasst und mit einem enormen zeitlichen und wirtschaftlichen Aufwand ermittelt. Wobei man einige Adressen natürlich nie heraus bekommt.

Dadurch haben wir ein Alleinstellungsmerkmal. Denn so detailliert und aktualisiert, wie wir die Daten verfügbar haben, liegen sie meines Wissens bei unseren Mitbewerbern nicht vor. Die Daten sind nur dann aktuell, wenn ständig an ihnen gearbeitet wird und wir haben seit 1½ Jahren nahezu täglich mindestens 2 Mitarbeiter ausschließlich an dem Thema Datenaktualisierung eingebunden, die unter hohen Sicherheitsstandards hier an diesem Thema arbeiten. Des Weiteren aktualisieren wir ständig die Daten über Mieter und Käufer. Im Einzelhandel bekommen wir von den Filialisten stets aktuell ihre Expansionswünsche genannt.

„Der Immobilienbrief“: Wie bespielen Sie diese Adressen?

E. Brockhoff: Das ist ein hoch sensibles Thema. Die Zeit der Postwurfsendung ist vorbei. Jahrzehntlang haben unsere Kollegen und auch wir, die Hauseigentümer angeschrieben und abgefragt, ob sie ihr Ladenlokal vermieten oder ihr Haus verkaufen wollen. So funktioniert das Geschäft schon seit einigen Jahren nicht mehr. Wir arbeiten hier ganz gezielt. Das heißt, wenn wir auf der einen Seite wissen, dass ein Mieter in einer Stadt in einem gewissen Größenformat ein Ladenlokal sucht, rufen oder schreiben wir die Hauseigentümer an, die über Objekte verfügen,





Deals Deals Deals

Hamburg: Anbieter für Musikfernsehen **Euro I** mietet rd. 580 qm Bürofläche im Convent Parc, Fuhrentwiete 10/Amelungstr. 8-10 von **Generali Deutschland** über **Colliers G&B**.

Hamburg: **IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft** mietet rd. 1 600 qm Bürofläche im Gebäudekomplex Oval Office am Überseering 10 über **BNP Paribas Real Estate**. Damit ist das Objekt mit einer Geschossfläche von 26 000 qm voll vermietet ist.

Gliwice/Polen: **Invesco Real Estate** erwirbt für den **iii-BVK Europa-Spezialfonds** das **Tesco-Distributionszentrum** mit einer Mietfläche von rd. 57 000 qm. Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 37 Mio. Euro.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 217 16. KW, 23.04.2010, Seite 17 von 25

in der passenden Größe. Des Weiteren haben wir ein großes 6-stelliges Marketingbudget, das uns in die Lage versetzt, regelmäßige Informationen an die Hauseigentümer zu mailen, bzw. zu versenden.

„Der Immobilienbrief“: Was genau meinen Sie damit?

E. Brockhoff: Wir arbeiten mit einer Reihe von Instrumenten, um den Markt möglichst transparent abbilden zu können. Dazu zählt u.a. der Top-Shop Atlas, mit dem wir seit 20 Jahren die 1A-Lagen von 550 Fußgängerzonen detailliert darstellen, oder Marktberichte, die wir regelmäßig auf unserer Homepage veröffentlichen. Oder nehmen wir zum Beispiel den Mietenspiegel. Seit mehr als zwei Jahrzehnten versenden wir jeweils zum Jahreswechsel den Mietenspiegel mit 308 Einzelhandelsmieten der deutschen Fußgängerzonen an Hauseigentümer, Expansionsleiter, Geschäftsführer, Vorstände von Handelsunternehmen, Investoren, Sachverständige, Banken, also alle die mit Einzelhandelsimmobilien zu tun haben und die mit diesen Zahlen etwas anfangen können. So wie es im Automobilbereich die Schwackeliste gibt, anhand derer man den Preis für Gebrauchtwagen nachvollziehen kann, hat sich unser Mietenspiegel zum Standardnachschlagewerk der Branche in Bezug auf Miethöhen entwickelt. Wir erarbeiten diesen zusammen mit einigen Filialisten und stützen uns hier nicht nur auf die Recherchen unserer eigenen Datenbank, sondern auch auf die Zusammenarbeit mit Topfilialisten und unseren Kunden.

„Der Immobilienbrief“: Um so zu arbeiten bedarf es auch eines funktionierenden Backofficebereichs und einer funktionierenden Technik. Wie sind Sie da aufgestellt?

E. Brockhoff: Im Zuge unseres Umzuges Anfang des Jahres haben wir über 180.000,00 Euro genau in diese Dinge investiert. Wir haben das Gebäude, das uns schon seit 22 Jahren gehört, nahezu bis auf den Rohbau zurückgebaut und komplett neu aufgerüstet. Die gesamte EDV-Verkabelung hat CAT7 Standard, also den derzeit höchstverfügbaren Standard der Branche. Wir verfügen über einen klimatisierten Serverraum mit mehreren Servern, einer komplett neuen Hardware, jeweils auf dem aktuellsten Standard, mit ganz schnellen Datenverbindungen und Zugriffsmöglichkeiten. Es war ein Quantensprung zu unserer alten EDV, die in die Jahre gekommen war.

REFIRE

RECRUIT

Direct, responsible matching – for real estate professionals

Die neue Immobilien-Jobbörse

Für Jobsuchende:

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

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

Für Personalberater und Firmen, die neue Stellen anbieten:

Stellenanzeigen können Sie im Moment GRATIS auf REFIRE-Recruit stellen

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

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

Tel: 069-49085-785

www.refire-recruit.com



Deals Deals Deals

Stockholm: Haushaltswaren-Kette **Clas Ohlson** mietet für 15 Jahre ca. 7 300 qm Fläche im Objekt Klara Zenit in der Innenstadt aus dem offenen Immobilienfonds **hausInvest europa** von **Commerz Real**.

Köln: Fonds der **Aachener Grundvermögen Kapitalanlage** erwirbt die Einzelhandelsimmobilie Schildergasse 60-68 mit einer Verkaufsfläche von rd. 13 880 qm von **Union Investment** über **Kemper's JLL**. Union Investment hatte die vollständig an **C&A** vermietete Immobilie 2003 als eines der ersten Objekte für den institutionellen Publikumsfonds **Immo-Invest: Europa** erworben.

Heute sind wir hier überdurchschnittlich hardwaremäßig ausgestattet und dies haben wir auch entsprechend konsequent genutzt, indem wir uns auch eine neue Makler-Software angeschafft haben. Alle Daten wurden in das neue System übertragen und es funktionierte auch vom ersten Tage an. Wir sind heute hier richtungsweisend aufgestellt, mit einer ganz neuen Hardware, einer neuen Software und einem aktuellen für unsere Tagesarbeit notwendigen Zusatzprogramm, was wir installiert haben. In Verbindung mit einer neuen Kommunikationstechnik erfüllen wir auch hier neue hohe Standards. Wir haben Mitarbeiter, z. B. in München mit Homeoffice, die in Bayern die Ladenlokalvermietung für uns betreiben und technisch komplett an die Zentrale in Essen so angebunden sind, als würden sie dort sitzen und arbeiten. Dies hat nicht nur viel Kraft sondern auch viel Geld gekostet aber es funktioniert und auch die Anbindung der außerhalb Essens für uns tätigen Mitarbeiter an unser EDV-System hat sich bewährt und läuft problemlos. Auch in Zukunft wollen wir nicht Büros in anderen Städten Deutschlands eröffnen, sondern Mitarbeiter an zwei oder drei Tagen in der Woche entweder von Essen auch in die Regionen, die sie bearbeiten, senden, oder aber Mitarbeiter aus den Regionen einstellen, die dann vor Ort um den Kirchturm herum ihre Geschäfte tätigen und auch regelmäßig an Meetings in der Zentrale teilnehmen, um auch eine enge Anbindung an diese und an die übrigen im Team arbeitenden Kolleginnen und Kollegen sicherzustellen.

Vom Abstellgleis auf die Überholspur - Gare du Nord in Freiburg

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

aurelis Real Estate entwickelt ehemaliges Güterbahngelände im wenig attraktiven Freiburger Norden zu einem modernen Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort

Der neue Name Gare du Nord, Nordbahnhof, ist verpflichtend in mehrfacher Hinsicht, denn der frühere Güterbahnhof Nord mit dem über hundert Jahre alten Zollhof geht auf die Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs einer damals verträumten Universitätsstadt zurück. Eingekeilt zwischen dem abgeschotteten Bahngelände und der Bahntrasse, auf der heute der ICE verkehrt, wuchsen hier Quartiere mit eher zweifelhaftem Ruf, die der Freiburger, wenn möglich mied. Bezeichnenderweise heißt das Stadtviertel "Beurbarung", hier wurden Feuchtgebiete am Schwarzwaldrand urbar gemacht. Seit Universität und Universitätskliniken mit ihren naturwis-



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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

aurelis
Real Estate Management



Deals Deals Deals

Bremen: Das Logistikunternehmen **HTL Peter Messner** mietet ca. 5 800 qm Hallen- u. Bürofläche im Gewerbegebiet Mittelshuchting, Bauerland 7 – 9a, von der **Fiège Deutschland Stiftung** über **Jones Lang LaSalle**. Der Bezug ist bereits erfolgt.

München: **Rossmann** mietet 28 000 qm Fläche und die Event-Company **ProfiMiet** mietet 7 600 qm Fläche im Logipark der **nextparx**. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Damit ist Bauabschnitt II, der im Besitz der **ING Real Estate** befindlichen Immobilie, vollvermietet.

Düsseldorf: **Terrania** erwirbt eine Handelsimmobilie mit ca. 5 300 qm Gesamtfläche im Düsseldorf Süden von einem institutionellen Investor über **Savills**. Hauptmieter sind u.a. **Rewe** und **Penny**, der Vermietungsstand liegt bei ca. 96%.

Hamburg: **Hurtigruten** mietet langfristig rd. 1 500 qm im Sprinkenhof über **Allianz Real Estate** im Auftrag der **Objekt Burchardplatz**, deren Anteile im Eigentum der **Allianz Lebensversicherung** stehen. Die Vermittlung erfolgte durch **Engel & Völkers**.

Frankfurt: **Hessische Landesbahn** mietet ca. 890 qm Fläche und ein Feinkost Gourmet mietet 100 qm Fläche im Frankfurt Central.

Paris: **Aerium Properties 7** erwirbt für einen Luxemburger Privatfonds das gemischt genutzte Gebäude 24/28 av d'Iéna / Ecke 1 av Pierre 1er de Serbie im 16. Arrondissement für 10,5 Mio. Euro von einem irischen Privatinvestor über **Savills**. Mieter der insgesamt 1 200 qm Büro- und Einzelhandelsflächen sind die Bank **BFT** und das Heimtextilien-Unternehmen **Noël**.

senschaftlichen Instituten und Forschungseinrichtungen sich immer weiter Richtung Norden ausdehnen, seit die neue Messe und ein Regionalflughafen in die Nähe rückten, hat sich das Bild entscheidend gewandelt. Mit der französischen Bezeichnung Gare du Nord reflektiert man zudem auf die Nähe zu Frankreich und die Internationalität der Stadt und nicht zuletzt: Auch am Pariser Gare du Nord wurde eine Runderneuerung zur Initialzündung für die Neubelebung eines ganzen Stadtquartiers. Von rund 39 ha Bahngelände verfügt aurelis über rund 35 ha, davon wiederum umfasst das Areal, für das aurelis mit der Stadt Freiburg einen städtebaulichen Vertrag unterzeichnete, ca. 24 ha, gegliedert in 14 Bauabschnitte. Begonnen wurde mit dem Abschnitt B 1 an der Neulindenstraße mit historischem Baubestand. Dazu zählt das Zoll-

amt, das den kleinen Platz an der Ecke Waldkircher Straße dominiert. Das Gebäude selbst ist bereits saniert und neu bezogen von Kreativ- und Technologieunternehmen, der Platz wird derzeit nach Plänen der Landschaftsarchitekten Dreiseitel in Abstimmung mit der Bezirksvertretung neu gestaltet. Wenn hier Ruhebänke und ein Café zum Verweilen einladen, bekommt das Quartier erstmals ein städtebauliches Zentrum. Auch in die eingeschossige Speicherzeile im Anschluss an den Zollhof Richtung Norden sind schon Büros und ein Fitness-Studio eingezogen und führen vor, wie gut ruppige Industriearchitektur mit gezielten, modernen Eingriffen harmoniert. Freiraum für weitere Ideen ist hier wie auf dem angrenzenden, völlig leer geräumten Baufeld C 10 Ost, das als erstes mit in die Vermarktung gegangen ist, noch reichlich vorhanden. Die Eckdaten für diesen 1. Teil-Bebauungsplan stehen fest. Nachdem der Plan bis Ende Januar 2010 offengelegen hat und keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird der Bebauungsplan nun am 27.4.2010 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen.



Diese ersten Erfolge nach Jahren des Stillstands auf dem Standort passen in das Gesamtbild, das die im März vorgelegte Bilanz der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG für 2009 liefert. Demnach seien die selbst gesteckten Ziele voll erreicht worden mit Verkäufen über 230 Mio. Euro für rund 300 Grundstücke und stabilen Mieteinnahmen von 92 Mio. Euro, obgleich gegenüber 2008 etwa 2 Mio. qm Flächen verkauft worden seien. Wesentliche Voraussetzung für die krisenfeste Entwicklung war die Neuaufstellung nach der Übernahme von je 50% der Anteile durch **HOCHTIEF Projektentwicklung** und **Redwood Grove International** Ende 2007. Der Sprecher der Geschäftsführung **Joachim Wieland**, zuvor Geschäftsführer von Hochtief Development, führt den Erfolg auf eine straffe Organisation und zielgerichtete Arbeit zurück. Die Verkaufserlöse verteilten sich auf Wohnbauträger mit 53% und Gewerbeentwickler mit 17%. Auf Kommunen entfielen – zumeist für Gemeinbedarfsflächen – 9%, auf Mieter und Eigennutzer 6% und auf sonstige Erwerber wie die **Deutsche Bahn AG** 15%. Dieses Ergebnis versetzte das Unternehmen in die Lage, planmäßig den Kredit abzulösen, den die beiden Gesellschafter zum Zeitpunkt des Erwerbs abgeschlossen hatten. Der Kredit beläuft sich Ende 2009 auf ca. 900 Mio. Euro. Die Finanzierung wurde ohne Rückgriff auf die beiden Anteilseigner vereinbart. Die Erwartung einer weiterhin positiven Nachfrage auch in 2010 bestätigen jüngste Verkäufe, darunter 22 der 24 Baufelder im "City Park" Areal in Karlsruhe. Einer der größten Investoren ist hier die **Göbelbecker Bauträger- und Beteiligungsgesellschaft mbH**, die in den vergangenen Jahren mehrere Teilflächen für insgesamt 600 Wohneinheiten erwarben. Insgesamt soll im "City Park" Wohnraum für 5 000 Menschen entstehen. In Dresden konnte man ein an die **Deutsche Bahn AG** vermietetes Bürogebäude mit ca. 7 200 qm Mietfläche an einen irischen Investor, vertreten durch **PFS Private** für einen ungenannten Kaufpreis veräußern.

„2009 gab es für wohnwirtschaftlich genutzte Flächen ein großes Interesse. Mit unserem vielseitigen Portfolio können wir strategisch auf die Marktentwicklungen reagieren,“ erklärte Wieland. „Unsere Grundstücke weisen oftmals Nutzungsmischungen auf oder das Baurecht lässt Flexibilität zu. Das ermöglicht uns, bei der Entwicklung und im Vertrieb die Nutzungen vorzuziehen, die vom Markt nachgefragt werden.“ So hat die Bezirksvertretung in Freiburg auch bereits angemeldet, dass man neuen Wohnungsbau begrüßen würde, um eine Verjüngungskur für das Stadtquartier zu erreichen.

Im abgelaufenen Jahr 2009 investierte aurelis rund 46 Mio. Euro in die Aufwertung des Portfolios, vornehmlich für die Verkehrserschließung der Entwicklungsprojekte, die Beteiligung an sozialer Infrastruktur und die Revitalisierung eigener Bestandsobjekte wie dem Alten Zollhof und den Güterhallen in Freiburg mit 8 300 qm Nutzfläche für rund 13 Mio. Euro.



Deals Deals Deals

London: **Howard Tenens Storage** mietet rd. 22 000 qm Distributions- u. Bürofläche im G.Park Dagenham von **Gazeley**. Das Unternehmen übernimmt von dort aus Logistikleistungen für **Coca-Cola**.

Hamburg: **HaBeMa Futtermittel** erwirbt ein rd. 20 600 qm großes Industriegrundstück im Pollhornweg 17 von Privat über **Engel & Völkers**.

Karlsruhe: Das Weiterbildungsinstitut **alphatraining** mietet langfristig ca. 2 600 qm für sein Schulungszentrum in der Kriegsstraße über **Seeger & Russwurm Immobilien**.

London: Ein Privatinvestor aus Nahost erwirbt die gemischtgenutzte Immobilie 15 Berkeley Street und 35 Dover Street mit insgesamt 3 734 qm Büro-, Einzelhandels- und Gastronomiefläche im Stadtteil Mayfair für 36 Mio. GBP von einem ebenfalls aus dem Nahen Osten stammenden Verkäufer über **Savills**. **Colliers Godfrey Vaughan** war beratend für den Verkäufer tätig.

Bremen: **Loxess** verlängert bestehenden Mietvertrag über 8 055 qm Logistikfläche im Industriegebiet Bremer Kreuz von **Arwobau** über **Realogis**.

Ginsheim Gustavsburg: **Garant Spedition** mietet 5 600 qm Lagerfläche am Kupferwerk von einem institutionellen Investor über **Nai apollo**.

Berlin: **Universal Music Entertainment** verlängert bestehenden Mietvertrag über 17 580 qm Fläche im Eierkühlhaus an der Oberbaumbrücke 10 Jahre bis Ende 2019 von **IVG**. Für Universal Music war **CB Richard Ellis** tätig, für die IVG **Jones Lang LaSalle**.

Mallorca erwacht aus Dornröschenschlaf

Jürgen Hoffmann, freier Journalist

Die Sonne kommt langsam wieder durch die schweren Wolken, die seit zwei Jahren den Immobilien-Himmel über Mallorca verdunkelt hatten. Nach zehn Jahren Boom auf der Baleareninsel mit einer kumulierten Steigerung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise um rund 170% war der 2008 eingebrochen. Die weltweite Wirtschafts- und die spanische Immobilienkrise hatten auch auf Mallorca tiefe Spuren hinterlassen: Verkaufszahlen und Verkaufspreise sanken je nach Marktsegment und Region um 20, 30% und mehr, einige kleinere Immobilienunternehmen mussten schließen, viele größere Personal abbauen. Dass es vor allem im Preissegment unter 500 000 Euro fast zu einem Stillstand der Aktivitäten kam, lag daran, dass viele potentielle Käufer auf noch tiefer fallende Preise spekulierten und einige Eigentümer, die nicht verkaufen mussten, ihre Immobilie wieder vom Markt nahmen. Hinzu kam, dass die Briten, die in den Vorjahren für kräftige Nachfrage gesorgt hatten, 2008 und 2009 als Käufer fast komplett wegblieben. Eine Ursache dafür war das sehr schwache Pfund. An Mallorca interessierte russische Immobilienkäufer konnten diesen Ausfall nicht kompensieren.

Mit den ersten Sonnenstrahlen des Jahres ist nun aber der Optimismus zurückgekehrt. So meldet der Makler und Bauträger **Binnewies & Partner** Ende des ersten Quartals 2010 „eine deutlich höhere Kaufbereitschaft“, so Chef **Sven Binnewies**. Damit nicht genug. Auch die Banken sind am Markt zurück und vergeben wieder Immobilienkredite. Allerdings erwarten sie vom Käufer mehr Eigenkapital als noch vor drei Jahren – im Schnitt 50% des Kaufpreises. In den ersten Monaten des Jahres stieg das Gesamtvolumen der Finanzierungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um gut 26%. Es wird also wieder gekauft und finanziert. Vor allem im Südwesten der Insel, der bei Deutschen besonders beliebt ist. **Daniel Waschke**, Geschäftsführer bei **Engel & Völkers** auf Mallorca: „Diese Immobilienregion Mallorcas ist und bleibt stark. Hier sind die Preise relativ hoch und auch in der Krise stabil geblieben.“ In Andratx und Calvia, Dejá und Sóller gebe es auch für Objekte unter 500.000 Euro weiter viele Interessenten. Im laufenden Jahr werde das Geschäft in diesem Preissegment deutlich anziehen. „Am meisten Bewegung“ aber werde es 2010 bei Immobilien geben, die zwischen einer Million und drei Millionen Euro kosten.



Andere Makler bestätigen diese Einschätzung. Auffallend sei die ungebremste Nachfrage sowohl nach Fincas und Casitas zum Kauf als auch als Feriendomizil in kleineren Bergdörfern wie Fornalutx und Biniaraix im „Goldenen Tal“ jenseits der Gebirgskette Serra Tramuntana. Attraktiv sind diese „Immobilien-Perlen“ vor allem als Ausgangspunkte und Zwischenstationen für Wanderer und Radfahrer und wegen ihrer malerischen Lage oberhalb des größten Orangen- und Zitronenanbaugebietes der Insel. Laut Binnewies haben darüber hinaus der „Zuzug zahlreicher Prominenter“ und die gelungene Umgestaltung des Hafens von Sóller „zu einer signifikanten Aufwertung der Immobilien“ in dieser Gegend geführt. Und weitere Investitionen folgen: So plant die arabische Hotelkette **Jumeirah**, die auch die Nobel-Herberge Burj Al Arab in Dubai betreibt, im Juli nächsten Jahres die Eröffnung des 120-Zimmer-Luxushotels Sa Talaia auf einer Felsklippe in Port de Sóller. Ein Jahrzehnt lang hatte hier eine Bauruine den Blick verschandelt. 2007 erwarb die Frankfurter **Deka Immobilien GmbH** das Objekt über ihren Fonds Westinvest. 40 Mio. Euro lässt sich die Gesellschaft den Bau kosten. Das Hotel könnte zum neuen Wahrzeichen Port de Sóllers werden.

Wer in diesen Tagen über die Insel fährt, sieht aber auch in anderen Regionen neue Verkaufsschilder und Makler in Verkaufsgesprächen mit Interessenten. Fincas sind im Landesinneren am günstigsten. Käufer hier sind Liebhaber des ruhigen ländlichen Lebens. Preissteigerungen erwarten die Insel-Makler mittelfristig im Nordosten, insbesondere in der Region rund um Artá und in einigen Küstenorten. Der Osten und Südosten Mallorcas ist billiger als der Südwesten, bekommt aber zunehmend exklusive Immobilien meist durch internationale Residenten.

Entwicklung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

Ein Projektentwickler muss Visionär sein: den Standort sehen und die Zukunft schon im Blick, das Gelände besichtigen und den Ausbau vor Augen, den Investor begrüßen und seine Wünsche bereits im Kopf ...

Nach 40 Jahren im Geschäft – kein Wunder, dass wir manchmal sogar das Gras wachsen hören.

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



Erholung an den Wohnimmobilienmärkten

Auch die weltweiten Wohnimmobilienmärkte erholen sich langsam. Weltweit betrachtet haben die Preise für Wohnimmobilien im Durchschnitt um 3,8% nachgegeben, aber in fast der Hälfte der Standorte sind die Preise gestiegen, wie **Knight Frank** im Rahmen ihres weltweiten Wohnimmobilienindex festgestellt hat. Demzufolge haben die Preise mit 8% im asiatisch-pazifischen Raum am stärksten angezogen. „Die Erholung an den Wohnimmobilienmärkten ist noch nicht robust“, kommentiert **Liam Bailey**, der das Research für Wohnimmobilien bei Knight Frank verantwortet. „Obwohl wir 2009 in einigen Ländern hohe Preiszuwächse von bis zu 28% verzeichnet haben, sind in den letzten drei Monaten 2009 die Preise noch in fast der Hälfte der untersuchten Länder gefallen.“ Nach wie vor liegen die Pole stark auseinander. Während mit Hongkong, China, Israel, Australien und Norwegen fünf Länder 2009 zweistellige Wachstumsraten verbuchten, fielen die Preise in neun Ländern um mehr als 10%.

Die Wohnimmobilienmärkte in Hongkong und China haben mit einem Plus von mehr als 25% von steuerlichen Förderungen der Regierung profitiert, die hohe Liquidität in den Markt gepumpt haben. Der Preiszuwachs scheint sich aber allmählich abzuschwächen. Im vierten Quartal 2009 sind die Preise in Hongkong nur noch um 2,9% gestiegen. Auch die australische Wirtschaft hat von Chinas schneller Erholung von der globalen Rezession profitiert. Wohnimmobilien haben sich 2009 um 13,6% verteuert, wobei das Wachstum mit 5,2% im vierten Quartal am stärksten war. Israelis investieren nach wie vor lieber in Immobilien als in andere Anlageklassen. Das hat den Preisauftrieb unterstützt, der sich 2009 auf 21,3% summierte. Laut der jüdischen Chronik wird rund die Hälfte der Immobilien als Zweitwohnsitz erworben. Am unteren Ende der Skala stehen laut dem Knight Frank-Index die Ukraine, die baltischen Staaten Estland, Lettland und Litauen sowie Irland und Dubai, wo die Preise in Folge der Finanzkrise 2009 stark nachgegeben haben. Der freie Fall scheint nun allerdings gestoppt zu sein. Im vierten Quartal 2009 verzeichneten diese Länder mit Ausnahme von Irland nur noch geringe Verluste oder bereits erste leichte Gewinne.

In einigen Ländern, in denen die Preise zu Jahresbeginn leicht gestiegen waren, begann die wirtschaftliche Erholung wieder zu wackeln, was zu nachgebenden Preisen im vierten Quartal führte. So konnte die USA beispielsweise in den ersten sechs Monaten 2009 ein Plus von 3% verbuchen, musste im vierten Quartal dagegen ein Minus von 0,6% verkraften. Auch Deutschland erzielte im 1. HJ einen Zuwachs von 2%, verlor im letzten Quartal aber wieder 0,6%.

Weltweit betrachtet war das Minus im letzten Quartal 2009 an den meisten Standorten moderat, kommentiert Bailey. Das lässt vermuten, dass sich 2010 die Länder erholen könnten, in denen letztes Jahr Verluste zu verbuchen waren. Die Wirtschaft ist indes besonders in Europa noch labil, so dass Prognosen für die Immobilienmärkte schwierig sind. (MGö)

Buchtipps

Alois Glück: Warum wir uns ändern müssen

Die Finanzkrise ist mehr als ein Betriebsunfall – sie ist die logische Folge eines Kapitalismus, dessen Akteure ohne Verantwortungsbewusstsein dem schnellen Gewinn hinterher jagen. Auch wenn uns diese Art zu wirtschaften in der Vergangenheit Wohlstand gebracht hat, zukunftsfähig ist sie nicht. Stattdessen stehen wir heute vor der Grundsatzfrage eines Neuanfangs: Wie gestalten wir eine nachhaltige Wirtschafts- und Lebenskultur und wie können wir dieses Ziel angesichts der Jahrhundertaufgaben einer globalisierten Welt erreichen? Alois Glück, Präsident des Zentralkomitees deutscher Katholiken und langjähriger Spitzenpolitiker, analysiert in seinem Buch „Warum wir uns ändern müssen“ die Ursachen für unser jüngstes Scheitern und beschreibt den Weg zu einem gesellschaftlichen Kulturwandel.

Alois Glück findet klare Worte, wenn er seine Bedenken zum gegenwärtigen Zustand unseres Gemeinwesens und insbesondere unserer Lebenskultur äußert. Gerade Letztere führt seines Erachtens zwangsläufig in eine Sackgasse. Das grenzenlose Streben nach Wachstum, wie es Deutschland und der westlichen Welt nach dem Zweiten Weltkrieg Wohlstand gebracht, uns aber aktuell an den Rand eines globalen Finanz- und Wirtschaftskollapses getrieben hat, ist längst kein Wegweiser für die Zukunft mehr. Zu groß sind die Fehlentwicklungen, die wir



Deals Deals Deals

Köln-Mülheim: Düsseldorfer Family-Office erwirbt das Denkmal Lindgens mit rd. 4 400 qm Fläche in der Deutz-Mühlheimer Straße von **InCity Immobilien** über **Real2 Immobilien Consulting**.

München: **Xilian International Handel** mietet für einen Sissi Fashion Shop rd. 510 qm Verkaufsfläche in der Schwanthalerstr. 26 von **Patroffice Real Estate** über **Engel & Völkers**.

Stuttgart/Bad Vilbel: **Wüstenrot Bausparkasse** erwirbt die **Allianz Dresdner Bauspar**. Im Zuge des Erwerbs geht Wüstenrot mit der **Commerzbank** und der Allianz-Gruppe – inklusive der **Oldenburgischen Landesbank** – eine langfristige Kooperation im Bausparbereich ein und wird damit deren exklusiver Produktpartner. Bisherige Eigentümerin der Allianz Dresdner Bauspar ist zu 100% die Commerzbank.

Stuttgart: Die **Stadt Stuttgart** mietet ca. 400 qm Bürofläche in der Rosensteinstraße von einem institutionellen Anleger über **Engel & Völkers**.

Dortmund: Systemhaus **vier-Punkt-Media** mietet ca. 250 qm Bürofläche am Westfalendamm 96 über **DoReal IC**.

Frankfurt: **A/X Classics Group**, Anbieter von Damenoberbekleidung, mietet 100 qm am Opernplatz 4 über **CB Richard Ellis**.

Hamburg: Ein medizinisches Gesundheitszentrum mietet rd. 1 000 qm Bürofläche im Paulsenhaus am Neuen Wall 72 von der privaten **Stiftung Martin Johann Paulsen Testament** über **BNP Paribas Real Estate**.



Deals Deals Deals

Flensburg: **Butlers** mietet ca. 255 qm Einzelhandelsfläche am Holm 14 über **JLL**.

Bochum: **Nail Selection Still** mietet rd. 2 100 qm Hallen- u. Bürofläche in der Bergmannstr. 43 a von **Adler Immobilien** über **GermanInvest Property Advisors**.

Köln: Young Fashion-Spezialist **Review** mietet rd. 250 qm Verkaufsfläche an der Hohe Straße 111a über **Comfort**.

München: Dentallabor **Smilydent e.K.** mietet rd. 160 qm Fläche in der Ridlerstr. 31a von der **Optima Aegidius Firmen-gruppe** über **Engel & Völkers**.

Unterschleissheim: Ein Dienstleistungsunternehmen aus Berlin mietet rd. 1 100 qm Bürofläche in der Ohmstr. 1 von einer Objektgesellschaft über **BNP Paribas Real Estate**.

Münster: Wäscheanbieter **Hunkemöller** mietet rund 200 qm Filialfläche in der Ludgerstraße 29 über **stores and concepts**.

Hannover: Eine Landesbehörde mietet 6 000 qm Bürofläche in der Hamburger Allee von **Strabag Property and Facility Services**.

Mannheim: **H & M** mietet 400 qm Einzelhandelsfläche im Geschäftshaus O7 10 von einer schweizerischen Aktiengesellschaft über **Comfort**.

Berlin: **Estavis** erwirbt das 37 600 qm große Gelände der ehemaligen Glanzfilmfabrik in der Köpenicker Friedrichshagen-Straße 9 von der **Berner Group**. Estavis will in mehreren denkmalgeschützten Gebäuden 230 Wohnungen bauen. Außerdem sollen auf dem Grundstück Stadthäuser errichtet werden. Das erwartete Umsatzvolumen liegt bei 65 Mio. Euro.

durch unser Verhalten und Handeln hervorgerufen haben, zu folgenreich die Versäumnisse der Politik auf nationaler wie internationaler Ebene. Kurskorrekturen werden nicht mehr ausreichen angesichts der schwierigen Aufgaben, welche uns beispielsweise durch die demografische Entwicklung, die exorbitante Verschuldung und die durch kulturelle Konflikte verursachte wachsende Instabilität im Weltgefüge bevorstehen.

In seinem Buch „Warum wir uns ändern müssen“ verfolgt Alois Glück die Ursachen unseres Scheiterns und forscht nach Möglichkeiten für einen Neuanfang, welchen er allein in einem gesellschaftlichen Kulturwandel gegeben sieht. Für diesen fordert er ein verstärktes bürgerschaftliches Engagement als innovative und reaktionsschnelle Kraft von unten, eine solidarische Leistungsgesellschaft, in der die Stärkeren sich mit den Schwächeren verbünden, und nicht zuletzt Werte und Leitbilder, die allem Tun und Denken ein tragfähiges Fundament und eine Richtung geben. Denn nur so ist es überhaupt möglich Zukunft zu gestalten.

Rezessionen auf amazon.de:

1. Alois Glück versteht es, in diesem Buch in sehr verständlicher Weise auf Probleme und Möglichkeiten unserer Gesellschaft hinzuweisen. Der besondere Wert liegt in der konkreten Formulierung von Lösungsansätzen und Perspektiven. Dabei greift er auf ein fundiertes Wissen in vielen Bereichen zurück (z.B. Wirtschaft, Politik, Psychologie). Für jedefrau und jeder-mann, die/der sich ein wenig MEHR Gedanken über das Leben in Mitteleuropa macht. "Die Welt lebt von den Menschen, die mehr tun als ihre Pflicht" (Zitat S. 154) Kurz: dieses Buch ist SEHR zu empfehlen!

2. Ein gescheiter Kopf! Schade, dass er in der Politik nicht (noch) mehr gehört wird. Leicht zu lesen, prägnant!

19,95 Euro; ISBN: 978-3-7766-2627-8
Herbig Verlag 2010

Die Lehmann-Legende

Eine Rezension von Kurt E. Becker

Ist die **Lehmann-Pleite** tatsächlich einer Naturkatastrophe gleich über die Welt hereingebrochen, wie deutsche Politiker behaupten? Mitnichten. **Leo Müller**, Investigations-Publizist mit Sitz in Zürich, analysiert kenntnisreich in der Sache, akribisch in der Zusammenstellung und Aufbereitung der Fakten und spannend im Stil einer Reportage das Versagen der politisch Verantwortlichen bei der Entstehung des größten Wirtschaftscrash seit 1929. Die Arroganz der in Berlin Mächtigen wird in diesem Wirtschaftskrimi ebenso angeprangert wie die mit dieser Arroganz verbundene Verschleiерungsstrategie jener Fakten, unter deren schwerwiegenden Folgen Deutschland über viele Generationen hinweg zu leiden haben wird. Dabei wurde bereits im Februar 2003, 67 Monate bzw. 22 Quartalsberichte und 6 Jahresabschlüsse vor der Lehmann-Pleite, wie Müller akkurat vorrechnet, im Berliner Finanzministerium über Bad Banks in Deutschland diskutiert. Teilnehmer der Runde unter anderem Bundeskanzler **Gerhard Schröder**, Wirtschaftsminister **Wolfgang Clement**, Finanzminister **Hans Eichel** sowie führende Repräsentanten der Deutschen Bankenlandschaft. Schon damals ging es um die Wackelkandidaten unter den systemrelevanten Geldhäusern in Deutschland.

Unter Vermeidung des heutzutage so gerne praktizierten, undifferenzierten Banken-Bashing recherchiert und schildert Müller überzeugend, dass etwas nicht stimmen kann mit der Legende, die die Politiker gerne um die Lehmann-Pleite vom 15. September 2008 herumstricken. Er entlarvt das Verbriefungsgeschäft – zum Beispiel mit Immobilienhypotheken – als „unvorstellbares Lügengebäude“ und kommt zu dem Schluss: „Wertpapiere kann man stapeln, bündeln, verpacken, versenden und sogar am Pokertisch als Sicherheit hinterlegen – Häuser nicht.“ Diese einfache Wahrheit, so Müller, sei ein Vierteljahrhundert lang in Vergessenheit geraten – zwischen dem Juni 1983, als das erste Verbriefungsprodukt in Form einer hypothekengesicherten Anleihe auf den Markt kam, und dem Zusammenbruch des Marktes im Herbst 2007.

Müllers Forderung: Die Ursachen und Fehler müssen systematisch und umfassend untersucht werden. Und zwar von unabhängigen Experten, wie andere Länder dies beispielhaft vorexerzieren. Genau diese Untersuchung jedoch sei in Deutschland politisch nicht gewollt. Was den



Fonds-News

Hamburg: Hesse Newman Capital hat seinen Immobilienfonds **Hesse Newman Green-Building** innerhalb von 10 Wochen voll platziert. Der Vertrieb erfolgte überwiegend über Sparkassen und Banken in ganz Deutschland. Hesse Newman wird sein Engagement für nachhaltige Investments konsequent fortsetzen. In Vorbereitung ist derzeit ein zweiter GreenBuilding-Fonds, dessen Vertriebsstart im Juni geplant ist.

München: WealthCap startet im Mai mit dem neuen geschlossenen Immobilienfonds **WealthCap Immobilien Deutschland 31**. Dabei handelt es sich um einen Immobilienportfoliofonds mit sieben Büroimmobilien an den Standorten Köln, Düsseldorf, Hannover, Darmstadt, Mannheim, Augsburg und Nürnberg mit einer Gesamtfläche von rd. 48 000 qm, die zu 90% an die Barmer/GEK Ersatzkasse vermietet sind. Anleger können zwischen einer beliebigen Einzahlungsrate zwischen 70 und 100% des Zeichnungsbetrages wählen. Zudem können Anleger entscheiden, den Fehlbetrag entweder durch Ausschüttungsverzicht zu leisten oder zu einem späteren Zeitpunkt durch Einzahlung auszugleichen. Zusätzlich haben Anleger die Wahl Ausschüttungen zu thesaurieren. Die Thesaurierung wird mit einem variablen Ertrag von zur Zeit 3,25% p.a. vergütet. Darüber hinaus können Anleger durch Verzicht auf die anfänglich negativen steuerlichen Ergebnisse für 12 Jahre eine um bis zu 0,5% höhere Ausschüttung erzielen. Mit dem Beteiligungsangebot plant WealthCap 54 Mio. Euro Eigenkapital zu platzieren. Eine Beteiligung ist dabei ab 10 000 Euro zzgl. 5% Agio möglich. Erste Ausschüttungen plant die Fondsgesellschaft für das Jahr 2011.

Steuerzahler die Bankenrettung insgesamt gekostet hat, liegt demzufolge im Dunkeln. Zu Recht kritisiert Müller denn auch den parlamentarischen Untersuchungsausschuss um das dramatischste Ereignis in der deutschen Wirtschaftsgeschichte als billige Posse.

Leo Müller: Bank-Räuber. Bank-Räuber: Wie kriminelle Manager und unfähige Politiker uns in den Ruin treiben. Econ Verlag 2010, 19,95 €

Neue Schadstoffgrenzwerte für Holzheizungen

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Heizen mit Holz ist prinzipiell gut für die Umwelt. Denn bei der Verbrennung von Holz wird nur so viel CO₂ freigesetzt wie zuvor Bäume beim Wachstum gebunden haben. Allerdings entwickeln die sog. Kleinf Feuerungsanlagen verschiedene Luftschadstoffe wie etwa Feinstaub, insbesondere dann, wenn die Öfen technisch veraltet sind. Deshalb novellierte der Gesetzgeber jetzt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, kurz 1. BImSchV. Wie das Umweltamt mitteilt, gelten seit dem 22. März 2010 für Heizungen, Kaminöfen und andere Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe strengere Umweltauflagen. Diese müssen künftig Grenzwerte einhalten, um die Staubbelastung zu reduzieren.

Obwohl in Frankfurt nur wenig mit Holz geheizt werde, könne die Verordnung dazu beitragen, im Winter die Feinstaubbelastung zu reduzieren, hofft das Umweltdezernat der Mainmetropole.

Für die meisten Frankfurter Hauseigentümer und Mieter ist ein anderer Aspekt der Verordnung von größerer Wichtigkeit: Öl- und Gasfeuerungsanlagen müssen künftig nicht mehr jährlich überwacht werden, sofern sie jünger als zwölf Jahre alt sind. Eine Überprüfung durch den Schornsteinfeger erfolgt dann nur noch alle drei Jahre. Bei älteren Anlagen werden die Schadstoffe alle zwei Jahre gemessen.

Pflegeheime – eine Investition in die Zukunft?

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Die **Euro Ejendome** untersuchte im Vorfeld der Auflegung ihres **Health Care** Fonds den deutschen Pflegemarkt, da der Fonds ausschließlich in diesem Segment investiert ist.

Danach gibt es in Deutschland 2,25 Mio. Bürger, die der Pflege bedürfen. 70.000 Pflegebedürftige werden in 11.000 Heimen versorgt. Die durchschnittliche Belegungsquote liegt bei 95%, die durchschnittliche Größe bei 65 Betten. Die Analyse geht davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2050 von 2,25 Mio. auf bis zu 4 Mio. zunimmt. Grund dafür ist die höhere Lebenserwartung, die bis zu diesem Zeitpunkt einen Anstieg der über 85jährigen von 1,5 auf bis zu 5,5 Mio. erwarten lässt. Dies und die Abnahme der häuslichen Pflege sind treibende Kräfte für den zukünftigen Bedarf an Pflegeeinrichtungen. Hinzu kommen neue Krankheitsbilder wie beispielsweise Demenz. „Und“, so **Marc K. Thiel**, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, „die ambulante Pflege wird vor der stationären Pflege durch den sozialen Wandel künftig keinen Bestand haben.“ So seien Pflegeheime in Randlagen oder auf der „grünen Wiese out. Im Fokus des Fonds, dessen Zielgruppe dänische Institutionelle sind, stehen Städte ab 75.000 Einwohnern mit exzellenter Infrastruktur in etablierten Wohnlagen oder Stadt- und Stadtteilzentren.



Redaktionssitz „Haus Ausseil“



Impressum

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

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

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

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.),

Einzelhandel: Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht: RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; **Dr. Philipp Härle - Tilp RA,** Berlin;

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24), **Joaachim Bücker, Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

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

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

1st Red (2,11), A7X Classic group (22), Aachener Grundvermögen (14), Aberdeen Immobilien KAG (15), Aberdeen/Degi (4), Adler Immobilien (23), Aengevelt (16), Aerium Properties (20), AFIAA (17), Allianz Lebensversicherung (17), Allianz Real Estate (17), alphatraning (21), Alstria office (15), Arwobau (21), aurelis Real Estate (14), Barmer GEK (17), Bata (17), Berner Group (23), Bertelsmann (12), BfG (5), BFT (20), Binnewies & Partner (21), BNPPRE (18,22), Bombardier Transportation (5), Bosch Communication Center (16), Brockhoff & Partner (15,16), Butlers (23), BVI (8), C&A (14), canon austria (15), Catella Real Estate (9,10,11), Caterpillar (6), CB Richard Ellis (7,21), Chicco (17), Cisalfa (17), Clas Ohlson (14), Coca-Cola (21), Co-Import (17), Colliers G&B (18), Colliers Godfrey Vaughan (21), Colonia Real Estate (2,15), Comfort (23), CommerzReal (14,18), Corestate Capital (2), Corio (17), Cubion (17), Cushman & Wakefield (17), DCM (5), Deichmann (14), Deko Immobilien (10,12,13), DeLaMotte Real Estate (16), Deutsche Hypo (10,18), Deutsche Wohnen (4,8), DIC Asset (15), DWF (17), edc/Esprit (14), Engel & Völkers (17,20,22), Euro Ejendome (24), airvesta (16), Feltrinell (17), Fiege (20), Fortress (2), Freshfield Bruckhaus Deringer (12), Fundus (18), Gabler Verlag (13), Gagfah (15), Garant Spedition (21), Garbe (6), Gazeley (21), Generali Deutschland (8,18), GermanInvest Property Advisors (23), GfG (13), GIW (17), Goldman Sachs (2), Görtz (14), gravis (17), Gruner + Jahr (13), GSW (5), H&M (23), H.F.S. (16), Hesse Newmann (24), Heymann (14), Hochtief Projektentwicklung (20), Howard Tenes Storage (21), HSH Nordbank (2), HTL (20), Hunkemöller (23), Hurtigruten (20), Ideenkapital (3), iii-BVK (18), Imaxx (17), ImmobilienScout24 (11,12), IMPF (18), InCity Immobilien (8,22), informica real invest (8), ING Real Estate (20), Invesco Real Estate (18), Invesco UK Limited (15), IPD (4), IVG (2,5,15,21), jack Jones (14), Jones Lang LaSalle (5,10,20,23), Joyville (17), Kemper's JLL (14); Kennel & Schmenger (15), Knight Frank (22), Kondor Wessels (11), Kühne + Nagel (10), LB Immo Invest (2), Lehmann (23), LHI (15), Lorax Investment Fund (17), Loxxess (21), Meag (15), Meryll Lynch (5), moderne stadt Köln (12), Morgan Stanley (2,16), MPC Capital (6), Müller International (15), My Sister (14), Nai apollo (21), Nail Selection Still (23), nextparx (20), Noel (20), Nordcapital (8), Oviessie (17), Oy Kuehne + Nagel (10), Patrizia Immobilien AG (15), Penny (20), Real I.S. (12), Real2 Immobilien (22), Reallogis (21), Reformhaus Engelhardt (14), Review (23), Rewe (20), RFR (5), RICS (5), Rossmann (20), RREEF (4), Savills & Brax Fox Smith (15), Savills (6,17,20), Schroder European Property Investments (16), Schroder Property Kapitalanlagegesellschaft (2), Seeger & Russwurm (21), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (4), Sparkasse Hannover (13), Standard & Poors (2), Stiftung Martin Johann Paulsen Testament (22), stores and concepts (23), Strabag Property and Facility Services (23), TAG Immobilien (15), Taylor Wessing (5), Techtronic Industries (10), Terrania (20), Tesco (18), Tishman Speyer (5), Tutto (17), Ulla Popken (14), Unieuro (17), Union Investment (14), United Internet (12), Universal Music Entertainment (21), Vero Moda (14), WalthCap Real Estate (16), Warner Village (17), WealthCap (24), Wölbern Invest (15), Xilian International Handel (22).

Europäischer Gerichtshof vereinfacht Vergaberecht

Der Europäische Gerichtshof hat am 25. März 2010 eine für die Vergabepaxis der öffentlichen Hand weit reichende Entscheidung getroffen: Demnach müssen kommunale Grundstücksverkäufe, nur noch dann ausgeschrieben werden, wenn die Stadt das darauf zu errichtende Gebäude selbst nutzen will. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Stadt Eigentümer der auf dem Grundstück zu errichtenden Immobilie wird oder eine langfristige Anmietung zusichert.

REAL² vermittelt „Denkmal Lindgens“ in Köln-Mülheim

In Köln-Mülheim hat **REAL² Immobilien Consulting GmbH**, Köln, das „Denkmal Lindgens“, im Auftrag der **InCity Immobilien AG**, Köln, erfolgreich platziert. InCity realisiert hochwertige Immobilien in den Innenstädten deutscher Metropolen und Wachstumsregionen. Käufer der ehemaligen Farbenfabrik in direkter Rheinlage ist ein Düsseldorfer Family-Office, welches das Premiumobjekt nach Sanierung und Vermietung im Bestand hält.

Verkauf eines Geschäftshauses in der Schildergasse

Ein Fonds der **Aachener Grundvermögen Kapitalanlage GmbH** hat ein Geschäftshaus Schildergasse 60-68 erworben. Das Geschäftshaus in dominanter Ecklage wurde 1991/1992 errichtet und verfügt über rund 24.000 qm Nutzfläche, davon rund 14.000 qm Verkaufsfläche. Die Grundstücksfläche beträgt etwa 3.145 qm und stellt das drittgrößte Grundstück innerhalb der beiden Kölner Top-Einzelhandelslagen Schildergasse und Hohe Straße dar.

Schauspiel um das Schauspielhaus: „Als Bettvorleger gelandet“

Als sich die Bundesrepublik Deutschland 1945 eine Verfassung gab, entschied sich der Parlamentarische Rat für eine repräsentativen Demokratie: Vor allem der spätere Bundespräsident **Theodor Heuss** lehnte eine Referendumsdemokratie ab, die eine öffentliche Meinungsbildung zu kontroversen politischen Sachfragen vorsieht. Eine direkte Demokratie, bei der ein „querulanter“ Teil des Volkes durch Referendum wichtigen politischen Fragen und bei der Gesetzgebung das letzte Wort hat, war bei deutschen Politikern noch nie beliebt.

Auf kommunaler Ebene gibt es für skeptische Bürger gleichwohl das Instrument des Bürgerbegehrens. In Köln haben sich 50.000 Einwohner jüngst in einem Bürgerbegehren - wohl auch mit Blick auf die vielen unheilvollen Baustellen in der Stadt - gegen den ursprünglich vom Rat der Stadt Köln am 17. Dezember 2009 beschlossenen Neubau des Schauspielhauses mit 50.000 Unterschriften gewehrt - und gewonnen: Fazit: Der Neubau ist vom Tisch. Das Schauspielhaus, d. h. das bestehende Riphahn-Theater aus den 60er Jahren, wird saniert statt abgerissen.

Der Hintergrund: Die Stadt Köln hatte Großes vor: Eine gigantisches Theaterzentrum mit großzügigen Proberäumen und unterirdischen Werkstätten wollte sich die Stadt leisten. Doch statt der geplanten 230 Mio. Euro sollte eine solche Bühne plötzlich 364 Mio. Euro kosten – eine Erfahrung, die die Kölner ständig mit ihren Prognosen machen. Da diese teuren Pläne mit Blick auf die Wirtschaftskrise nicht mehr realisierbar waren, rückte der Stadtrat im Dezember 2009 von seinen ehrgeizigen Zielen ab und beschloss, das Theater in einer deutlich abgespeckten Version neu zu errichten. Darauf hatten sich neben dem Rat und dem Kölner Oberbürgermeister **Jürgen Roters** (SPD), der Kulturdezernent **Georg Quander** und Opernintendant **Uwe Eric Laufenberg** verständigt - und warben fortan dafür mit perfiden Methoden.

Für Opernintendant Uwe Eric Laufenberg z. B. wird es ohne Theaterneubau keine klare Trennung zwischen Oper und Schauspiel geben, da die Theaterleute in Zukunft einen Teil der Opernräumlichkeiten werden mit nutzen müssen. Um die Stimmung anzuheizen hatte er in einer TV-Runde gespottet, dass es leicht sei, in der Karnevalszeit durch die Kneipen zu ziehen, um Unterschriften für eine Sanierung des Schauspielhauses zu sammeln. OB Roters hatte den Kölner Bürgern ans Herz gelegt, dass sie mehr „Mut für moderne Architektur beweisen“ müssten. Für seinen Vergleich des Entwurfs für das neue Schauspielhaus mit dem Centre Pompidou in Paris erntete er nur lautes Gelächter. Baudezernent Bernd Streitberger hatte im Vorfeld die Sanierungs-Alternative diffamiert und gelästert: "Dann freilich wäre Köln tatsächlich als Tiger gesprungen und als Bettvorleger gelandet."



Schauspielhaus



D. K. Knip - Jungermann

Kurz berichtet

Privatinvestor erwirbt Objekt in Köln-Bayenthal

Ein Wohn- und Geschäftshaus in der Alteburger Straße im Kölner Stadtteil Bayenthal hat einen neuen Eigentümer. Das modernisierte Objekt aus dem Jahr 1914 verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 459 qm. Diese teilen sich auf in sieben Wohneinheiten mit ca. 394 qm und eine Gewerbeeinheit mit ca. 65 qm. Käufer und Verkäufer sind jeweils Privatpersonen.

Kölner Gürzenich-Quartier: Astoc gewinnt Planungswettbewerb

Das Kölner Büro **Astoc Architects & Planners** ist Gewinner des Planungswettbewerbs, zu dem die Entwicklungsgesellschaft **Gürzenich-Quartier mbH & Co. KG**, hinter der die Kölner **PARETO GmbH**, Projektentwickler der **Kreissparkasse Köln**, und die



Gürzenich Quartier

Metropol Immobiliengruppe, Köln, stehen. Die Entwicklungs- und Baugesellschaft Gürzenich-Quartier mbH & Co. KG hat verschiedene Grundstücke in dem innerstädtischen Quartier zwischen Augustinerstraße, Kleiner Sandkaul, Gürzenichstraße und Martinstraße erworben und wird nun mit der Bebauung beginnen. In der Schalterhalle der Kreissparkasse am Kölner Neumarkt werden bis zum 26. April alle acht Entwürfe mit Zeichnungen, Modellen und Beschreibungen vorgestellt.

Marketingkonzepte für den Hausverwalter

Strategisches Marketing ist eine Möglichkeit, Neukunden zu gewinnen und Bestandskunden zu pflegen. Wie das geht und welche Mittel erfolgversprechend sind, das steht in dem Buch von **Steffen Haase** und **Carmen Fröhlich** aus dem **Grabener Verlag GmbH**, Kiel. 1. Auflage 2010, 32,50 Euro.

Planungskonzept Domumgebung

Modell Domplattform

Domplattform soll zudem im Bereich der Straße Am Domhof geöffnet werden. Mit der Reduzierung der Domplattform kann auch eine neue Treppenanlage zum Museum Ludwig gewonnen werden.

Bernd Streitberger, Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Köln, hat jüngst das Planungskonzept für die Domumgebung präsentiert. Vorgestellt wurden die Ergebnisse des „moderierten Beteiligungsverfahrens Gesamtkonzept Domumgebung“. Die städtebauliche Gesamtplanung sieht verbesserte Wege- und Verkehrsbedingungen auf der Stadtebene zwischen Bahnhofsvorplatz, Philharmonie und Kurt-Hackenbergs-Platz vor. Die

Rat beschließt Bau der archäologischen Zone

Die Mehrheit des Kölner Stadtrats hat den Bau und die Fortsetzung der Planungen für die archäologische Zone und das darin integrierte Jüdische Museum beschlossen. Die Entscheidung steht allerdings unter einem Finanzierungsvorbehalt, da durch das Ausscheiden des Fördervereins für das Jüdische Museum eine beträchtliche Deckungslücke entstanden ist. Der Rat bekräftigt jedoch seine Absicht zur Realisierung dieses wichtigen Projekts von europäischer Bedeutung. Das Land Nordrhein-Westfalen hat bereits 14,3 Mio. Euro schriftlich zugesagt, doch fehlen für den Bau abzüglich des städtischen Anteils noch circa 20 Mio. Euro an der Gesamtsumme von 48 Mio. Euro. Weitere Informationen unter: www.museenkoeln.de/archaeologische-zone



Archäologische Zone

Colonia Real Estate AG bleibt auf dem Weg zum Penny Stock

Obleich die **Colonia Real Estate AG** bereits ihren „operativen turnaround“ feiert, ist an der Börse davon nicht zu spüren: Die Aktie des einstigen Milliarden-Konzerns dümpelt seit fast zwei Jahren mit zuletzt 4,61 Euro (Kurs: 20.4.) vor sich hin. Zum Vergleich: 2007 notierte sie noch bei etwa 45 Euro. Eine Dividende dürften die geplagten Aktionäre vom Konzernchef **Stephan Rind (Foto)**, der sich noch 2007 von der Zeitschrift „Immobilien Manager“ als „Bullenreiter“ feiern ließ, vorerst nicht erwarten. Der Geschäftsbereich Asset Management schloss im Geschäftsjahr 2009 mit einem Verlust von 1,2 Mio. Euro, die Leerstandsquote des eigenen Immobilienbestandes liegt immer noch bei 13,6% und das Finanzergebnis ist mit -35,9 Mio. Euro immer noch negativ. In den kommenden Tagen wird der Vorstand **Friedrich Thiele** das Unternehmen verlassen.

Kurz berichtet

Rheinische Welt-Ausstellung - Regionale 2010

Wussten Sie zum Beispiel, dass sich in der Region Köln eine der größten Trinkwassertalsperren Deutschlands befindet, hier die höchste Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen Europas vorhanden ist und demnächst in Köln mit dem Rheinboulevard die längste Freitreppe am gesamten Rhein von Basel bis Rotterdam entsteht? All diese bekannten und noch unbekannt Schätze zeigt die Regionale 2010 im Rahmen einer „Rheinischen Welt-Ausstellung“ vom März 2010 bis Juni 2011. Die Regionales sind ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, dessen Ziel es ist, Qualitäten und Eigenheiten der Region herauszuarbeiten, um Impulse für deren zukünftige Entwicklung zu geben. 2010 findet die Regionale in der Region Köln/Bonn statt.

„Bruchbude Köln“

Die Stadt Köln braucht etwa 1 Mrd. Euro, um auch nur die schlimmsten Löcher zu stopfen, die der „Zahn der Zeit“ und die Untätigkeit der Politiker in den vergangenen Jahren aufgerissen haben: Knapp 300 Mio. Euro für die Oper und das Schauspielhaus, etwa 130 Mio. Euro für marode Brücken (Mühlheimer-, Zoo- und Severinsbrücke), etwa 50 Mio. Euro für die dringende Sanierung der Tunnel (Rheinufer, Dom, Tunis Herkulesstr. usw.) und mindestens 500 Mio. Euro für Schulen. Aber nicht nur die „Bruchbude Köln“, so die **Bild Köln** kostet Geld, sondern auch die Neubauvorhaben sind kostspielig: * * 98 Mio. Euro verschlingt das neue Stadtarchiv, 14,7 Mio. Euro die archäologische Zone, 14,3 Mio. Euro der Rheinboulevard, 25 Mio. Euro das Eis- und Schwimmstadion, 20 Mio. Euro der Bau der Moschee in Ehrenfeld. Auf der Liste stehen zudem das Kulturzentrum am Neumarkt, der Godorfer Hafen, Bahnhof Deutz, die Flora-Sanierung, das Gerling-Areal, aber auch die tiefen Löcher in den Straßen.....usw..



Bau-
stelle:
Stadt-
archiv

Zwei neue Gleise für den Hauptbahnhof

Hauptbahnhof - Breslauer Platz

Der Kölner Hauptbahnhof soll am Breslauer Platz um einen zweiten S-Bahnsteig mit zwei zusätzlichen Gleisen erweitert werden. Veranschlagt sind für das Gesamtprojekt einschließlich Planungskosten rund 150 Mio. Euro - ohne S-Bahnstation Kalk und die große Lösung für den Bahnhof Deutz. Davon entfallen rund 30 Mio. Euro auf die Planung. 60% der Baukosten könnte der Bund übernehmen, wenn der Ausbau der S-Bahnlinie 11 in die Liste der Bundesprojekte aufgenommen wird, die nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) gefördert werden. Das wollen die Deutsche Bahn und das Land noch in diesem Jahr beantragen. Im Zusammenhang mit dem Rhein-Ruhr-Express (RRX) sichert die Bahn zu, zwischen 2011 und 2013 das Planfeststellungsverfahren für den viergleisigen Ausbau zwischen Köln und Langenfeld einzuleiten.

Familienunternehmen vernachlässigen ihr Immobilienvermögen

Gesa Junghanns, freie Redakteurin, IMMOBILIENBRIEF KÖLN

Die gegenwärtige Wirtschaftskrise stellt den Mittelstand und damit vor allem Familienunternehmen vor große Herausforderungen. Um nicht in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten, sind sie gezwungen, ihre betrieblichen Strukturen verstärkt auf Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Gleichwohl wird das Immobilienvermögen als kapitalintensiver Bestandteil eines Familienunternehmens stark vernachlässigt. Eine neue Studie, angeregt von der Famos Immobilien GmbH aus Korschenbroich, untersucht, was Familienunternehmen mit Blick auf Sicherung und Steuerung ihres Immobilienvermögens verbessern können.

Familienunternehmen legen großen Wert auf den Einfluss der Familie bei unternehmerischen Entscheidungen. Dies gilt ebenso für das Management familieneigener Immobilien. Da die Immobilienverwaltung im Vergleich zum operativen Geschäft keine Priorität genießt, werden wirtschaftliche Potenziale dieses Bereichs nicht optimal ausgeschöpft. Nur 12 Prozent der Befragten gaben beispielsweise an, dass ihre Immobilienverantwortlichen eine berufsspezifische Ausbildung haben. Doch obgleich das Immobilienmanagement bei den meisten Familienunternehmen oft unprofessionell und mit Blick auf die Wirtschafts- und Finanzkrise kaum mehr finanzierbar ist, ist die Bereitschaft, externe Dienstleister in Anspruch zu nehmen, überaus gering.

Dies ist das Ergebnis einer jetzt veröffentlichten Untersuchung des **Instituts für Entrepreneurship, Mittelstand und Familienunternehmen (EMF)** der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin. Im Auftrag der **FAMOS Immobilien GmbH**, Korschenbroich, verschickte das EMF 2.083 Fragebögen an eine Auswahl von insgesamt 27.000 Familienunternehmen mit 50 bis 499 Mitarbeitern. Insgesamt 137 Fragebögen wurden von dem Team unter der Leitung von **Prof. Birgit Felden** ausgewertet.

Die Studie zeigt unter anderem, dass das Immobilienvermögen von Familien historisch gewachsen und nicht das Ergebnis strategischer Entscheidungen ist. Dabei befinden sich vor allem Wohnimmobilien im privaten Familienbesitz (75,9%) und Büro- bzw. Produktionsimmobilien im Kernunternehmen (60,6%). Etwa

Kurz berichtet

Einzelhandel: Mangel an großen Flächen

Der Einzelhandel in Köln hat die Krise gut überstanden und zählt zu den Top-Standorten in Deutschland. „Etwa drei Prozent des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland von insgesamt 13 Mrd.



Schildergasse

Euro wird allein in Köln erwirtschaftet“, erläuterte **Markus Hoffjan**, Associate Director von **CB Richard Ellis**, Köln, in einem Pressegespräch. Die Mieten in den 11 etablierten Stadtteillagen Kölns seien 2009 stabil geblieben und bewegten sich zwischen 18 Euro/qm und 40 Euro/qm. Interessant sei, dass die Nachfrage internationaler Filialisten nach großen Verkaufsflächen in Stadtteilen wie z. B. Ehrenfeld, Nippes, Sülz, Porz etc. nicht zu befriedigen sei. Für kleinere Verkaufsflächen seien dagegen immer schwerer Mieter zu finden.

die Hälfte der Befragten besitzen ein Immobilienvermögen bis zu 15.000 qm, rund 85% bis zu 50.000 qm und knapp 15% mehr als 50.000 qm. Gut 53% der Familienmitglieder besitzen Immobilien im Privatvermögen, die betrieblich genutzt werden.

Familienunternehmen legen bei unternehmerischen Entscheidungen großen Wert auf den Einfluss der Familie. Dies gilt für die Verwaltung des Immobilienvermögens gleichermaßen. Da Immobilien für die meisten Unternehmen jedoch nicht zum Kerngeschäft gehören, finden sie häufig nicht die Beachtung, die mit Blick auf ihren Anteil am Gesamtvermögen (25 und 50%) angemessen wäre, heißt es in der Studie weiter.

Da Familienunternehmen der Ansicht sind, dass ein zielorientiertes Immobilienmanagement nur familienintern möglich ist, wird die Immobilienverwaltung meist Familienmitgliedern übertragen, die auch das Kerngeschäft führen. Folge: Die Verwaltung firmeneigener Immobilien ist „stark von Partikularinteressen einzelner Personen“ sowie „mangelnder Kompetenz der Handelnden“ geprägt und genießt im Vergleich zum operativen Geschäft keine Priorität, so die Ansicht der Autoren. Folge: Die wirtschaftlichen Potenziale dieses Bereichs werden nicht optimal ausgeschöpft.

Weiteres Ergebnis der Studie: Neben dem fehlenden Wunsch nach einer professionellen Verwaltung steht auch die Rentabilität des Immobilienbestandes keinesfalls im Zentrum des Interesses. Nur rund ein Viertel der Befragten will in erster Linie ihre Immobilienwerte steigern. „Dabei sind nach Fertigstellung eines Gebäudes erst ca. 25% der gesamten Lebenszykluskosten einer Immobilie investiert worden“, erläutert **Reimund Schulz**, Geschäftsführer FAMOS Unternehmerimmobilien, Korschenbroich. Deshalb betreut FAMOS ihre Kunden während der Nutzungsphase, die ca. 75% der Kosten einer Immobilie verschlingt und sorgt für einen langfristigen Ertrags- und Sachwert und damit für eine Reduzierung der Kosten in der Nutzungsphase.

Die Bedeutung einer professionellen Immobilienverwaltung könnte sich jedoch unter dem Einfluss der gegenwärtigen Wirtschaftskrise, aber auch mit Blick auf den Generationenwechsel signifikant ändern. So erwarten rund 50%, dass sich der emotionale Wert von Immobilien in der kommenden Generation reduzieren wird. Das könnte, so Prof. Dr. Birgit Felden, auch im Zusammenhang mit steigenden Anforderungen an das Kerngeschäft - zu einem professionelleren Umgang mit familiären Immobilien führen.

Grüße aus der Steueroase

Die Immobilie als Steueroase lebt

Fritz Salditt, Steuerberater, Ratingen

Auf der stets beliebten Suche der Deutschen nach verbliebenen Steueroasen scheint das Schlupfloch Schweiz zumindest für Kapitalanleger ein Auslaufmodell zu sein.

Umso mehr Freude breitet sich aus, wenn durch die Inanspruchnahme von handwerklichen Tätigkeiten echte Steuerersparnisse anfallen. In einem umfangreichen Anwendungsschreiben zu § 35a EStG hat der Gesetzgeber am 15. Februar 2010 detailliert aufgelistet, welche Maßnahmen zu den begünstigten Aufwendungen gehören. Insoweit können Steuerersparnisse von jährlich bis zu 1.200 Euro pro Haushalt erzielt werden, wenn maximal 6.000 Euro pro Kalenderjahr in förderungsfähigen Arbeitskosten entstanden und bezahlt werden.

Begünstigt sind nicht nur Eigentümer, sondern Mieter und auch Bewohner von Altenheimen bzw. Miteigentümer im Rahmen von Wohnungseigentümergeinschaften. Als Nachweis sind ordnungsgemäße Rechnungen mit einem gesonderten Ausweis der Arbeitskosten notwendig, die unbar bezahlt werden.

Zu den begünstigten Arbeiten zählen neben Renovierungskosten in der Wohnung auch Gärtnerarbeiten, Schornsteinfegergebühren oder Kosten für den Klavierstimmer. Selbst Montageleistungen für neu erworbene Möbel oder die Kosten für Umzüge könnten unter Beachtung der entsprechenden Voraussetzungen begünstigt sein. Auch die Modernisierung oder Austausch einer Einbauküche kann steuersparend durchgeführt werden.

Es lohnt sich somit, den Katalog der Maßnahmen detailliert zu studieren, um die Urlaubskasse mit der Steueroase Immobilien aufzufüllen.

Kulturen durch Köln

Ausflug zum Rolandsbogen

Gisela Götz, Kulturhistorikerin, Remagen

Im Wonnemonat Mai gibt es kein schöneres Ziel als einen Ort, an dem man bei einem guten Glas Wein, auf einer Terrasse sitzend, auf den Rhein sehen kann. Am Rolandsbogen, gleich hinter Bonn, sitzt man auf einer Sonnenterasse und hat einen weiten, spektakulären Blick auf das gegenüberliegende Siebengebirge, die Insel Nonnenwerth, den Ort Rolandseck.

Der Rolandsbogen war seit jeher Symbol romantischen Empfindens, von Poeten in vielen Balladen und Liedern besungen, bei Malern ein beliebtes Motiv. Als zu Beginn des 18. Jahrhunderts der Rheintourismus boomte, als zahlreiche Engländer der Mittel- und Oberschicht eine Fahrt auf dem Rhein zum Bildungsprogramm erhoben, war der Aufstieg zum Rolandsbogen ein fest eingeplanter Reiseaufenthalt. An Besucherzahlen wurde er nur vom Drachenfels übertroffen. Auch zum Rolandsbogen konnte man auf Eseln reiten.

Ja, und da war es natürlich eine Katastrophe, als der Bogen, das wichtigste Architekturelement der Ruinenseligkeit 1840 bei einem Unwetter einstürzte. Der Dichter Freiligrath, der im gegenüberliegenden Unkel wohnte, mobilisierte eine Spendenaktion, an der u.a. sein Kollege im fernen Schlesien Joseph von Eichendorff, im Rheinland Clemens von Brentano mitwirkten. Und so konnte kein geringerer als der preußische Dombaumeister des Kölner Domes Ernst Friedrich Zwirner für den Wiederaufbau gewonnen werden.

Freiligrath wurde, wie im 19. Jahrhundert beliebt, am Fuß des Rolandsbogens ein Denkmal gesetzt. Sie werden es bei einem Aufstieg zu Fuß besichtigen können.

Die Sage vom Rolandsbogen ist schnell erzählt. Alles begann mit einer unglücklichen Liebe: Roland, der Neffe Karl des Großen, zieht für den Kaiser nach Spanien, um die Mauren abzuwehren. Zurück lässt er die ihm zuge dachte Kunigunde. In den Wirren des Krieges vermisst, wird Roland für tot erklärt. Als diese Nachricht zu Hildegunde gelangt, entsagt sie der Welt, legt die ewigen Gelübde ab und zieht sich in das Kloster auf der Insel Nonnenwerth zurück. Der Totgesagte kehrt jedoch wieder Heim. Um der Geliebten nahe zu sein, lässt er eine Burg oberhalb des Klosters bauen, von dort schaut er sehnsüchtig auf die Insel hinab. Und so hat auch Rolandseck sein berühmtes Liebespaar, sein Tristan und Isolde, sein Romeo und Julia.

Wade Guyton: Ausstellung im Museum Ludwig

Der US-amerikanische Künstler Wade Guyton schafft anlässlich einer Ausstellung vom 23. April bis 22. August 2010 im Museum Ludwig für den hohen Oberlichtsaal eine neue, großformatige Arbeit. Die acht hochformatigen Leinwände (je 7,60 mal 1,75 Meter) hängen dicht an dicht an der Stirnwand des Raums. Guyton produziert seine Gemälde mit einem Tintenstrahldrucker. Sie sind mit schwarzen, monochromen Blöcken bedruckt. Wade Guyton (38) studiert von 1996 bis 1998 am Hunter College in New York. Seitdem hat er sich vor allem mit dem Minimalismus, abstrakter Malerei und Appropriation Art auseinandergesetzt.

Startschuss für RegioGrün

Das Freiraumkonzept RegioGrün im Rahmen der Regionale 2010 sieht die Entwicklung von sechs Landschaftskorridoren vor, die auf dem historischen Erbe des Inneren und Äußeren Kölner Grüngürtels aus der Ära von Konrad Adenauer und dem Stadtplaner Fritz Schumacher aufbauen. Die Stadt Köln realisiert z.B. den Landschaftspark Belvedere, die Lindenthaler Kanäle, die Renaturierung des Frechener Bachs, die Landschaftsachse Meschenich und die Kultur- und Landschaftsachse Strunder Bach.

Art Cologne 2010

Der Open Space ist auch zur 44. Art Cologne 2010 (21.-25.04.) Schnittstelle zwischen Galerienpräsentation und Ausstellung. Mit dabei sind in diesem Jahr rund 200 Galerien, die in einer großzügigen Gesamtinszenierung der Avantgarde-Kunst zum Flanieren und Kommunizieren einladen. Das kommunikative Herzstück in diesem Jahr ist der Circus Hein, der den Lounge-, Info- und Barbereich bespielen wird. Elf Installationen und Skulpturen - unter anderem von John Chamberlain, Bruno Gironcoli, Yin Xiuzhen, Victor Vasarely, Joseph Zehrer, Victor Burgin und Josephine Meckseper - verwandeln übrigens schon den Außenbereich und die Eingangshalle zur Art Cologne 2010 zu einem Schauplatz zeitgenössischer Großskulptur und Installation.

Zwischennutzung der Tanzhaushalle

„raum13“ organisiert von Mai bis Ende Juli die befristete Zwischennutzung der Tanzhaushalle in der Mülheimer Schanzenstraße 35. Die Gruppe hatte den Ideenwettbewerb gewonnen, der vom Kulturamt im Dezember 2009 ausgelobt worden war. Während der drei Monate die rund 1600 qm große Halle zur Anlaufstelle für Künstler, Choreografen und Publikum werden. Danach beginnt der Umbau zu einem Tanzhaus.