



Nr.: 220
22. KW / 04.06.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
„Drama“ Eurokurs - Zeitreihe entlarvt Panikmacher	2
Immobilien ABC - Woran erkennt ein „Alpha-Fälscher-Produkt“? (Rohmert)	5
Internationales Management übernimmt Catella-Führung	6
Anhörung BMF - BVI und VGF mit Stellungnahmen	7
VGH Versicherungen steigen bei DIC-Gruppe ein	10
HIH macht aus Siemens Areal ein Private Placement	11
JLL - Steigendes Vertrauen in westeurop. Hotelmärkte	16
Trendwende bei US-Gewerbe	16
Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen stabilisieren sich	17
100 Mrd. Euro Investments in Europa sind das Ziel	17
Entwicklung der Immobilienpreise in den USA (Becher)	17
Leerstand in C-Flächen könnte zum Problem werden	19
Krise durch restriktive Kreditvergabe noch nicht vorbei	20
Buchtipp: Real Estate Asset Management von Hanspeter Gondring/ Thomas Wagner	21
Stadtentwicklung Hamburg - Große Pipeline (Richter)	22
TLG macht weiter Gewinne	23
Luxuswohnungen—kleine Orte kommen besser durch die Krise (Hoffmann)	25
Software—Standortsuche leicht gemacht	26
Impressum	27

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Menschheit hat wieder einen großen Schritt getan. Während früher die Büchse der Pandora den Herrschenden zum singulären Gebrauch vorbehalten war, gelang es mittlerweile, das mythische Spielzeug in Serienproduktion als (US-) Managerspielzeug zu geben. Dafür stehen Finanzkrise und Ölpest und eine Menge Dinge, die im Moment noch still vor sich hin strahlen. Wie wir jetzt wissen, ist der Meeresgrund ziemlich nah. Und dennoch ist er unendlich weit weg. Löcher, die man 5 Fahrrad-Minuten (1.500 m) entfernt reinbohrt, bekommt man nicht mehr zu.

Die Diskussion um Deutschlands Alleingang in der Bekämpfung der Finanzkrise ist auch nicht leicht zu verstehen. Ein freundlicher Hinweis nach dem Motto: „Wer mit Dingen, die in Deutschland verboten sind, ein deutsches Unternehmen verpflichtet, bekommt in Deutschland Probleme“ wirkt beruhigend und hindert niemanden, woanders mit dem Wohlstand des Gastlandes zu spielen. Das wird dann schon reagieren. Wir beurteilen ja auch sonst Umsatz fördernde Maßnahmen nicht nach den Usancen des Ziellandes, sondern nach unseren Maßstäben.

Als „eigene Themen“ haben wir heute das Euro-„Drama“ und die Immobilie als ideales „Kompetenz-Gaukler“ Produkt. Natürlich vertreten wir auch beim Euro die (positive) Mindermeinung. Aus unserer Sicht wurde der Euro als intellektuelle Fehlleistung alternder Nationen im Wettbewerb mit kriegsversehrten US Boys zu einer überraschenden Erfolgstory. Jetzt bilden sich wieder realistische Relationen. Ein Szenario für ein Immobilienparadies fällt uns auch ein.

In unserer Reihe „Immobilien ABC“ wollen wir Sie nicht belehren. Schon der Titel liegt nicht mehr in der Zeit. Heute fängt schließlich das Immobilien-Alphabet mit „s“ wie „structured“ an und geht über „v“ wie „virtuell“ in „c“ wie „crash“ oder „crisis“ über. Wir möchten nur in unregelmäßigen Abständen ein wenig aus der Praxis-Erfahrung aus ein paar Immobilienkrisen und ein paar Immobilienmilliarden und natürlich aus 25 Jahren Nachdenken und überprüfbarer Immobilien- und Volkswirtschaftsprognosen plaudern. Und wir sind auch immer auf dem Laufenden.

Schließlich unterrichtet mich heute die 9. Generation der „Dreijährigen“ der Immobilienwirtschaft, wo es jeweils aktuell langgeht. „Günstig antizyklisch einkaufen, im Boom verkaufen“, „Auf den Mieter kommt es an“, „Immobilien sind heute virtuell“, „Internationales Finanzmanagement mit OPM professionalisiert die Immobilienwirtschaft“, „Immobilien sind heute Finanzmarktprodukte“, „Portfolio-theoretisch kann man für Immobilien mehr bezahlen als den Marktwert“, „non recourse führt zu besseren Krediten“, „Reits retten Deutschlands Finanzmärkte“, „Rating macht Risiken transparent“, „Risikomanagement macht trotz höherer Risiken erfolgreich“, „Finanzmärkte atomisieren Risiken wie den Tropfen Öl im Ozean“, „Kollektiv-Intelligenz schützt vor Konsequenzen des Einzel-Dilettantismus“, „Auf die Zinsdifferenz kommt es an“ u.v.m. sind wichtige Botschaften für uns.

Vielleicht haben Sie Lust, Themen, Beiträge und Erfahrungen beizusteuern. Die Kern-Lehrsätze der Immobilienwirtschaft, die man auf zwei Seiten DIN A4 zusammenfassen könnte, sind heute in tausenden Seiten Lehrbuchwissen versteckt. Know how wird so zum „Nadel im Heuhaufen“-Problem.

Die nächste Ausgabe von „Der Fondsbrief“ und der „Handelsimmobilien Report“ erscheint am Montag, 14. Juni 2010.

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

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

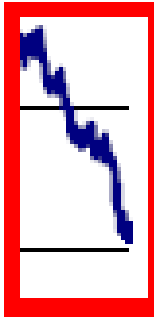
IMMOBILIEN

SCOUT 24

„Drama“ Eurokurs – Zeitreihe entlarvt Panikmacher

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Unaufhörlich stürzt seit Jahresbeginn der Dollar in die Tiefe. Presse, Ewig-Skeptikern, Inflationspropheten und Staats-Crash Kassandras offenbart sich die Schwäche des Systems und der sich anbahnende Zusammenbruch des Euroraumes. Und

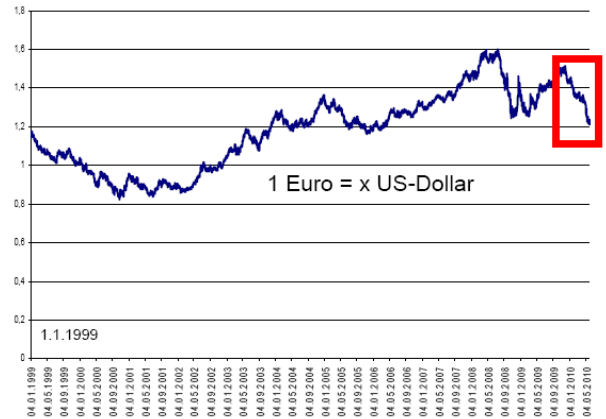


die Zahlen geben Ihnen anscheinend Recht. Immerhin stürzte der Euro zum US-Dollar (USD) allein von Anfang Dezember mit noch rund 1,50 USD bis heute auf nur noch ca. 1,22 USD. Das sind rund 19%! Nachdem es mit der normalen Krisen-Inflationspanik nicht geklappt hat, macht jetzt Angst vor importierter Inflation durch Rohstoffpreise die Runde. Schon gerät der Blick auf das gerade jetzt so wichtige ungeheure Konjunkturprogramm durch Währungs-Export-Tuning hinter Inflationsangst-Wolken.

Hinzu kommt natürlich noch die alte Logik, die auch der Autor Ende der 90er Jahre in den Konjunktur-Büchern von "Der Platow Brief" in der Euro-Vorbereitung vertreten hat, dass eine Währungsunion vor einer politischen Union bedeutet, den zweiten Schritt vor dem ersten Schritt zu machen. Da kann man leicht stolpern. Außerdem war der Euro immer schon der Zusammenschluss alternder, reifer Staaten ohne Wachstumsdynamik aber mit Soliditäts-Dogma mit Staaten ohne demografische Wachstumsdynamik und Industrielandgeschichte aber südeuropäischer Wirtschaftsdisziplin. Hinzu kommt: Die oft wesensfremde Stabilitätspolitik mit Vorrang vor Wachstum hatte schon in der Vorbereitung der 90er Jahre die Nerven der Euro-Europa-Wahlbürger strapaziert. In einer wachsenden Wirtschaft mit 3% Inflation, so man sie denn beherrschen könnte, lebt es sich nun einmal besser als mit Realeinkommensverlusten und schwadronierenden Zentralbankern. **So wunderte es niemanden, dass der Euro sich schnell unter einem USD einpendelte.**

Dann kam die Dollar-Wende. Nachdem die Europäer sich weigerten, sich in die Reihe der erfolglosen Afghanistan Eroberer einzureihen (Oktober 2001) und den Krieg gegen irakische Massenvernichtungswaffen mitzumachen (März 2003), wurden sie per Euro-Kurs zur Kasse gebeten (siehe Chart). Der Euro verdoppelte annähernd seinen Wert, ohne dass dies aber der ökonomischen Entwicklung der Euro-Staaten zuzuschreiben gewesen wäre. „Afghanistan-Stärke“ des Euro in Verbund mit politischer „Offenheit“ führte dann auch noch zur „Ihr Kinderlein kommet“-Osterweiterung. Wer sich davon Euro-Stärke erhoffte, musste schon über weihnachtliche Denkstrukturen verfügen.

Bedenken Sie bitte: **Vor diesem Hintergrund müder Euro-Player im Wettbewerb mit kriegsversehrten US Boys wurde der Euro zu einer Erfolgstory ohnegleichen – zumindest für die Währungshüter.** Das offenbart die Liebe des Volkswirtes zu langen Zeitreihen




Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

www.musterring.de ... so macht Wohnen Spaß!





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



Personalien

Frankfurt: Carmen Reschke verlässt die Geschäftsführung der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft und der KanAm Grund Spezialfondsgesellschaft, um sich neuen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft zu stellen. Carmen Reschke war für Rechnungswesen, Steuern, Finanzierungen und Risikomanagement zuständig. Diese Zuständigkeiten werden nach dem Ausscheiden zum 31. Mai 2010 von den Kollegen Hans-Joachim Kleiner, Matti Kreutzer, Olivier Catusse und Heiko Hartwig mit übernommen.

(siehe Chart S. 2). Und für diesen intellektuellen Schritt muss die Zeitreihe noch nicht einmal lang sein. Der Euro-Wohlstandsdreh liegt gerade eine Dekade zurück. Ich rechne heute noch in DM und kann „Cent-Fünziger“ nur auf Grund der Autobahn-Toiletten identifizieren.

Wenn es nicht faktischer Blödsinn wäre, würde ich ebenso wie sicherlich viele Bürger gerne die DM zurück haben. Denn egal, was wirklichkeitsfremde Inflationsstatistiken vorgaukeln, der gefühlte Wohlstand und das gefühlte Einkommen nimmt ab. Allein der Blick in unsere Honorar- und Anzeigenpreisliste offenbart Verblüffendes. Umgerechnet liegen wir heute auch nominal unter 2000er Werten, während sich Ausgabenbereitschaft noch im DM-Gefühl misst und Kosten sich heute leicht 1:1 verwenden lassen.

Aber auch die Euro-Panikmache ist schierer Blödsinn. Der Euro bleibt. Vielleicht fallen ein paar Stabilitäts-Idole. Natürlich ist die Staatsverschuldung dramatisch. Aber die Zinsen liegen heute auch nur noch bei einem Viertel des historischen Spitzenwertes. Da kann man sich schon einmal etwas leisten. Und mal ehrlich, warum sollen wir heute 1 Mrd. Euro an Bildung sparen, wenn es gleichzeitig in der Kompetenz eines mittleren Unternehmens-Angestellten liegt, solche Beträge am Ende zu Lasten der Allgemeinheit zu verspielen. Das Problem liegt in der zwangsläufigen Fehlallokation von Ressourcen bei niedrigen Zinsen und dem Spekulationsanreiz durch Leverage-Möglichkeiten. Aber das Problem ist kein Euro-Problem, sondern ein weltweites Problem.

Warum sollte also auch im Verhältnis des Euro zum USD nicht auch noch Spiel drin sein. Der Wirtschaft täte es eher gut. Der „Big Mac Index“ hat auch noch ein wenig Platz. Die Euro-



Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC · ASSET
AKTIENGESELLSCHAFT

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Stabile Einnahmen.

Die DIC Asset AG ist auf renditestarke Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert: Eine gut diversifizierte Mieterbasis, gefragte Objektqualitäten und zufriedene, stabile Mieter prägen unser Portfolio.

Dafür, dass das so bleibt, sorgt unser unternehmenseigenes Immobilienmanagement vor Ort.

Aus Engagement wird Ertragskraft.





Personalien

Frankfurt: Dr. Jürgen Schäfer (48), FRICS, dessen Vertrag zum 30.09.2010 auslaufen wird, scheidet aus dem Vorstand der **DIC Asset** aus, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Die COO-Funktion wird in Folge einer internen Umstrukturierung künftig direkt in den einzelnen operativen Einheiten des Unternehmens wahrgenommen. Für das Portfolio-Management obliegt sie den GF **Joachim von Bredow** und **Jens Kulicke**, für das Asset- und Property-Management **Marc Balkenhol** und **Christian Iwansky**. Der Vorstand der DIC Asset setzt sich damit aus **Ulrich Höller** (CEO) und **Markus Koch** (CFO) zusammen.

Berlin: Jochen-Konrad Fromme (60) und Niclas Karoff (39) übernehmen am 1. Juni 2010 die Geschäftsführung der **TLG Immobilien**. Beide waren Anfang des Jahres vom Gesellschafter des bundeseigenen Unternehmens berufen worden. Die bisherigen Geschäftsführer **Dr. Volkmar von Obstfelder** und **Dr. Eugen von Lackum** sind zum 31. Mai 2010 altersbedingt aus dem Unternehmen ausgeschieden.

Frankfurt: Rickard Backlund, Group Head of Property bei **Aberdeen Asset Management** und Aufsichtsratsvorsitzender der deutschen **Aberdeen Immobilien KAG**, wird sich lt. IZ bis September von seinen Führungsämtern zurückziehen. Neuer Chef wird **Andrew Smith**, bislang CIO und Head of Fund Management.

Berlin: Claudia Hoyer, seit gut zehn Jahren bei der **Deutschen Kreditbank AG-Gruppe**, ist mit Wirkung zum 1. Juli 2010 in den Vorstand der **DKB Immobilien** berufen worden.

Wirtschaft war nie so stark wie die DM-Wirtschaft. Die USA haben auch eine völlig andere Wachstumsdynamik. Und wenn der Euro jetzt schon abschmiert, dann ist auch durchaus noch eine Übertreibung auf die andere Seite des Gleichgewichtes drin.

„**Der Immobilienbrief**“-Fazit: Stellen Sie sich doch einmal vor, wir hätten mal wieder echte Inflationsangst, gerade genug echte Inflation (3%), um die Angst köcheln zu lassen und noch einen schwachen Euro, der Investoren lockt und den Export ankurbelt. **Wäre das nicht ein Paradies der Immobilienwirtschaft? (Anm.: Und im anschließenden Crash hätte ich lieber Immobilien als Wertpapiere im Portfolio.)**

Immobilien ABC - Woran erkennt man bei der Kapitalanlage-Immobilie ein „Alpha-Fälscher-Produkt“?

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist "Der Platow Brief"

Das größte Risiko der Immobilie ist ihre Sicherheit. Private Haushalte leveragten sich in den 70ern, dass es heute **Morgan Stanley** neidisch machen würde. Aber während im Wirtschaftswunder mit wachsendem Bedarf und in den 90ern mit dem Fördergebietsgesetz der Immobiliengläube gepaart mit dem Steuerspartrieb die Feder beim Notar führte, erweist sich heute die Kapitalanlage-Immobilie als Spielfeld der Kompetenz-Gaukler. Während also früher die Botschaft im Kapitalanlagevertrieb hieß: „Wir haben keine Mieter, aber den Glauben an die Immobilie. Wenn Ihr mitmacht spart Ihr Steuern und profitiert von der Immobilienwirtschaft“ heißt es heute „Wir haben einen Mietvertrag“. Die Mutation der „Mietvertrages mit Wetterschutz“ zum Alpha-Fälscher-Produkt ist der Finanzwirtschaft geschuldet. Basierend auf Thesen zur verfehlten Vergütungsstruktur von Finanzmanagern von **Raghuram Rajan**, „Die Alpha-Fälscher“, hatten wir für einen Vortrag bei einer Investmentbank noch **vor** der Lehman-Pleite **herausgearbeitet, dass die Immobilie das ideale Alpha-Fälscher Produkt ist.**

Der typische Finanzmanager erwirtschaftet Renditen, die vom systematischen Risiko abhängen, das er eingeht. Das ist das sogenannte **Beta**-Risiko. Außerdem hängen die Renditen davon ab, inwieweit seine Fähigkeiten zum Investitionsergebnis beitragen. Das ist das sogenannte **Alpha**. Theoretisch honoriert aber kein denkender Anleger einen Finanzmanager mit Millionen dafür, sich auf das systematische Risiko zu beschränken. Das könnte er mit einem Index-Papier billiger haben. (Anm.: Die Wertpapierfonds-Praxis widerlegt auch in Deutschland natürlich die Annahme des denkenden Anlegers bzw. eines kundenorientierten Bankenvertriebs.) Ein Honorar fürs „Alpha“, also die Kompetenz des Managers, lässt sich dann zahlen, wenn er regelmäßig und langfristig die Indizes schlägt. Allerdings ist es nicht einfach, durch sicheres Aufspüren unterbewerteter Papiere oder Assets, durch Wagnisfinanzierung oder durch aktive Managementbeeinflussung Mehrwert zu schaffen. Der Beweis langfristiger Investitionssicherheit bleibt dem Jung-Dynamiker bereits definitionsgemäß versagt. Ein besseres Alpha als der Markt zu erzielen, setzt gleichfalls definitionsgemäß einzigartige Fähigkeiten voraus, über die nun einmal nicht jeder Finanzmanager verfügt. **Das führt automatisch dazu, dass jeder Finanzmanager, der etwas auf sein Konto hält, ein (falsches) „Alpha“ vorspiegeln muss.**

Die Alpha-Fälschung geschieht am einfachsten dadurch, dass überdurchschnittliche Renditen dadurch eingegangen werden, dass versteckte Extremrisiken meist mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit eingegangen werden oder dass der wahrscheinliche Risikoeintritt erst nach Ablauf der Planungsperiode geschieht.

Hier kommt die Immobilie ins Spiel. Ein zentraler Ausweg zur Schaffung eines Alpha-Mehrwertes auch für Erfahrungsfreie bietet die Umwandlung von Cash Flow Strömen in Anlageprodukte durch Financial Engineering. Sowohl die prominente Single Tenant Immobilie wie auch die Multi Tenant Core Immobilie, die bei hoher Nachfrage zu Höchstkursen eingekauft werden, bieten zunächst sicheren Cash Flow, der sich in Finanzprodukte umwandeln lässt. Gleichzeitig versprechen sie noch eine Überrendite durch Wertsteigerung. Der Höhepunkt eines Booms, der in den automatischen Abstieg mündet, ist in der Immobilie immer dadurch gekennzeichnet, dass die Finanzfachleute Immobilien mit versteckten „Wertsteigerungspotentialen“ erwerben, die sich Immobilien-Fachleuten so nicht erschließen, und die späteren Mieten für die eingekauften Leerstände planungstechnisch höher sind als die Ist-Mieten. Wir wiesen im letzten Boom schon darauf hin.



Unternehmens-News

Frankfurt: Die **DIC - Deutsche Immobilien Chancen** hat mit den **VGH Versicherungen**, Hannover, einen neuen strategischen Investor gewonnen. Auf dem Weg einer Kapitalerhöhung hat das Beteiligungsunternehmen der VGH Versicherungen 6,4% der DIC-Anteile erworben. Der Aktionärskreis der DIC-Gruppe, der sich aus Beteiligungsgesellschaften, mehreren Versicherungen, internationalen Investoren sowie Family Offices zusammensetzt, wird damit um eine weitere angesehene Adresse erweitert. (lesen Sie dazu auch S. 10)

Berlin: Die **apellas Gruppe** stellt nach sieben Jahren ihre Investmenttätigkeit ein. Die Gesellschafter, der Unternehmensgründer **Dr. Ulrich Weber, Patrick Reich, Claus Merten** und die Real Estate Private Equity Fonds **Cypress Grove International LP** und **Redwood Grove International LP**, haben entschieden, die Investmenttätigkeit der Gesellschaft zu beenden. Dr. Weber hat die Geschäftsführung bereits zum 30. April niedergelegt. Patrick Reich wird seine operative Tätigkeit für das Unternehmen zum 30. Juni beenden. Die Realisierung der verbleibenden Projekte wird unter der Führung der Geschäftsführer Claus Merten und **Oliver Kraxner** abgeschlossen werden. Dr. Ulrich Weber und Patrick Reich bleiben Gesellschafter der apellas Gruppe.

Hamburg: Der Verwaltungsrat von **Pirelli & C. Real Estate** hat den Vorschlag zur Namensänderung von **Pirelli RE** verabschiedet. Der neue Name der Gesellschaft lautet **PRELIOS**. Er wird gültig, wenn die Trennung von Pirelli RE vom Mutterkonzern Pirelli & C, die bereits am 4. Mai bekannt gegeben wurde, vollzogen ist.

Aber auch die klassische Immobilie ist ideal für Kompetenz-Gaukler. Nach 10 Jahren hört die Planung auf. Die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Topmieters ist extrem gering. Wenn er danach auszieht, ist der Absturz aber tief. Multi-Tenants halten auch meist 10 Jahre. Erst danach schlagen Immobilienalterung, Nachfrageänderung oder Revitalisierungsbedarf durch. Aber das interessiert den für den Einkauf honorierten Manager natürlich weder zum Investitionszeitpunkt noch später. Beim dritten neuen Job oder auf einer Ranch im Enddreißiger-Ruhestand lässt sich das aussitzen. Übrigens: Diese Überlegung wurde von der Compliance-Abteilung der Investmentbank aus dem oben erwähnten Vortrag herausgenommen.

Wie kann man sich also schützen? Leider ist das wirklich schwer. Alpha-Täuscher führen meist große Namen, die mit unterstellter Kollektiv-Intelligenz das gesunde Misstrauen vor dem Vertriebs-Gegenüber einschläfern. Bei Finanzprodukten muss die Frage nach den zu Grunde liegenden Assets gestellt werden. Wenn schon der Name des Produktes vom Asset ablenkt ist sicherlich Vorsicht geboten. Wer würde schon Wertpapiere kaufen, die klarmachen, dass es sich um eine Verbriefung von Krediten für Holzhütten in 3. Lage handelt, die an Kreditnehmer vergeben wurden, denen kurz zuvor noch niemals jemand Kredit gegeben hätte.

Bei der Immobilie / dem Immobilienportfolio müssen die Fragen zu Single Tenant Immobilien, die wir letzte Woche aufschlüsselten, gestellt werden. Bei Multi Tenant Immobilien ist neben den üblichen Immobilienkriterien insbesondere die Qualität und Performance des Managements zu hinterfragen. Zyklische Aspekte spielen eine Rolle. Gerade die Investmentbank-Helden, die über Jahrzehnte propagierten, den Zyklus zu reiten, verloren bei der Immobilie den zyklischen Überblick und steigerten den Höhepunkt selber noch durch Höchstleistungen im Einkauf. Sicherlich ist die Intention des Verkäufers zu hinterfragen. Handelt es sich um ein Angestellten-„Nach mir die Sintflut“-Produkt, für das heute viele von Analysten gelobte Geschlossene Fonds stehen, die mit Behörden- oder Konzern-Mietern „punkten“? Wichtiger als die Fragen selber ist aber die generelle Frage, ob Prospekt bzw. Gesprächspartner Ihre Fragen beantworten können und sie sich selber gestellt haben.

Internationales Management übernimmt Führung von Catella

Das jetzige internationale Catella-Management unter Leitung des Schweden **Johan Ericsson** übernimmt die unternehmerische Führung der neuen Catella-Gruppe, die aus der Verschmelzung der Catella Holding-Gesellschaft mit der schwedischen **Scribona AB**, die demnächst ebenfalls unter Catella firmieren soll, entsteht. Mit Umsetzung der neuen Struktur erreicht die Gruppe ca. 5 Mrd. Euro Assets under Management mit über 400 Mitarbeitern in 14 Ländern und einem Eigenkapital von etwa 85 Mio. Euro.

Das Dienstleistungsspektrum bleibt in Deutschland unverändert. Künftig steht hinter der Gruppe der Scribona-Hauptaktionär und Immobilienunternehmer **Johan Claesson**. Daneben hat sich die sechsköpfige Führungsgruppe von Catella, zu der in Deutschland **Andreas Kneip**, Sprecher der **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, gehört, mit einem substanziellen Betrag persönlich engagiert.

Mit der neuen Gesellschafter-Struktur der Catella Gruppe entsteht eine unabhängige „führende nordeuropäische Immobilien- und Finanzgruppe“. Die **Catella Property Group**, die seit 1990 in Deutschland tätig ist, gehört mit etwa 300 Mitarbeitern in 27 Büros zu den führenden Transaktionsberatern in den europäischen Immobilienmärkten. In 2008 begleitete Catella europaweit Immobilientransaktionen von rund 10 Mrd. Euro. Seit Januar 2007 ist die Gruppe in München mit der **Catella Real Estate AG KAG** nach deutschem Investmentrecht vertreten. Die Catella Kapitalanlagegesellschaft beschäftigt sich mit der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen, wie Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds sowie der Beratung bei der Anlage in Immobilien.

Catella hat eine schwedisch geprägte Unternehmenskultur direkter Kommunikation. Es gibt keine gesonderte Abteilung für internationale Vorgänge oder komplizierte Abstimmungsprozesse. Die Unternehmenskultur basiert „auf Integrität, hohen ethischen Standards und einer besonderen Art der Beratung und Zusammenarbeit.“ Die Gruppe selbst sieht sich in ihrer Philosophie als unkompliziert, offen und klar. Im Vordergrund sehen die Mitarbeiter die Entwicklung kundenspezifischer Lösungen mit der größten Erfolgswahrscheinlichkeit. Diese Philosophie ergab sich aus der Unternehmensentwicklung in Zusammenhang dem IKEA-Gründer **Ingvar Kamprad**. Mit dem Ausscheiden von Inter-Ikea aus dem Gesellschafterkreis hat Catella jetzt die Chance genutzt, sich neu aufzustellen.



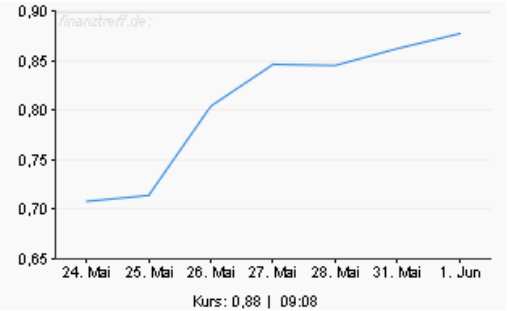
Unternehmens-News

Stuttgart: Drees & Sommer hat 2009 einen Umsatz von 145,6 Mio. Euro erzielt und damit 8,7 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Ebenso wie im Jahr 2008 wurden 22% der Umsätze im Ausland erwirtschaftet. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit blieb mit 12,3 Mio. stabil.

Hamburg: Die **TAG Immobilien** beteiligt sich mit 8,2% an der **Westgrund**, Remscheid. Vor wenigen Wochen hatte die TAG bereits via Sachkapitalerhöhung die Wohnungsgesellschaft **FranconoWest** übernommen und sich zu 15% am Berliner Wohnungshändler **Estavis** beteiligt.

Sowohl das Catella Management als auch Scribona sehen ihren jeweiligen Wunschpartner als gefunden. „Wir haben die Chance des Gesellschafterwechsels genutzt, uns eine neue Struktur zu geben und die Eigenkapitalbasis zu erhöhen“ begründet Andreas Kneip. Die Finanzkrise sei gut überstanden und die neue Struktur gewährleiste ein stetiges Wachstum. Dies hat auch aus externer Sicht Logik, da eine Stiftungsstruktur nicht optimal auf aktives Immobilien- und Finanzgeschäft ausgelegt ist.

Das Leistungsspektrum der „neuen“ Catella umfasst wie bisher Real Estate Investment Banking und Advisory, Asset Management unter der Firma „Amplion“ und Investment Management über die Münchener KAG. Die auch zur Gruppe gehörende schwedische Catella Kapitalverwaltung ist einer der größten bankenunabhängigen skandinavischen Wertpapiermanager. Die Luxemburger **Banque Invik**, die künftig unter **Banque Catella** firmieren wird, bietet Private Banking Services. Die Scribona Aktie legte nach Bekanntwerden der Transaktion von 69 Cent auf knapp 89 Cent zu. Die neue Gruppe, Scribona-Catella, soll an der Nasdaq OMX Stockholm gelistet werden. Nach Prüfung durch „The Swedish Financial Supervisory Authority, Finansinspektionen“ und die BaFin soll die Transaktion im September 2010 abgeschlossen sein. (WR)



Anhörung im BMF – BVI und VGF legen Stellungnahmen vor

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Montag war Anhörung im Bundesfinanzministerium (BMF) zu dem am 3. Mai vorgelegten Diskussionsentwurf für das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“. Unsere Meinung zum Entwurf kennen Sie (vgl. Der Immobilienbrief Nr. 218). Während der **BVI** seine Meinung auf 5 Seiten vertritt (www.bvi.de), schildert der **VGF** auf 42 Seiten seine Ansicht (www.vgf-online.de). Der Tenor ist der gleiche. Beide Verbände befürworten eine Regulierung. Jedoch gehen nach übereinstimmender Verbandsmeinung die Vorschläge zu weit.



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



Werte

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

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

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

E&P Real Estate GmbH & Co. KG
Aachener Str. 1053 – 1055
50858 Köln
Ihr Gesprächspartner: Joachim Buhr

Telefon +49 221 48901-730
Telefax +49 221 48901-94730
info@ebertz.de
www.ebertz.de

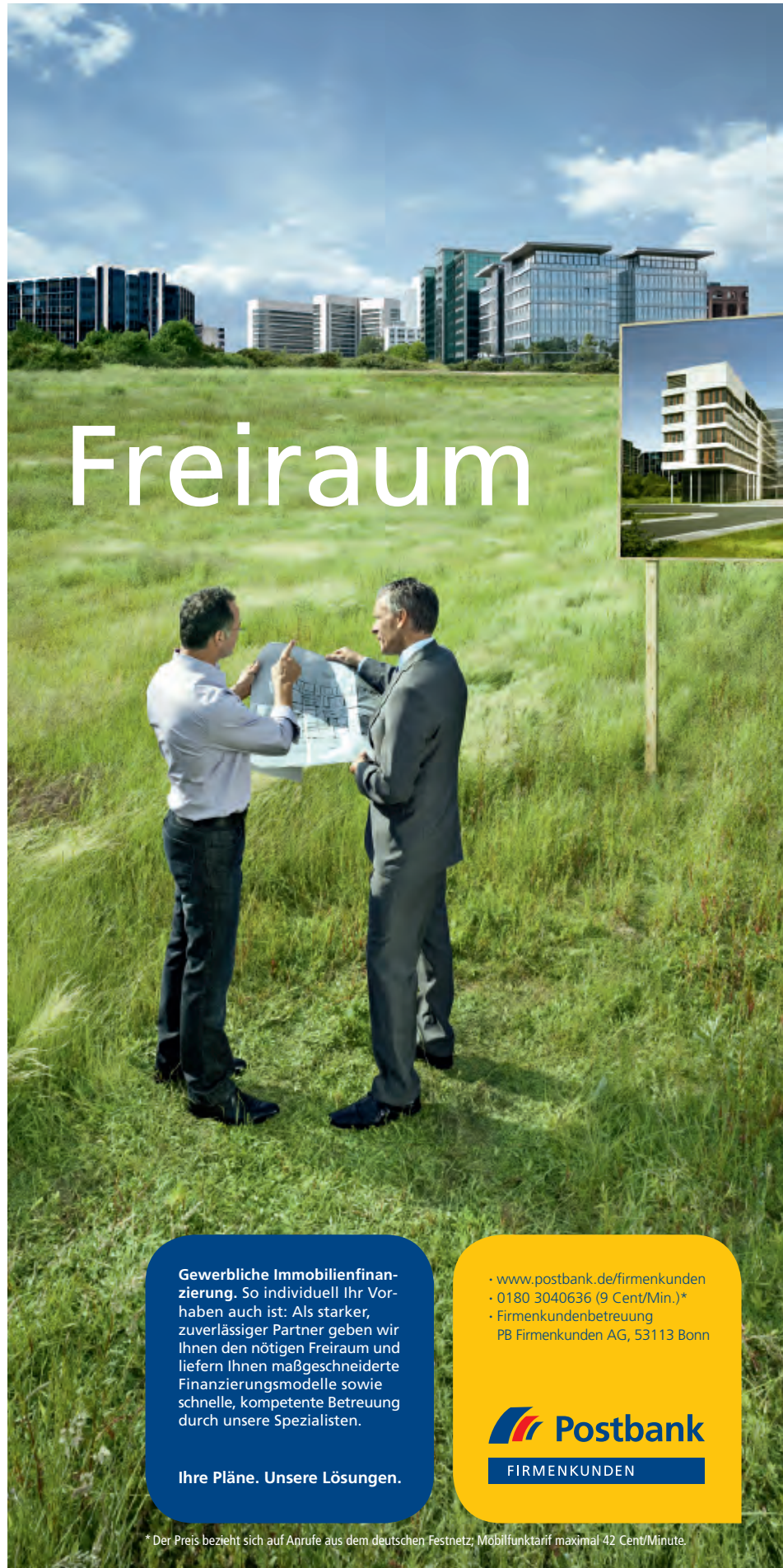
Der VGF kritisiert vor allem, dass Anteile an geschlossenen Fonds laut Entwurf künftig als Finanzinstrument gelten. Das widerspreche der von den Bundestagsabgeordneten im MiFID-Umsetzungsgesetz beschlossenen Regelung. Weiterhin werde die Regelung zu „massenhaften Unternehmenssterben“, vor allem bei freien Vertrieben führen. Das bedeute weniger Wettbewerb um den Kunden und weniger Vielfalt in der Angebotspalette der Produkte.

Des Weiteren moniert der VGF, dass der Entwurf ein Rückschritt im Anlegerschutz sei. Die Einbeziehung von Wirtschaftsprüfungsgutachten und die Regelung zur materiellen Prospektprüfung verringere die Rechtssicherheit und erhöhe die Intransparenz.

Der BVI kritisiert vor allem die Regelung bei Offenen Immobilienfonds. In einem Schreiben an das BMF stellt der Verband 5 Maßnahmen zur Liquiditätsoptimierung vor. Für den BVI ist der Schutz der Privatanleger (vor wem eigentlich?) am wichtigsten. Die aufgetretenen und zukünftig möglichen Probleme müssten durch die Optimierung der Liquiditätssteuerung angegangen werden, ohne das Produkt zum Nachteil der Anleger zu verändern. Offene Immobilienfonds seien in der Vergangenheit als Liquiditätsanlage zweckentfremdet und die Möglichkeit der täglichen Rückgabe missbraucht worden. **Der BVI schlägt eine Mindesthaltefrist von einem Jahr für alle Anleger vor.** Das Abziehen vor allem institutioneller Gelder (ohne langfristige Immobilien-Investitionsperspektive) habe in jüngster Vergangenheit dazu geführt, dass Fonds immer wieder schließen mussten und so vor allem Privatanleger zu leiden hätten. **Der BVI schlägt als Maßnahme eine Kündigungsfrist von einem Jahr für alle nicht-natürlichen Personen vor.** Das bedeutet, dass Offene Immobilienfonds für institutionelle Anleger, die lediglich kurzfristige Liquidität parken wollen und nicht die Anlage in Immobilien sehen, uninteressant werden.

Bei Aussetzung der Anteilsrücknahme müsse vor allem dafür gesorgt werden, dass die Auszahlungspläne der privaten Altersvorsorge eingehalten werden können. Dafür können Offene Immobilienfonds problemlos planbare Liquidität vorhalten.

Im Fall einer längeren Rücknahmeaussetzung seien unterschiedliche Interessen der Anleger zu berücksichtigen. Langfristig orientierte Anleger sehen grundsätzlich keine Notwendigkeit, dass in zyklisch schwierigen Phasen Immobilien des Kernportfolios als fire sales auf den Markt kommen. Es gebe aber durchaus auch Anleger, die entweder aus monetärer Notwendigkeit heraus oder aus strategischen Gesichtspunkten auch zu niedrigeren Werten aussteigen müssen oder möchten. **Diesen unterschiedlichen Interessenlagen lasse sich, lt. BVI gerecht werden, indem Ab-**



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.

Ihre Pläne. Unsere Lösungen.

- 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 deutschen Festnetz; Mobilfunktarif maximal 42 Cent/Minute.



Deals Deals Deals

Hannover: **Commerz Real** erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **hausInvest europa** die Logistik-Projektentwicklung "Hermes Hub Nord" im Airport Business Park von einer Objektgesellschaft der **ECE Projektmanagement**. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das für einen Zeitraum von 15 Jahren vollvermietete Objekt mit Nutzflächen von insgesamt rund 58 000 qm beläuft sich auf ca. 24 Mio. Euro.

Hilden: **Wincor Nixdorf International** verlängert bestehenden Mietvertrag über rd. 4 900 qm Fläche in der Berliner Straße 44 aus dem Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** von der **Deka**.

schläge, die während einer Rücknahmeaussetzung durch Verkäufe unterhalb des Sachverständigenwerts erfolgen, nur den Anlegern belastet werden, die diese Verkäufe durch ihre Anteilsrückgaben auslösen. Die Praktikabilität ist allerdings fraglich.

Als letzten Punkt geht der BVI auf die starren Regelungen bei Offenen Immobilienfonds ein. Diese müsse man aufbrechen, um flexible Spielräume für die unterschiedlichsten Produkte zu schaffen. So könnte es zum Beispiel sinnvoll sein, mit institutionellen Investoren rechtswirksame einzelvertragliche Kündigungsfristen zu vereinbaren, die auch länger sein könnten als ein Jahr. Aus Rücksprachen in der Praxis dürfte das aus „Der Immobilienbrief“-Sicht aber kaum notwendig sein. Probleme würden generell nur zweistellige Millionbeträge bereiten, die ungeplant und kurzfristig abgerufen würden. So gibt es bereits Regelungen, die z. B. tägliche Rückgaben von 100.000 Euro zulassen und bei größeren Summen monatlich gestaffelte Abschläge vorsehen.

Am Dienstag war keine offizielle Stellungnahme vom BMF zu bekommen. Das ist bei Anhörungen auch durchaus üblich. Der BVI betonte, dass alle Teilnehmer sich gegen den 10-prozentigen Abschlag per Gesetz ausgesprochen haben und dass das Produkt in der Form des Diskussionsentwurfes nicht mehr wieder zu erkennen sei. Auch habe sich besonders **Friedrich Bohl**, langjähriger Bundesminister für besondere Aufgaben und Chef des Bundeskanzleramtes, heutiger Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutschen Vermögensberatung (DVAG) und Vertreter der freien Vertriebe gegen den Entwurf gestellt, da das Produkt in dieser Form dann nicht mehr vertrieben werden könne. **Eric Romba**, Geschäftsführer des VGF: "Nach unserer Einschätzung zeigt sich das BMF offen für eine sachliche Diskussion über eine marktadäquate Regulierung für geschlossene Fonds. Wir sind deshalb durchaus zuversichtlich, was das weitere Verfahren angeht."

Fazit: Noch ist nichts in Stein gemeißelt.

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



IVG-Vermietungen

Hamburg: Vestas Deutschland mietet 4 478 qm Bürofläche, davon 1 584 qm durch Neuanmietung, am Christoph-Probst-Weg 1-4 über **BNP PRE**.

Frankfurt: Gas-Union mietet 2 035 qm Bürofläche am Theodor-Stern-Kai 1 über **Nai apollo** und **Savills**.

München: Interplan, Veranstalter von Kongressen, mietet 1 663 qm Bürofläche in der Landsberger Strasse 155 über **Grodtmann Immobilien**.

München: Marktex Möbel & Einrichtungen mietet 793 qm Ladenfläche in der fertig gestellten Projektentwicklung "An den Brücken" über **Colliers Schauer & Schöll**.

München: Glücklich und Zufrieden mietet 1 372 qm Gastronomie- u. Diskofläche in der Rosenheimer Straße rund um den Innenhof II des Media Works Munich. Außerdem mietet die **Zero-Gruppe** 683 qm Bürofläche, **Pictorion Das Werk** mietet 1 224 qm Büro- u. Servicefläche und **Trendhouse Event Marketing** mietet 437 qm Fläche im Media Works Munich.

VGH Versicherungen steigen bei DIC-Gruppe ein

Mit den **VGH Versicherungen**, Hannover, hat die **DIC - Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA** jetzt einen neuen strategischen Investor gewonnen. Neben der **Nordrheinische Ärzteversorgung**, **Versicherungskammer Bayern** und der **Provinzial** investiert damit ein weiterer institutioneller Anleger in die DIC-Gruppe. Auf dem Weg einer Kapitalerhöhung hat das Beteiligungsunternehmen der VGH Versicherungen (VGH Beteiligungs GmbH) 6,4% der DIC-Anteile erworben. Die VGH Versicherungen sind der größte regionale Versicherer in Niedersachsen. DIC-Vorstandsvorsitzender Ulrich Höller: „Mit den VGH Versicherungen haben wir einen sehr renommierten und langfristig orientierten Investor mit Immobilien-Nähe als neuen Aktionär für die DIC-Gruppe gewinnen können. Er erweitert unseren Aktionärskreis optimal und wird die DIC-Gruppe bei der Realisierung ihrer Wachstumspläne in den kommenden Jahren aktiv unterstützen.“ Die bundesweit tätige DIC-Gruppe mit Sitz in Frankfurt wurde 1998 gegründet und zählt mit ihrem innovativen Investmentansatz sowie ihrer Fokussierung auf den deutschen Markt zu den führenden und erfolgreichsten deutschen Firmen, die sich auf Portfolio- und Assetmanagement sowie Transaktionen im gewerblichen Immobilienmarkt spezialisiert haben. Die DIC Asset AG ist im SDAX notiert. Das von der DIC-Immobiliengruppe gemanagte Immobilienvermögen beläuft sich heute auf rund 3,2 Mrd. Euro. (WR)

Spezialfonds von HIH und DIC Asset

Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH** bietet Anlegern ein Private Placement an, bei dem sie sich am Siemens Areal in München/Neuperlach beteiligen können. Die HIH ist im Verbund mit der **M.M.Warburg Gruppe** für die operativen Immobilienaktivitäten der Gruppe verantwortlich. Seit über 20 Jahren entwickelt und erstellt sie Immobilieninvestmentprodukte für institutionelle und private Investoren und betreut heute ein Immobilienvermögen von rund 3,8 Mrd. Euro. Gemeinsam mit der **RFR Holding GmbH** hat die HIH das Büro- und Gewerbeareal von dem **Siemens Pension Trust e.V.** im März 2010 erworben. Der Fonds umfasst ein Gesamtvolumen von 360,3 Mio. Euro mit einem Fremdkapitalanteil von 251,3 Mio. Euro. Für die Beteiligungen von Anlegern stehen insgesamt 109 Mio. Euro zur Verfügung, wobei davon 21,8 von RFR eingebracht werden. 84% des Eigenkapitals waren bereits vor Beurkundung, weitere rund 6% wurden seit März eingeworben, so dass nur noch ca. 8 Mio. Euro zu platzieren sind.

Der Mietvertrag mit der Siemens AG ist für 13 Jahre abgeschlossen und beinhaltet eine Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahre. Die durchschnittliche Ausschüttungsrendite liegt auf Grund der festgelegten Inflationssicherung von jährlich 2,0% bei 9,7% p.a. vor Steuern. Die Ausschüttung startet mit 7,7% p.a. und steigt auf 12,7% p.a. im Jahr 2023 an. Das Grundstück ist 425.390 qm groß. Die Gebäude umfassen insgesamt 422.000 qm BGF, wovon 157.000 qm als Büro genutzt werden. Die NGF beträgt 372.000 qm. Für das Areal zahlt Siemens 26,5 Mio. Euro Miete pro Jahr. Das sind durchschnittlich 5,73 Euro/qm. Das liegt deutlich unter dem marktüblichen Wert für München. Anleger können sich ab einer Investitionssumme von 500.000 Euro beteiligen. Das Darlehen von 251,3 Mio. Euro hat eine Laufzeit von 10 Jahren und ist auf 13 Jahre zinsgesichert. Der Nominalzinssatz liegt bei 5,81%. Anfänglich werden

FIRST IN REAL ESTATE



1ST RED AG

www.1st-red.com



Deals Deals Deals

Den Haag: Deka Immobilien erwirbt für den Offenen Immobilienpublikumsfonds **WestInvest InterSelect** das NWO Gebäude im Zentrum für rund 49 Mio. Euro von **ASR Property Fund N.V.**. Das Objekt besteht aus einem zweiteiligen Gebäudeensemble mit insgesamt rund 18 700 qm Mietfläche. Die Deka wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei **De Brauw Blackstone Westbroek** beraten. **Cushman & Wakefield** war zwischen ASR und Deka vermittelnd tätig. Hauptmieterin ist die Organisation zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung **De Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek**.

0,5% getilgt, die dann auf 1,75% in den Jahren 5 bis 10 ansteigen soll. Kündigt Siemens den Mietvertrag, steigt die Tilgung ab dem 1.1.2020 auf bis zu 100% des frei verfügbaren Liquiditätsüberschusses.

Fazit: Bei dem HIH-Fonds steht der best case sowieso oberhalb der Diskussion. Entscheidend ist die Sensitivitätsanalyse der Exit-Szenarien. Die beiden guten Szenarien volle Mietvertragsverlängerung oder teilweise Mietvertragsverlängerung sind mit realistischen Annahmen zu Revitalisierung etc. gewichtet und führen zu Renditen von ca. 10% p.a.. Selbst wenn sich die Annahmen als optimistisch erweisen, ist hier noch genug Reserve drin. Zu untersuchen ist dementsprechend vor allem das worst case Szenario des Komplettauszugs. Bei angepasster Finanzierung erwartet HIH dann eine Baurechtschaffung für gemischte Nutzung aus Büro- und Wohnbauten innerhalb von 36 Monaten. 40% Flächenanteil sollen für wohnungswirtschaftliche Nutzung entwickelt werden. Beabsichtigt ist die Veräußerung der Grundstücke zum mit 1,25% indexierten Residualwert (abzgl. Abrisskosten). Da das gesamte Areal nach Auskunft von Insidern über unterirdische Verbindungen verfügt, dürfte das allerdings nicht ganz einfach werden. Unter Berücksichtigung der Abrisskosten und nach vollständiger Tilgung der Fremdfinanzierung verbleibt ein Liquidationserlös von ca. 74,2 Mio. Euro. Selbst dann liegt lt. HIH die Gesamrendite (IRR) noch bei 6,2% vor Steuern. Für den institutionellen Anleger, der den worst case Fall im Portfolio abfedert, ist das eine interessante Investition. Für eine „Renten-Variante“ privater Anleger sollten die Vermögensverhältnisse auch so sein, dass eine Flaute überstanden wird. Entwicklungsperspektiven bietet der Standort durchaus. Im Backgroundgespräch konnten die HIH-Fachleute auf jede auch kritische Frage antworten. Das machte einen guten Eindruck.

Die **DIC Asset AG** hat vor kurzem zur Erweiterung ihres Geschäftsmodells mit einem neuen Geschäftsfeld für Spezialfonds begonnen. Wir beobachten die DIC seit fast einer Dekade mit Sympathie. Vorstandschef Ulrich Höller stand immer für solide Immobilienarbeit und Nutzen antizyklischer Chancen statt für große Finanzstories. Gerade in den vergangenen Boomjahren machte Höller die Bewertungseuphorie nicht mit, so dass auch der Abstieg auf der Bewer-

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 Rekordergebnisse erzielen. Mit einem deutlichen Plus im Vertrieb und bei der Platzierung. Und zweistelligen Wachstumsraten bei den Anlegerrenditen.

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



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:





Deals Deals Deals

München: Die **Metis Asset Management** vermietet im Auftrag von **Campus West Sarl** 1.100 qm Büro-, Lager und Serviceflächen an das Münchner Familienunternehmen **Alu Leit 1** in der Landsbergerstrasse 408-410. Bezug ist im 3. Quartal.

Hamburg: **Union Investment** hat für den **UniImmo: Europa** einen **IPD European Property Investment Awards 2010** erhalten. Der Offene Immobilienfonds wurde auf der IPD European Investment Conference in der Kategorie „Balanced Funds“ ausgezeichnet.

tungsachterbahn mit minus 1,6% auf Gutachtenbasis im Marktvergleich völlig harmlos blieb. Zur Bilanz konnte Höller im März feststellen: „Wir haben im Krisenjahr 2009 unsere eigenen Prognosen übertroffen und für unsere Aktionäre ein gutes und solides Ergebnis erwirtschaftet. Die DIC Asset AG ist damit gegen den Markttrend sehr stabil durch die Krise gekommen.“

Vor diesem Hintergrund gehen wir auch das Spezialfonds-Erstlingswerk optimistisch an. Zum einen wendet es sich an Anleger mit eigener hoher Kompetenz und zum anderen ist es als neue Produktlinie eine Visitenkarte, die keine Fehler aufweisen darf. Für den ersten Fonds wurden attraktive Immobilien aus dem Bestand ausgewählt und innovativ strukturiert. Das Startportfolio hat einen Verkehrswert von rund 210 Mio. Euro. Die DIC Asset bleibt an dem Fonds mit mindestens 20% beteiligt. Das etablierte Asset- und Property - Management steht für professionelle Betreuung und Optimierung der Immobilien. Der Bestand an ertragsstarken Immobilien mit niedrigem Risikoprofil soll mit dem Ankauf weiterer Fonds-Immobilien ausgebaut werden. Mit dem Beteiligungsangebot wendet sich die DIC Asset an neue Investorenkreise, die auch zweistellige Beträge investieren können, und erschließt damit ein erweitertes Investitionsspektrum und natürlich auch neue Gesprächspartner.



Der Spezialfonds **DIC Office Balance I** ist ein Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Recht. Die KAG wird durch **Warburg-Henderson / IntReal** als externem Dienstleister gestellt. Investiert wird in deutsche Gewerbeobjekte mit dem Fokus auf Büronutzung (>80%) in den 7 Top-Standorten sowie den Landeshauptstädte bzw. sogenannten Metropolregionen. Die DIC konzentriert sich auf das Immobilien-Management und die Betreuung der Objekte durch die lokalen

KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

- RECHT DER KAPITALANLAGEN
- ANLEGERSCHUTZ / INTERESSENGEMEINSCHAFTEN
- SANIERUNG

Schon gehört?

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

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

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



Deals Deals Deals

Dreieich-Sprendlingen: Die **Deutsche Post DHL** mietet ca. 1 020 qm Servicefläche im Bürogebäude Centrio, Robert-Bosch-Straße 5, von **Deka Immobilien** über **Cushman & Wakefield**. Bezug wird im September 2010 sein.

Amsterdam: **Royal Bank of Scotland** mietet langfristig 9 Geschosse mit einer Fläche von über 10 000 qm im Objekt UN Studio im Geschäftszentrum Zuidas aus dem Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** von **Union Investment**.

Niederlassungen der **DIC ONSITE**. Über die Einbringung der DIC-eigenen Objekte wird das Blind Pool-Vertrauen der Anleger nicht ausgetestet. Wichtiger ist aber, dass dadurch Kapital sofort abgerufen werden kann, ohne zuvor längere Zeit vom Anleger zinslos verfügbar gehalten werden zu müssen. Damit fließt der Cash-Flow von Beginn an. Ebenso wichtig ist die nachhaltige Interessenkongruenz durch signifikantes Co-Investment (20%) der DIC und einer Ausschüttungszusage von 6% auf das eingesetzte Eigenkapital für Erstzeichner. Die DIC nimmt beim Startfonds der eigenen Objekte keine Akquisitionsfee. Das entspräche nicht der Philosophie, meint Höller. In der Folge sollen aber aus heutiger Sicht alle weiteren Investments neu hinzugekauft werden, so dass das sowieso kein Thema mehr ist. Ein faktisch ernst zu nehmendes Mitwirkungsrecht der Investoren besteht über den Anlageausschuss, der auf An- und Verkäufe, Budgetplanung, etc. Einfluss nimmt und nicht nur formal, sondern allein schon über das Investitionsgewicht der Investoren starken Einfluss hat. Zielgruppe sind Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices. Das Einwerben der geplanten 115 Mio. Eigenkapital sollte Ende 2010 abgeschlossen sein.

Die DIC Asset AG erzielt damit Beteiligungserträge und generiert zusätzlich stetige Gebühren aus dem Immobilienmanagement. Im Backgroundgespräch sieht Ulrich Höller die Wettbewerbsvorteile im Track-Record eines "echten" Immobilienunternehmens mit anständiger Performance und in der Interessenidentität (alignment of interest) durch das substantielle Co-Investment vor allem mit Blick auf die Betreuung der Fondsobjekte. Höller will sich damit von finanzorientierten Kapitalsammelstellen abgrenzen. Platowfazit: Vor dem Hintergrund, dass sich die Investoren sicherlich ein eigenes Bild über die Bestandsimmobilien machen können und die DIC in der letzten Dekade auch in anderen Marktphasen die Bodenständigkeit beibehalten hat, sehen wir den DIC Office Balance I ziemlich weit oben auf unserer persönlichen Liste. (WR)



Frauchen ist gerade Schuhe kaufen

Jetzt ist ein guter Einstiegszeitpunkt für nachhaltige Investitionen in ein stabiles Marktsegment: Mit dem „Real I.S. Germany Retail“ beteiligen Sie sich an großflächigen Handelsimmobilien in kaufkraft- und wachstumsstarken Regionen Deutschlands, die konstanten Cashflow generieren. Für den deutschen Immobilienspezialfonds mit Core- bzw. Core+-Ansatz beträgt die angestrebte Ausschüttung 6,5% p.a. nach Kosten und Steuern bei einer IRR-Rendite über die Gesamtlaufzeit von 7,25% p.a. auf Fondsebene. Setzen Sie auf die langjährige Retail-Kompetenz der Real I.S. Mit der soliden Fondskonzeption aus dem mehrfach ausgezeichneten Investmenthaus ergänzen Sie Ihr Portfolio mit einem wichtigen Baustein.



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.



Deals Deals Deals

Adelaide/Hamburg: Das Hamburgische Fondshaus **Atlantic**, ein Unternehmen der **Rickmers Gruppe**, erwirbt unter Begleitung der **Rickmers Immobilien Management** das River Centre in Adelaide für 66,8 Mio. Euro. Das Objekt ist Teil des gemischt genutzten Komplexes Adelaide Station and Environs Redevelopment und soll in einen geschlossenen Immobilienfonds eingebracht werden.

Osnabrück: **Aachener Grundvermögen** erwirbt das rd. 18 000 qm große Geschäftshaus an der Schadowstraße 77-79 für über 50 Mio. Euro von einem internationalen institutionellen Anleger über **Lührmann**. Seit 1986 ist **C&A** alleiniger Mieter.

Berlin: **Arri Schwartzfilm** mietet weitere rd. 1 700 qm und **FFS • Film- & Fernseh-Synchron** mietet rd. 900 qm Nutzfläche am Hohenzollern-damm 150-151 im Jardin des Media von **Icade Reim Deutschland**.

Berlin: **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** mietet rd. 5 000 qm Fläche in der Leipziger Str. 126-128 aus dem Portfolio der **Generali Versicherungen**. **Strabag Property and Facility Services** war für den Vermieter und **BNP Paribas Real Estate** für den Mieter vermittelnd tätig. Die Mietflächen werden vom **Bundesministerium der Finanzen** genutzt und im Mai 2010 bezogen.

Berlin: **NEV Nordwest** mietet für 10 Jahre rd. 1 000 qm Fläche an der Hamburger Chaussee aus dem Fonds **IBV Ertrag 1** von der **BIH Berliner Immobilien Holding**.

JLL - Steigendes Vertrauen in westeuropäische Hotelmärkte

Die Renditeerwartungen der Investoren sinken weiter, meint **Jones Lang LaSalle Hotels**. Auf Deutsch: Die Preise bzw. Multiplikatoren steigen wieder. Zum 20. Mal befragte JLL für den Hotel Investor Sentiment Survey weltweit mehr als 2.500 nationale und internationale Investoren nach ihrer Einschätzung der Zukunftsaussichten für den Hotel- und Hotelinvestmentmarkt und nach ihren Strategien. Nachdem in der vorherigen Umfrage im Oktober 2009 lediglich London als Hotelmarkt in der Region EMEA (Europe, Middle East, Africa) in den kurzfristigen Aussichten (sechs Monate) positiv bewertet wurde, gab es in der Frühjahrsumfrage 2010 bereits für 9 der 36 untersuchten Hotelmärkte ein positives Votum. Auch findet sich auf der Käuferseite eine Belebung der Kaufabsichten. Neben London, Paris und Rom stehen die drei deutschen Städte Frankfurt, Hamburg und München auf der Positivliste. Kritisch werden weiterhin osteuropäische Hotelmärkte wie Prag, Zagreb oder Budapest bewertet. Aber auch für spanische Resortmärkte sehen die Investoren noch keinen Silberstreif am Horizont.

In den letzten sechs Jahren bewegten sich die Renditeerwartungen in der Region EMEA standortabhängig zwischen 6,6% und 9,2%. Allerdings gab es auch Transaktionen unterhalb der 6%. Die Renditeerwartungen beziehen sich lt. JLL auf betreiberfreie Hotelimmobilien, bzw. Hotels mit Managementvertrag, nicht auf Objekte mit laufenden Miet- oder Pachtverträgen. Darüber hinaus bezieht sich die Umfrage auch nicht auf getätigte Transaktionen, sondern

erhebt das Renditeniveau, das Investoren als angemessen sehen. Die durchschnittliche Renditeerwartung für EMEA liegt bei 8,0%. Im Oktober 2009 waren es noch 8,4 % und im April letzten Jahres noch 9,2%. In Boomjahren wie 2006 oder 2007 lag die Renditeerwartung im Durchschnitt bei etwa 7%. Hotelmärkte wie London oder Paris, die nie aus der Mode kommen, haben mit 6,7% für London und 7% für Paris die höchsten Preise. Die deutschen Hotelmärkte München, Hamburg und Berlin folgen mit Renditen von 7,1% bis 7,3% auf den Plätzen 3 bis 5. Auch Düsseldorf und Frankfurt liegen mit 7,5% und 7,6% unter dem Durchschnitt der EMEA Region. Die höchsten Renditen (bis 10,4%) erwarten die Befragten für Hotelmärkte im Nahen Osten, Osteuropa sowie Resorts in Spanien.

In Deutschland beläuft sich das Hotelinvestmentvolumen für Einzel- und Portfoliotransaktionen über je 10 Mio. Euro von Januar bis Mai 2010 auf etwa 60 Mio. Euro - mit drei Einzeltransaktionen und einem Portfolio mit zwei Hotels. Notverkäufe mit Bankenhintergrund habe es jedoch anders als in England weder in Deutschland noch im restlichen Kontinentaleuropa gegeben. Lt. JLL-Hotel-Chef **Christoph Härle**, der uns noch vor wenigen Jahren regelmäßig darüber belehrte, dass nur noch Management-Verträge zeitgemäß seien, meint allerdings inzwischen, dass „Voraussetzung aller Hoteltransaktionen in Deutschland ... langfristige Pachtverträge“ waren. Die alte „Der Immobilienbrief“-Frage zieht wieder: Welcher vernunftbegabte Investor kauft eine Betreiberimmobilie, für die der Betreiber, der die Chancen am besten einschätzen kann, nicht bereit ist, eine Mindestverzinsung zu garantieren?

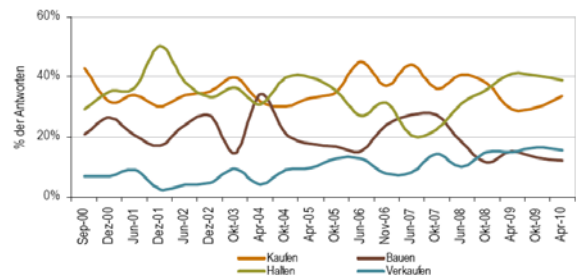
Die Stimmung auf dem US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich im ersten Quartal 2010 deutlich aufgehellt, meinen einheitlich **Pramerica** und **Jones Lang LaSalle**. Die wirtschaftliche Erholung in den USA sei im ersten Quartal 2010 deutlich spürbar, weist der Global Real Estate Health Monitor von JLL aus. Auch die zuletzt positiven Indizes von **Moody's** und **Green Street Advisors** über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte spiegeln eine starke Nachfrage nach Core-Immobilien in liquiden Märkten wider.

Trendwende bei US-Gewerbe

Da nach Ölpest und vorheriger Finanzkrise immer klarer wird, dass modernes US-Management generell eine hohe Bereitschaft besitzt, mit der Büchse der Pandora zu spielen, solange die Gewinne ins Einkommen und die Risiken in die Allgemeinheit fließen, gehen die positiven Meldungen leicht unter.

Die Stimmung auf dem US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich im ersten Quartal 2010 deutlich aufgehellt, meinen einheitlich **Pramerica** und **Jones Lang LaSalle**. Die wirtschaftliche Erholung in den USA sei im ersten Quartal 2010 deutlich spürbar, weist der Global Real Estate Health Monitor von JLL aus. Auch die zuletzt positiven Indizes von **Moody's** und **Green Street Advisors** über die Entwicklung der Immobilienverkehrswerte spiegeln eine starke Nachfrage nach Core-Immobilien in liquiden Märkten wider.

Entwicklung der präferierten Investmentsstrategie zum jeweiligen Zeitpunkt der Umfrage



Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"



Buchtipps

Investitionsverhalten von Versicherungen in Immobilien am Beispiel der offenen Immobilienfonds

Die Versicherungsbranche hält mit Abstand die größten Geldmengen der institutionellen Investoren auf dem Immobilienmarkt. Dabei geriet die Immobilie, als Anlageprodukt oft in Vergessenheit neben den anderen Assetklassen. In dieser Diplomarbeit soll aufgezeigt werden, dass Immobilien in den nächsten Jahren mehr und mehr an Bedeutung für die Assekuranz gewinnen werden. Neben dem klassischen Direktbesitz wurden verschiedene indirekte Anlageformen untersucht, vor allem Investitionen in offenen Immobilienfonds. Mittels einer aktuellen Erhebung unter den 50 größten Lebensversicherungen wurden die Erwartungen, Trends und Entwicklungen die Assekuranz im Hinblick auf Immobilien dargestellt. Weiter wurden Experteninterviews von Versicherungen, Vermögensverwaltern und Anbietern von offenen Immobilienfonds durchgeführt. Dabei wurden Vergleiche von schon bereits veröffentlichten Studien mit eingearbeitet. (193 Seiten, 59 Euro)

Kontakt:
Marcel Eckert,
Eckertm@gmx.de
0163/ 7161497

In der Folge sind lt. Pramerica die Preise für Qualitätsimmobilien im ersten Quartal moderat angestiegen. Die Entwicklung sollte sich fortsetzen. Gleichzeitig habe sich die Situation bei der Beschaffung von Fremdkapital für Immobilien mit stabilen Mieteinkünften in guten Lagen deutlich gebessert. Auch JLL berichtet von gestiegenen Transaktionsvolumina und einer Bodenbildung der US-Investmentmärkte. Zwar erwartet JLL für das 2010 einen landesweiten Anstieg der Volumina, jedoch sei eine Erholung der Fundamentaldaten auf den US-Bürovermietungsmärkten dagegen nicht vor 2011 zu erwarten.

Auch Pramerica sieht den Aufschwung noch als fragil, jedoch würden die im historischen Vergleich sehr niedrigen Zinsen bei besserer Verfügbarkeit von Fremdkapital das Interesse der Investoren beleben. Allerdings dürfe das nicht den Blick auf die Fundamentaldaten verstellen. Es gäbe bislang nur einen Monat mit Beschäftigungswachstum und die Büromärkte müssten noch den Verlust von rund 8 Mio. Arbeitsplätzen verkraften. Mit einer Leerstandquote von 20% im Bürosektor sei aktuell ein Niveau erreicht, das zuletzt in den frühen 1990er Jahren gesehen wurde, und mit weiterem Anstieg sei zu rechnen. Bei den effektiven Mieten wird ein Gesamtrückgang von rd. 20% im Vergleich zu Höchststand 2008 erwartet.

Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen stabilisieren sich weltweit

Platz	Stadt	€/qm/Mon
1	New York	1.145 €
2	Sydney	767 €
3	Hong Kong	646 €
4	London	572 €
5	Paris	525 €
6	Moscow	479 €
7	Tokyo	472 €
8	Brisbane	444 €
9	Zurich	439 €
10	Melbourne	378 €
11	Guangzhou	366 €
12	Los Angeles	332 €
13	Milan	308 €
14	Chicago	319 €
15	Munich	300 €
16	Rome	292 €
17	Singapore	289 €
18	Frankfurt	270 €
19	Berlin	245 €
20	Dublin	255 €

Mit München steht erst auf Platz 15 eine deutsche Metropole im Ranking der teuersten Einzelhandelsstandorte der Welt. New York City bleibt teuerster Einzelhandelsvermietungsmarkt. In den meisten wichtigen Metropolen haben sich die Spitzenmieten für Handelsobjekte stabilisiert. Die Nachfrage nach Spitzenlagen ist weiterhin gut und der Leerstand gering. Das sind die zentralen Ergebnisse des aktuellen Global Retail Market Views Q1/2010 von **CB Richard Ellis**. In New York City sind für einen Quadratmeter sind in der Spitze 13 744 Euro jährlich zu zahlen. Sydney belegt mit 9 207 Euro den zweiten Platz. Hongkong erreicht mit 7 757 Euro jährlich in der Aufstellung den dritten Platz. Auf den Plätzen vier und fünf folgen London und Paris. Die stärksten Zuwächse bei den Mietpreisen für Einzelhändler wurden in Süd- und Mittelamerika verzeichnet. So stiegen diese in Rio de Janeiro, Mexiko City und Santiago sowohl auf Quartalsbasis als auch im Jahresvergleich signifikant. (WR)

100 Mrd. Euro Investments in Europa sind das Ziel

CB Richard Ellis (CBRE) geht von mehr als 100 Mrd. Euro Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2010 aus. Das sind immerhin 27 Mrd. Euro mehr als nach dem starken Einbruch von 2009. 2011 wird lt. CBRE noch ein schwieriges Jahr für die Immobilie werden. Vor allem Banken stünden dann vor einem CMBS-Refinanzierungsproblem. Besonders die Immobilienwirtschaft, die der Konjunktur ein bis zwei Jahre hinterherhinke werde erst 2012 aufatmen können. Bisher ist die Branche aber noch glimpflich davon gekommen.

Die Zuversicht der Kapitalgeber habe deutlich zugenommen. Dies ist an der einfacheren Verfügbarkeit von Finanzierungen für Neubauprojekte und den verbesserten Konditionen bei Mezzanine-Finanzierungen abzulesen. Das größere Interesse an Produkten unterhalb des Core-Segments sorgte für eine Zunahme der Investmentaktivitäten über die Premium-Produkte hinaus. Die Volumenschätzung basiert auf einer erwarteten Zunahme opportunistischer Investoren, die „Objekte mit Wertsteigerungspotenzial“ erwerben. Im Moment ist dieses Marktsegment nur in UK und Frankreich lebendig. Deutschland, aber auch Polen und Spanien werden lt. CBRE die nächsten Märkte sein, wo opportunistische Investitionen aktiv werden. (WR)

Ja wie laufen sie denn? – Entwicklung der Immobilienpreise in den USA

Dr. Claus Becher, Immobilienresearch der DekaBank

Still, durch das Lodern der Finanzkrise in Europa fast schon unbeachtet, schwelt der US-Immobilienmarkt weiter vor sich hin. Dennoch bleibt es eine wichtige Frage, ob und wann sich die US-Immobilienmärkte erholen. Waren die Wohnimmobilienmärkte der Ausgangspunkt der Finanzkrise, so gelten die Refinanzierungsschwierigkeiten am US-Gewerbeimmobilienmarkt als eine mögliche Sollbruchstelle für die Erholung. Es wird die Gefahr gesehen, dass Schwierigkei-



Deals Deals Deals

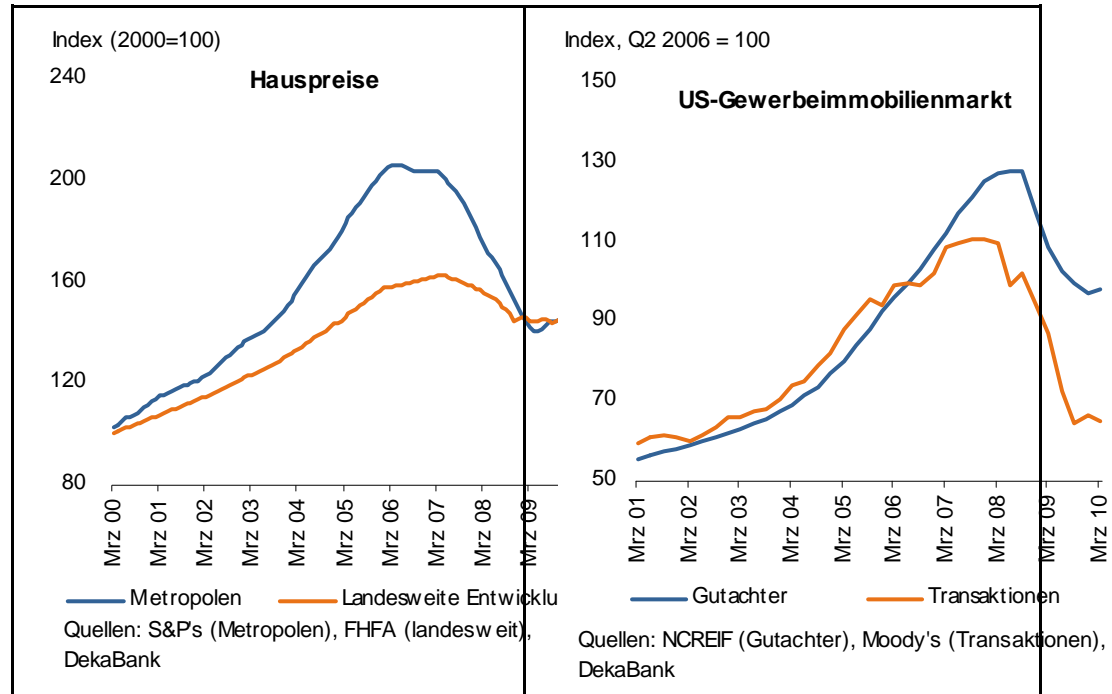
Berlin: Der staatliche südkoreanische Pensionsfonds **NPS** erwirbt das Berliner Sony Centers am Potsdamer Platz von **CorpusSireo, The John Buck Company** sowie der **Morgan-Stanley-Immobilienfonds MSREF VI International**. Das in acht Gebäude unterteilte Ensemble umfasst circa 115 000 qm Mietfläche. Hauptmieter der langfristig vermieteten Immobilie sind die **Deutsche Bahn, Sony, Sanofi-Aventis** und die **Deutsche Film- und Fernsehakademie**. Die Verkäufer wurden durch **BNP Paribas Real Estate** und **Morgan Stanley** beraten. Für NPS hat **Hines** den Ankauf der mehrheitlichen Anteile durchgeführt. Hines wird zukünftig auch das Asset Management übernehmen. **Clifford Chance** hat die Immobiliengesellschaft **The John Buck Company** beim Verkauf beraten.

Wien: **WealthCap Real Estate Management** konnte mehr als die Hälfte der Mietflächen des Wiener Bürogebäudes „der adler und die ameise“ langfristig anschlussvermieten. Rund 10.500 qm Fläche wurden um neun Jahre verlängert sowie rund 2.000 qm um weitere fünf Jahre. Mieter sind der Fonds **Soziales Wien (FSW), Omnicom Media Group Mediaagentur** sowie die **PKP BBDO Werbeagentur**. Das Objekt ist auf einer Gesamtmietfläche von 23 906 qm voll vermietet. Vermieter ist die **Blue Capital Europa Immobilien GmbH & Co. Siebte Objekte Österreich KG**.

Hamburg: **LB Immo Invest** erwirbt das B&B Hotel Hamburg Altona in der Stresemannstrasse von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung**. Der Käufer wurde von der Kanzlei **GSK Stockmann + Kollegen** und der Verkäufer durch die Kanzlei **Taylor Wesing** beraten.

ten im Gewerbeimmobiliensektor die multimorbiden US-amerikanischen Banken weiter belasten, dies zu zunehmenden Bankenpleiten führt und damit die Versorgung der Wirtschaft mit Krediten gefährdet.

US-Immobilienpreise



US-Häusermarkt

Am Häusermarkt besteht die Gefahr, dass es sich, bei einer zweiten Welle stark sinkender Hauspreise, für noch mehr Schuldner nicht mehr lohnt, ihren Kredit zu bedienen, da der Immobilienwert unter dem Hypothekenwert liegt. In einem solchen Fall kann der Schuldner den „Schlüssel“ an die Bank zurückgeben. Diese muss den Verlust dann tragen.

Zwar ist eine solche zweite Welle noch nicht zu erkennen, allerdings zeigten die Ende Mai veröffentlichten Preisstatistiken für Wohnimmobilien für das erste Quartal 2010 schwächere Zahlen. So sind landesweit die Preise im 1. Quartal um 1,9% zurückgegangen und liegen damit um 3,1% unter dem Vorjahreswert. Betrachtet man nur die großen Metropolen, so hat sich auch dort die im vergangenen Jahr noch deutlich sichtbare Erholung abgeschwächt. Die Preise liegen aber noch 2,4% über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt ist der US-Häusermarkt in einer deutlich besseren Verfassung als noch vor einem Jahr. Allerdings wurde die Preisentwicklung des vergangenen Jahres überwiegend durch staatliche Maßnahmen gestützt. Da das Steuerprogramm im April ausgelaufen ist, rechnen wir in den nächsten Monaten nicht mit einer steigenden Nachfrage und damit auch eher mit sinkenden Preisen. Insgesamt sehen wir die Hauspreise zum Ende 2010 etwa auf – oder knapp unterhalb – des aktuellen Niveaus.

US-Gewerbeimmobilienmarkt

Schwierigkeiten im etwa 7.500 Mrd. USD großen Gewerbeimmobilienmarkt, von denen ca. 3.500 Mrd. USD kreditfinanziert sind, haben zwei potenzielle Quellen: Erstens könnten, wegen steigender Leerstände und fallenden Mieten, Kreditnehmer Zinsen und Tilgung nicht im ausreichenden Maß bedienen. Fällt der Kredit aus, dann muss zwangsabgewickelt werden. Sind die Preise zu stark gesunken, so schlagen die Verluste bis in die Bilanz des Kreditgebers, und damit oftmals Banken, durch. Zweitens stehen allein in den nächsten vier Jahren Kredite von ca. 1.000 Mrd. USD zur Refinanzierung an. Weil die Möglichkeit und die Höhe der Erneuerung eines Kredites eng mit dem (Rest-)Wert des zur Refinanzierung anstehenden Objektes verknüpft sind, kommt hier der Preisentwicklung ebenfalls eine wesentliche Bedeutung zu. Ist der Wert zu stark gefallen, reicht das Fremdkapital nicht aus und Eigenkapital muss nachgeschossen werden; ist dies nicht vorhanden, droht ein Verkauf.



Deals Deals Deals

Essen: Die **Interhyp** mietet ca. 500 qm Bürofläche in der Alfredstraße 220/Messeallee aus dem **Oppenheim Immobilienfonds Rüttenscheider Tor GmbH & Co.KG** des Bankhauses **Sal. Oppenheim** über **BNP Paribas Real Estate**.

Backnang: **Tesat-Spacecom**, Anbieter von Telekommunikationssystemen, mietet für 10 Jahre 16 500 qm Büro- und Produktionsfläche in der Gerberstraße 3-7 aus dem **European Commercial Real Estate Limited Fund** von der **Valad Property Group**.

Essen: Die Softwarefirma **Löpertz** mietet 500 qm Fläche im Objekt „alpha-haus“, Im Teelbruch 130, von Privat über **Brockhoff & Partner**.

Braunschweig: **Alstom Transport** mietet 13 000 qm Hallenfläche eines ehemaligen Ausbesserungswerks in Altwiek von **aurelis Real Estate**, die 8 Mio. Euro in die Sanierung der 18 000 qm großen Halle investiert. Die übrige Fläche ist an die **DB Netz** vermietet.

Hamburg: Hauptmieter **Barmer GEK** verlängert vorzeitig bestehenden Mietvertrag; Bestandsmieter **Tiempo Personal-leasing** mietet zusätzliche Flächen und als neuer Mieter mietet die **FAA Bildungsgesellschaft Nord** ebenfalls Flächen in den Tri-Towers im Stadtteil Hammerbrook von **Real I.S.** Es sind nun 95% von 16 830 qm Büro- und Einzelhandelsfläche der Tri-Towers langfristig vermietet.

Duisburg: **CSM Business Solution** mietet ca. 600 qm Bürofläche in der Friedrich-Ebert-Straße 134 von **RHH Duisburg Immobilien**, eine Liegenschaft aus einem Portfolio, für das **RREEF** mit dem Asset Management mandatiert ist.

Wird die Preisentwicklung von tatsächlich durchgeführten Verkäufen betrachtet, so lässt sich eine volatile Seitwärtsbewegung feststellen. Im 4. Quartal 2009 stiegen die Preise um 3,6% gegenüber dem Vorquartal an, im 1. Quartal sind sie um 2,1% gefallen. Damit werden Immobilien im Schnitt rund 25% unterhalb des Vorjahreswerts verkauft, gegenüber dem Hochpunkt haben sie sogar über 40% verloren. Wir betrachten das Niveau der Transaktionspreise insgesamt als fair.

Berücksichtigt man nicht nur Verkaufstransaktionen, sondern auch Bewertungen von Gutachtern, so sind die Preise zum 1. Quartal überraschend um 0,8% gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Sie liegen -9,6% unterhalb ihres Vorjahresniveaus und haben ca. 23% gegenüber ihrem Höchststand verloren. Angesichts des riesigen Volumens der zur Refinanzierung anstehenden Kredite und der Tatsache, dass viele Objekte zwischen 2005 und 2007 zu Höchstpreisen gekauft wurden, erwarten wir aber, dass die Gutachterpreise noch einmal nachgeben werden. Je nach Immobiliensektor sehen wir weitere Preisrückgänge zwischen 8 und 12%. Der Bürosektor wird sich wohl Anfang 2011 erholen, der Logistiksektor frühestens Ende 2011.

Für das Prime Segment mit Objekten in Core-Märkten bester Qualität sehen wir jedoch eine deutlich bessere Entwicklung: hier hat es schon erste Preissteigerungen geben. Für Topobjekte ist die Nachfrage vorhanden und Finanzierungen werden angeboten. Gleichzeitig ist das Angebot gering, so dass in diesem Teilsegment auch mit weiter steigenden Preisen zu rechnen ist.

Leerstand in C-Flächen könnte zum Problem werden

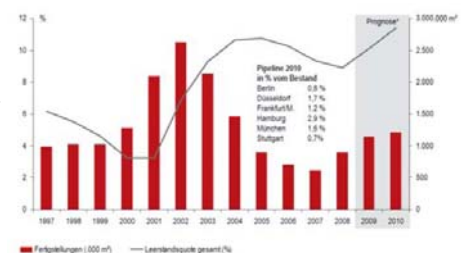
Büroflächenleerstand ist das Symbol der Transformation der Märkte. Während früher zumindest in den Metropolen Überangebot und Knappheit sich abwechselten, geht es heute nur noch um den Grad des Überangebotes, der im Zyklus wechselt. Nur in kleinsten Marktsegmenten sind überhaupt noch Knappheiten zu kalkulieren. Der Leerstand liegt heute zwischen 5,9% in Stuttgart und über 16% in Frankfurt und Leipzig. Für die Ostmetropole, die von über 25% kommt, ist das aber schon eine Verbesserung. Viele Makler weisen darauf hin, dass zwischen 30 und 60% des Leerstandes oft nicht mehr auf die Marktbedürfnisse ausgerichtet sind und eigentlich zu einem nicht mehr abbaubaren Sockel zu zählen sind. **Aberdeen Research** stellte nun im neuen ImmobilienFokus vor, warum die Leerstandsproblematik vor allem in C-Flächen aber auch für sog. A-Flächen zum Problem werden könnte.

Was sind C-Flächen eigentlich? Aberdeen führte eine Expertenbefragung durch und ermittelte ein durchschnittliches Profil für C-Flächen. Neben unsanierten Objekten aus den 50er und 60er Jahren, spielen u.a. der Stand der Technik sowie Brandschutzmaßnahmen eine Rolle bei der Kategorisierung.

Das Phänomen einer Sockelbildung unvermietbarer Flächen, der C-Flächen, entstand, lt. Aberdeen in den 90er Jahren, als immer mehr Büroobjekte aus den 50er und 60er Jahren auf den Markt kamen, die nicht mehr den Marktanforderungen entsprachen. Während Ende der 90er Jahre der Leerstand insgesamt immer mehr sank, stieg er in den C-Flächen kontinuierlich an.

Anfang des letzten Jahrzehnts kamen dann, durch viele Neubauprojekte vor allem in den Großstädten, neue Flächen auf den Markt. Der Sockelleerstand, der definiert wird als nicht mehr vermietbare Flächen, die aber statistisch dennoch erfasst werden, stieg weiter an. Für die Zukunft prognostiziert Aberdeen einen weiteren Anstieg des Sockelleerstandes.

C-Flächen haben durch ihre eingeschränkte Vermarktbarkeit auch mit geringer Nachfrage zu kämpfen. Nachfrage kommt, wenn überhaupt von Unternehmen, die wenig bis keinen Kundenkontakt haben und/oder zumeist ein geringes Budget für die Anmietung haben. Revitalisierung oder Neubau ist oft die einzige Alternative für Immobilienbesitzer. Das Warten auf einen Aufschwung lohnt heute meistens nicht mehr. Hinzu kommt, dass, lt. Prognose von Aberdeen sich die Büroflächennachfrage in den nächsten 25 Jahren um 20% zurückgehen wird. Aus heute 425 Mio. qm Bürofläche werden dann nur noch 340 Mio. qm. Der dann, vor allem in den C-Flächen ansteigende Leerstand wird zu einem Preisdruck auch bei den A-Flächen führen. Eine Lösung könnte, lt. Aberdeen, die Umwandlung von Büro- in Wohnungen sein. Eine grundsätzliche Entlastung der C-Flächen wäre dies allerdings nicht. (AE)





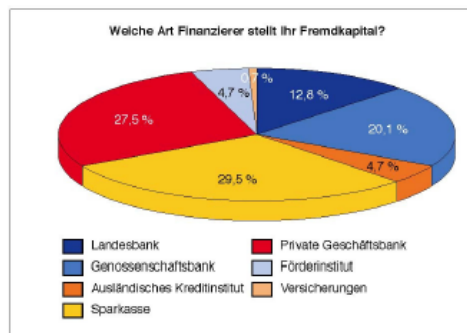
Krise durch restriktive Kreditvergabe noch längst nicht vorbei

Karin Krentz

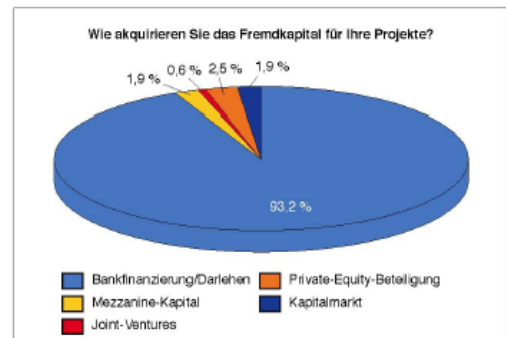
BFW sieht restriktive Kreditvergabe als Risiko für mittelständische Immobilienwirtschaft – KfW-Umfrage: Firmenfinanzierung in Deutschland bleibt schwierig

Der mittelständischen, privaten Immobilienwirtschaft fällt es zunehmend schwer, sich zu finanzieren. Die Kreditvergabe hat sich seit Januar 2010 weiter verschlechtert und stellt als Investitionshemmnis eines der größten Risiken der derzeitigen konjunkturellen Erholung dar. Rund ein Drittel der Marktteilnehmer im unternehmerischen Wohnimmobilienbereich konnten Projekte im vergangenen Jahr nach Ausbruch der Finanzmarktkrise nicht realisieren und mussten sie verschieben oder aufgeben. Dies zeigt eine aktuelle Umfrage unter über 200 Unternehmen der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.** mit Unterstützung der **Investitionsbank Berlin (IBB)** in Auftrag gab.

Art des finanzierenden Kreditinstituts / Akquise von Fremdkapital



- Mehr als drei Viertel aller Objekt- bzw. Projektentwicklungen werden über Sparkassen, Genossenschaftsbanken oder private Geschäftsbanken abgeschlossen
- Auch Landesbanken spielen mit 12,8 % eine vergleichsweise wichtige Rolle



- Die überwiegende Mehrheit akquiriert den über das Eigenkapital hinausgehenden Finanzierungsbedarf über klassische Bankdarlehen (93,2 %)
- Alternative Finanzierungsmethoden finden kaum Anwendung (max. je 2,5 %)

Quelle: eigene Erhebung

© 2010 BulwienGesa AG • Folie 8

Insbesondere Projektentwickler und Bauträger sind hiervon betroffen, obwohl Baugenehmigungen vorliegen. Regional sind deutliche Unterschiede erkennbar: So mussten fast die Hälfte (47%) der Unternehmen, die ihren Branchenfokus in Berlin haben, geplante Wohnimmobilien-Projekte zurückstellen. In Nordrhein-Westfalen (31%) und Bayern (30%) sowie in Baden-Württemberg (21%) fiel der Anteil geringer aus. Von einer flächendeckenden Kreditklemme könne allerdings nicht gesprochen werden. Weniger Schwierigkeiten, Kredite zu bekommen hatten Projektentwickler, wenn ihre Hausbank eine Sparkasse, Genossenschaftsbank oder private Geschäftsbank war.

Mit 93,2% akquiriert die überwiegende Mehrheit der privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen den über das Eigenkapital hinausgehenden Finanzierungsbedarf über klassische Bankdarlehen. „Während vor der Krise lediglich 3,8% Probleme beim Zugang zu Fremdkapital sahen, sind es derzeit 36%. Zwei Fünftel sehen Probleme durch hohe Eigenkapital-Anforderungen. Zudem werden strengere Kreditklauseln (42,4%) und erhöhte Kreditzinsen zunehmend als Probleme wahrgenommen (29,5%). Insbesondere bei Kreditvolumina ab 50 Mio. Euro ist der Zugang zu Fremdkapital limitiert. 19% der Befragten müssen darum bangen, ob sie die Finanzierung erhalten oder nicht“, sagt Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Die befragten Kreditnehmer gehen nicht davon aus, dass sich die Situation in naher Zukunft wieder entspannt. Beinahe die Hälfte der Befragten sieht das Ende der Finanzkrise erst im kommenden Jahr (2011). Knapp 31% erwarten sogar, dass die Auswirkungen der Wirtschaftskrise bis 2012 und länger anhalten werden. Rasch kritisiert außerdem, dass die zum Dezember

Deals Deals Deals

Düsseldorf: PDI Property Development Investors erwirbt zwei Grundstücke mit 2 500 qm Fläche im Wohnviertel Pempelfort von der WAZ-Gruppe über Colliers Trombello Kölbel.

München: Tomorrow Focus mietet mehr als 3 600 qm Bürofläche in der Neumarkter Straße 59–63 von einer luxemburgischen Fondsgesellschaft über BNP Paribas Real Estate.

Aschaffenburg: Logistikunternehmen Teamlog mietet 4 400 qm Lagerfläche in Goldbach, Bahnhofstraße 56, von Rheinmetall Immobilien über Jones Lang LaSalle.

Hamburg: Vattenfall Energy Trading mietet langfristig 4 100 qm Bürofläche von einem Konsortium aus Hochtief Projektentwicklung, Norddeutsche Grundvermögen und Frank Beteiligungsgesellschaft über Grossmann und Berger.

Dresden: Die DPF-Deutsche Pflegeheim Fonds erwirbt das im Bau befindliche 4 500 qm große Pflegeheim im Rahmen eines „forward purchase“. Der Neubau ist langfristig an die AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen vermietet und wird im Herbst 2010 an den Betreiber übergeben.

Düsseldorf: Aachener Grundvermögen erwirbt das Haus Schadowstraße 77-79 mit 18 000 qm Mietfläche von einem Investor aus dem ehemaligen Dawnay, Day-Umfeld über Lührmann. Das Investitionsvolumen beträgt 50 Mio. Euro.



Deals Deals Deals

Leipzig: Ein internationaler Investor erwarb das Büro-, Wohn- und Geschäftshaus Elsterforum von **Rosche Immobilienfonds** über **BNP Paribas Real Estate** in Kooperation mit der **CPS Real Estate**. Das Elsterforum verfügt über eine Gesamtmietfläche von gut 9 000 qm und ist derzeit zu 40% vermietet.

Würzburg: **Real** mietet für ein SB-Warenhaus für 10 Jahre 11 000 qm Fläche in Lengfeld von der Fondsgesellschaft **Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Würzburg 1** über **SKIM Schüler Knedel Immobilienmanagement**.

Paris: **Allianz Real Estate** erwirbt das Bürogebäude Le Colisée im Stadtteil La Défense von **Compagnie La Lucette**. Das Gebäude hat eine Gesamtmietfläche von ca. 25 000 qm und ist u.a. an die Unternehmen **Expansience, Regus** und **ACE Versicherung** vermietet. **Compagnie La Lucette** wurde von **CBRE, De Pardieu Brocas Mafféi** und **Wargny Katz** beraten, **Allianz Real Estate** wurde von **Cabinet Lacourte** unterstützt.

Frankfurt: Die **Star Communications** mietet rd. 1 410 qm Bürofläche in der Berner Str. 119 (Phönixhaus) im Teilmarkt Niedereschbach von **German Acorn Real Estate**.

Duisburg: **acoreus**, Anbieter von Business Process Outsourcing Dienstleistungen, mietet 1 500 qm Bürofläche im Innenhafen über **BNP Paribas Real Estate**. Das Gebäude umfasst insgesamt 16 000 qm Bürofläche und wurde von **Kölbl Kruse** realisiert. Die bisherigen Hauptmieter sind die **Start Zeitarbeit NRW**, die **SBB Cargo** und **HAVI Global Solutions**.

2010 geplante Einführung der Bankenabgabe sowie die EU-Richtlinie zu verschärften Eigenkapitalvorschriften für Banken den Kreditvergabespielraum durch die Bindung von Geldern weiter einschränke.

Die vorwiegend mittelständisch geprägte deutsche Immobilienwirtschaft sei ebenfalls mit der Einführung der Bilanzierung nach IFRS-Standards überfordert, so Rasch. Er fordert, die EU-Mitgliedsstaaten sollten ein Wahlrecht für die Einführung der IFRS-Standards für kleine und mittelständische Unternehmen erhalten. Firmen sollten nach eigenem Ermessen entscheiden, ob sie nach den Bilanzierungsvorschriften des Handelsgesetzbuches oder den IFRS ihre Jahresabschlüsse erstellen wollen. Mit der gesetzlichen Einführung der IFRS schaffe die EU nur ein neues „Bürokratiemonster“. Die ursprüngliche Gesetzesintention, eine Vergleichbarkeit der Jahresabschlüsse von Unternehmen innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten zu erreichen, sei verfehlt. „Die deutschen Standards haben sich als krisenfest bewährt“, unterstreicht Rasch.

Unterdes meint ebenfalls die **KfW**, dass die Firmenfinanzierung schwierig bleibt. „Die Unternehmen in Deutschland sehen sich über alle Größenklassen hinweg weiter vor erhebliche Herausforderungen bei der Finanzierung gestellt“, so ihr Kommentar. Dies zeigt die Unternehmensbefragung 2010 von ca. 4.600 Unternehmen, die die KfW gemeinsam mit führenden Wirtschaftsverbänden im 1. Quartal 2010 durchgeführt hat. Die Finanzierungsprobleme seien zwar gravierend, aber eine flächendeckende Kreditklemme bestehe bislang nicht.

Viele Banken könnten sich jedoch vor dem Hintergrund ihrer eigenen schwachen Eigenkapitalausstattung aufgrund der deutlichen Ratingverschlechterungen sowie der gestiegenen Ausfallrisiken auf der Unternehmensseite bei der Kreditvergabe verstärkt zurückhalten, befürchtet die KfW. Die ohnehin schwierige Finanzierungssituation der Unternehmen würde sich dadurch weiter verschärfen. Die Unternehmensbefragung 2010 zeigt, dass sich die Finanzierungssituation der Unternehmen im vergangenen Jahr nochmals erheblich verschlechtert hat. So berichteten 42% der Unternehmen von Erschwernissen bei der Kreditaufnahme; im Jahr zuvor waren es noch 35%. Dabei sei der Kreditzugang für konjunkturelle Erholung ein wichtiger Faktor, hebt die KfW hervor. Auch das allgemeine Aufatmen, die Krise sei in ihrem Kern gemeistert, komme zu früh. Priorität hätten die stärkere Förderung des Eigenkapitalaufbaus und die Verschiebung verschärfter Anforderungen an die Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung der Banken. Die Umfrageergebnisse beschreiben eine höchst fragile Unternehmensfinanzierung, die droht, selbst bei kleineren neuen externen Schocks zusammenzubrechen.

Buchtipps – Real Estate Asset Management von Gondring/ Wagner

Das Asset Management hat seit Anfang 2006, als vor allem angelsächsische Investoren in Deutschland und Europa auf Einkaufstour waren, an Bedeutung gewonnen. Ein neues Anspruchdenken wurde importiert. Ausgehend von dem Asset Management Ansatz aus der Finanzwirtschaft wird das aktive Wertmanagement der Immobilien nach international kompatiblen Standards erwartet. Diese Entwicklung bedeutet auch einen kontinuierlichen Reifeprozess des Asset-Klasse Immobilie als kapitalmarktfähige Anlage. Gerade die immer stärkeren Auswirkungen der globalen Finanzmärkte machen ein professionelles Asset Management für Immobilien auch in Deutschland unverzichtbar.

Das Buch „**Real Estate Asset Management**“ von **Prof. Dr. Hanspeter Gondring** und Dipl.-Kfm. **Thomas Wagner** richtet sich an Dozenten und Studenten sowie an Praktiker, die ihr Wissen in diesem Bereich erweitern wollen. Die Schwerpunkte sind u.a.:

- Theoretische Grundlagen
- Immobilien und Kapitalmarkt
- Aspekte der Bewertung und Bilanzierung
- Performancemessung für Immobilienportfolios
- Investment- und Wertschöpfungsstrategien
- Risikomanagement für Immobilien
- Markt und Wettbewerb im Real Estate Asset Management





Deals Deals Deals

Kiel: Udo Boschmann mietet das Einkaufszentrum Markthalle zwischen Bootshafen und Hafenstraße von **Stena Holland BV** über **Hans Schütt Immobilien**. Boschmann plant auf 1 400 qm das Brauhaus Hofbräu Kiel noch vor der diesjährigen Kieler Woche Mitte Juni zu eröffnen

Frankreich: Resolution Property erwirbt für einen Immobilienfonds das Designer Outlet Center McArthurGlen Troyes in Zentralfrankreich für 85,5 Mio. Euro aus dem Portfolio des **European Outlet Mall Funds** von **Henderson Global Investors**. Der Komplex umfasst 30 000 qm Einzelhandelsfläche, zu den Mietern zählen u. a. Marken wie **Burberry, Calvin Klein, Escada, Kenzo, Polo Ralph Lauren** und **Timberland**.

Düsseldorf: Sack mietet rd. 770 qm Nutzfläche in der Klosterstr. 22 von der **DeWAG-Gruppe**.

Münster: Die **Uni Münster** mietet zwei Büroflächen mit jeweils 103 und 190 qm in der Bogenstraße 15/16 von Privat über **Engel & Völkers**.

Frankfurt: Ein vietnamesischer Hotelinvestor erwirbt für sein erstes europäisches Projekt das leer stehende Bestandsgebäude Schumannstraße 2 mit ca. 1 400 qm Gesamtnutzfläche über **NAI apollo**.

Kiel: Brauhaus mietet rd. 1 400 qm Fläche in der Markthalle, Holstenbrücke 28, von **Stena Holland BV** über **Hans Schütt Immobilien**.

München: Wohndeko-Filialist **Butlers** mietet rd. 195 qm Verkaufsfläche in der Reichenbachstr. 12 von einer privaten Eigentümergemeinschaft über **Engel & Völkers**.

Hanspeter Gondring ist Studiendekan Finanzwirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart. Von ihm stammen auch die renommierten Titel „Immobilienwirtschaft“ und „Facility Management“, die ebenfalls im Vahlen Verlag erschienen sind. Thomas Wagner war Leiter Real Estate Asset Management einer namhaften Fondsgesellschaft und berät heute institutionelle Investoren und Family Office Klienten im Asset und Portfolios Management.

(www.vahlen.de; ISBN 978-3-8006-3608-2; 504 Seiten; 59,- Euro)

Stadtentwicklung - In Hamburg stehen eine ganze Reihe spektakulärer Stadtentwicklungsprojekte in den Startlöchern

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Die **Hamburger Elbphilharmonie** am Kaiserkai in der HafenCity feierte am 27. Mai Richtfest. Hamburgs amburgs Prestigeprojekt hat allerdings gute Chancen, als Skandalprojekt im Gedächtnis zu bleiben – die Kosten sind von kalkulierten 77 Mio. Euro auf bis dato 323 Mio. Euro gestiegen und die Eröffnung verzögert sich mindestens bis 2013.

In Hamburg stehen aber noch eine ganze Reihe weiterer spektakulärer Entwicklungsprojekte in den Startlöchern.

Knapp zehn Jahre nach dem Baustart der ersten HafenCity-Gebäude hat die Stadt für die zweite Halbzeit des städtebaulichen Mammutprogramms den überarbeiteten Masterplan für den östlichen Bereich vorgestellt. Ab 2011 soll das abgelegene Areal am Oberhafen aus seinem Dornröschenschlaf geweckt werden.

Die wichtigsten Neuerungen: Es wird dichter und preiswerter gebaut, es gibt mehr Grünflächen, Hochhäuser an den Elbbrücken, ein neues Künstlerquartier, neue Brücken sowie eine Freizeitinsel mitten im Hafenbecken.

Vor allem sollen 300 mehr Wohnungen als ursprünglich geplant entstehen; wachsende Leerstände auf dem Büromarkt haben zum Nachdenken angeregt. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten in der HafenCity erhöht sich damit auf 5.800. Die Halbinsel am Baakenhafen unweit der Norderelbebrücken wird mit gut 1.800 Wohnungen das bedeutendste Wohnquartier der HafenCity. Nicht mehr kleine Stadthäuser, sondern größere Wohnhäuser mit fünf bis sieben Geschossen sollen gebaut werden. Vor allem sollen diese Wohnungen auch für Normalverdiener erschwinglich sein.

Der Oberhafen zwischen Bahngleisen und Großmarkt soll Kreativ- und Kulturquartier werden, die alten Schuppen sollen nicht mehr abgerissen sondern saniert werden, die

Grundstücke im Eigentum der Stadt bleiben. Das Quartier Elbbrücken wiederum wird hoch verdichteter Geschäftsstandort für Unternehmen, Hotels, Einzelhandel und Gastronomie. Ganz im Osten sind große Türme vorgesehen.

Weniger prominent, aber bedeutsam wegen des sozialen und wohnungsbaupolitischen Ansatzes sind die geplanten Veränderungen auf der **Elbinsel Wilhelmsburg**. Die Stadt will das vernachlässigte Problemviertel mit 50.000 Menschen, ein Drittel davon Migranten, im Rahmen der Bauausstellung IBA und der Internationalen Gartenausstellung grundsätzlich neu entwickeln. Mit einer Vielzahl von Projekten soll Wilhelmsburg familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert werden. Die Investorensuche soll weitgehend abgeschlossen sein, die Vermarktung hat begonnen. Baustart wird noch in diesem Jahr sein.

Vor allem soll moderner, nachhaltiger und architektonisch hochinteressanter Wohnraum entstehen. Insgesamt sind 1.000 bis 1.400 neue Wohneinheiten mit 60.000 bis 90.000 Quadratmeter Wohnfläche im Eigentum und zur Miete geplant, als Geschosswohnungen und als Einfamilienhäuser mit Stadthaustypologie. Zusätzliche 600 Wohneinheiten werden grundsaniert.

Zweitgrößtes Baugebiet nach der HafenCity ist die **Neue Mitte Altona**, für das die Pläne soeben vorgestellt wurden. Wo jetzt Bahnwaggons in Richtung Hauptbahnhof rattern, werden ab 2012 auf 30 Hektar ehemaligem Güterbahnhofsgelände 2.000 Wohnungen, eine Grünanlage und kleinteilige Gewerbeeinheiten entstehen.

Zusammen mit dem geplanten Fernbahnhof Diebsteich ist das Plangebiet sogar 75 Hektar groß. Hier können weitere Wohnungen gebaut werden. Grundeigentümer sind die **Bahn**, die **Holsten AG** und **Aurelis**, ein ehemaliges Immobilienunternehmen der Bahn, das 2007 von dem Baukonzern Hochtief Projektentwicklung und dem Finanzinvestor Redwood Grove Inter-



Deals Deals Deals

München: **Moconso Technologies**, führendes Unternehmen im Mobile Business, mietet rd. 143 qm Bürofläche im Turmbau des Bürohauses Ridlerstr. 37 von einer Berufsgenossenschaft über **Engel & Völkers**.

Mörfelden-Walldorf: Ein auf die Verteilung internationaler Presse spezialisiertes Unternehmen mietet ca. 1 050 qm Lager- u. ca. 350 qm Bürofläche am Hessenring 4a von **GEWI I. Gewerbe Immobilien** über **Jones Lang LaSalle**.

Ostfildern: **Makro-Medien-Dienst** mietet 3 000 qm Lager-/Logistik- u. Bürofläche in der Siemensstr. 16 von Privat über **Realogis**.

Frankfurt-Niedereschbach: **HUK Coburg Assistance** mietet 580 qm Bürofläche im Objekt Berner Str. 119 von **German Acorn Real Estate**.

Lüneburg: Dänischer Modefilialist **Bestseller** mietet 860 qm Einzelhandelsfläche in der Großen Bäckerstraße 25 vom Porzellanhaus **Mummert** über **Comfort**.

Frankfurt: Unternehmensberatung **Seven Sages** mietet rd. 360 qm Bürofläche im Objekt An der Hauptwache 7 von **Allianz Real Estate** über **Aengevelt**.

Bingen: Die **mac messe- und ausstellungcenter Service** mietet ca. 2 000 qm Lagerfläche An der Altnah 1 von **Staples Deutschland** über **Jones Lang LaSalle**.

nationale gekauft wurde. Die Stadt hat über einen städtebaulichen Vertrag Mitspracherecht bei der Planung der Neubauten. Ein städtebaulicher Wettbewerb ist für dieses Jahr geplant, Veranstaltungen für die Bürger sind angelaufen und die Parteien positionieren sich derzeit mit konkreten Forderungen.

Die 27.000 Bürger von **Altona-Altstadt** kommen in diesem Jahr bei einer ganzen Reihe integrierter Stadtentwicklungsverfahren zu Wort. Der gesamte Stadtteil soll mit diversen Projekten verschönert und aufgewertet, die Wirtschaft gestärkt werden. Einen wichtigen Impuls für das vernachlässigte Viertel wird **Ikea** liefern. Die Schweden planen an der Großen Bergstraße für 70 Millionen ein neues sechsstöckiges Möbelhaus - ein Pilotprojekt, denn zum ersten Mal plant Ikea in Deutschland eine Filiale in zentraler Innenstadtlage. Mit rund 10.000 Quadratmetern ist das Grundstück viel zu klein für die Ikea-typischen großzügigen Parkflächen. Die meisten Kunden werden zu Fuß bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen müssen. Das zwingt zum Nachdenken über ein neues Liefer- und Transportkonzept, sowie die gesamte Logistik. Das weitläufige Bestandsgebäude, der Frappant-Komplex an der Großen Bergstraße, wird verspätet im Spätsommer 2010 abgerissen. Ikea hält trotz der massiven Bürgerproteste im Vorfeld der Planungen am Eröffnungstermin in 2012 fest.

Grüner Deckel statt Autobahnlärm - Hamburg hat auch Deutschlands spektakulärstes Deckel-Projekt zu bieten. Die Autobahn A7 soll in den Stadtteilen Othmarschen, Bahrenfeld, Stellingen und Schnelsen unter drei Deckeln von 3,8 Kilometer Länge verschwinden. Obendrauf stehen dann fast 25 Hektar zur Verfügung, die mit Parks, kleinen Cafés, Läden, Sportanlagen und neuen Fuß- und Radwegen bestückt werden. Ursprüngliche Pläne einer Wohnbebauung des Deckels wurden aus technischen wie Kostengründen verworfen. Das Mega-Projekt kostet 600 Mio. Euro, wovon der Bund 420 Mio. trägt. Zur Gegenfinanzierung will die Stadt städtische Grundstücke im Umfeld der A 7 verkaufen, auf denen neue Flächen für innerstädtisches Wohnen entstehen sollen. Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduck spricht von einer historischen Chance, das Stadtgefüge wieder zu heilen, das vor 40 Jahren mit dem Bau der A7 zerrissen worden war.

Die Autobahn soll auf acht bis zehn Spuren verbreitert werden. Auf Autofahrer wird der Deckel wie ein langer Tunnel wirken. Er wird noch 200 Meter länger sein als der Elbtunnel. Kernbohrungen und Vermessungen haben bereits begonnen, 2016 soll der Deckel fertig sein.

Gegen den Trend: TLG Immobilien GmbH macht weiter Gewinne – Geschäftsführer verabschieden sich mit Dividende

Karin Krentz

Ein bemerkenswert gutes Ergebnis habe man im Jahr 2009 „eingefahren“, sagte gleich zum Beginn der Präsentation der Geschäftszahlen für das Jahr 2009 **TLG-Geschäftsführer Volkmar von Obstfelder**. Die **TLG Immobilien GmbH** hat auch dieses Mal der Finanz- und Wirtschaftskrise widerstanden und konnte das Geschäftsjahr mit einem deutlich zweistelligen Plus von 26 Mio. Euro nach Steuern abschließen. Erwartungsgemäß blieb der Gewinn zwar hinter dem außerordentlichen Gewinn des Vorjahres (47 Mio. Euro) zurück, übertraf aber dennoch die unternehmenseigenen Zielsetzungen. Dabei konnte sich die TLG auf ein weiter angestiegenes und stabiles Bewirtschaftungsergebnis stützen und so krisenbedingte Umsatzrückgänge aus dem Verkauf auffangen.

Das Unternehmen sei sogar stark genug, um aus dem aktuellen Jahresergebnis eine Dividende in Höhe von 10 Mio. Euro - und damit doppelt so viel wie im Vorjahr - an seinen Gesellschafter, den Bund, auszuschütten, sagte von Obstfelder. Den Rückgang der Verkaufserlöse auf 12 Mio. Euro begründete die TLG mit Abschlüssen bei weniger werthaltigen Immobilien, mit Aufschiebung von Verkäufen zu werthaltiger Immobilien. Zudem hätte sich zwischen Verkauf und Umsatzwirkung zuletzt deutlich verlängert. Auf der Käuferseite habe man als Folge der Finanzkrise erhebliche Finanzierungsprobleme beobachtet, sodass auch deshalb Verkäufe, die eigentlich wegen der bevorstehenden Privatisierung hätten erfolgen sollen, aufgeschoben werden mussten. Bereits jetzt ist absehbar, dass die TLG Immobilien einige besonders umsatzstarke Verkäufe, die in 2009 geplant waren, im Jahr 2010 realisieren wird.

Hauptergebnisquelle ist die Objektbewirtschaftung. Gegenüber dem Vorjahr konnte deren operativer Ergebnisbeitrag um 14 Mio. Euro oder knapp 30% auf 62 Mio. Euro gesteigert werden.



Deals Deals Deals

Mannheim: Modeanbieter **TK Maxx** mietet 2 200 qm Einzelhandelsfläche in der Kurpfalzstraße E1,1 über **storescouts**.

Bad Homburg: **Livipur Kinder & Spielversand** mietet 5 000 qm Hallen- u. Verkaufsfläche in der Steinmühlstr. 14 von Privat über **Nai apollo**.

Frankfurt: **Intercontinental Hotelmanagement** verlängert bestehenden Mietvertrag über 950 qm Fläche am Hauptbahnhof 6 von **German Acorn Real Estate**.

Berlin-Schöneberg: Der IT-Dienstleister **Central Media** mietet ca. 158 qm Bürofläche im Bürogebäude B82 in der Bessemerstraße 78-82 über **Engel & Völkers**.

Berlin: Die Meisterbäckerei **Steinecke** mietet für ihr Konzept „Heidebrot Backstube“ rd. 90 qm Verkaufsfläche in der Knesebeckstr. 77 von Privat über **Jones Lang LaSalle**. Eröffnung ist bereits erfolgt.

Berlin: **Bally**, Anbieter hochwertiger Schuhe, Accessoires und Bekleidung, mietet ca. 150 qm Ladenfläche im denkmalgeschützten Grenanderhaus in der Rosa-Luxemburg-Straße 2 über **Engel & Völkers**. In Berlins Trendviertel Mitte, zwischen Alexanderplatz und Hackeschen Markt, wurde in diesen Tagen der Temporary Store des Schweizer Luxushauses eröffnet.

Hamburg: **Planet Sports GmbH** mietet 1.425 qm Ladenfläche am Gänsemarkt 45 von **Cerep Corvin Three** über **Colliers Grossman & Berger**.

Die Mieterlöse stiegen insgesamt von 125 auf 137 Mio. Euro, im Anlagevermögen von 124 auf 127 Mio. Euro (jeweils +13 Mio. Euro). „Dass es uns gelungen ist, in einem schwierigen Marktumfeld Mieterlöse und unser Bewirtschaftungsergebnis bei weiter sinkenden Leerständen deutlich zu steigern, beweist die Stärke der TLG als Vermieter in Ostdeutschland“, so **TLG-Geschäftsführer Eugen von Lackum**. Im vermietbaren Wohnungsbestand sank die Leerstandsquote von 5,2 auf 2,9%; im Gewerbesegment stieg sie nur leicht von 3,1 auf 3,5%. Den größten Anteil mit 32% der Mieterlöse nahmen Wohnungen (43,9 Mio. Euro) ein, das zweitstärkste Vermietungssegment mit rund 27% waren Einzelhandelsimmobilien (36,6 Mio. Euro). 22% trugen Büros (29,7 Mio. Euro) und 15% Gewerbeimmobilien (20,8 Mio. Euro) zu den Gesamtmieterelösen bei. Dienstleistungsimmobilien wie Hotels oder Pflegeheime erzielten Mieterlöse von 5,7 Mio. Euro (4%).

Das Immobilienvermögen beträgt insgesamt 1,7 Mrd. Euro, wobei Wertberichtigungen für 16 Mio. Euro, das sind, 0,7% des Bestands, vorgenommen werden mussten, so von Lackum. Das realisierte Investitionsvolumen von 152 Mio. Euro blieb hinter dem des Vorjahres (226 Mio. Euro) zurück. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise lag es aber immer noch auf hohem Niveau. 82 Mio. Euro entfielen dabei auf Ankäufe, 70 Mio. Euro auf die Entwicklung von Immobilien. Der eindeutige Schwerpunkt mit mehr als der Hälfte des Investitionsvolumens (82 Mio. Euro) lag im Segment Einzelhandel. Hier hat die TLG ihre Position bei den Handelsketten wie **Aldi, Edeka, Lidl** oder **Netto** nochmals verstärkt und sich als starker Partner des Einzelhandels weiter profiliert. Es folgten Investitionen in Wohnimmobilien (27 Mio. Euro), Dienstleistungsimmobilien (21 Mio. Euro), Büro- (13 Mio. Euro) und Gewerbeimmobilien (7 Mio. Euro).

Die wichtigsten Einzelinvestitionen im Geschäftsjahr waren der Baubeginn für einen Büro- und Hotelneubau (Ramada-Gruppe, 337 Zimmer, Kategorie drei bis vier Sterne, 6.900 qm Bürofläche) an der Karl-Liebknechtstraße am Alexanderplatz in Berlin (Richtfest am 17. Juni 2010), der Baustart für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden, ein Joint Venture von TLG, ECE und Deutsche Euro-Shop), die Fertigstellung des Fachmarktcenters „Schwalbe“ im sächsischen Werdau und der Ankauf einer Wohnanlage am Hubertusdamm in Potsdam. Insgesamt jedoch sei das Portfolio kleinteiliger und diversifizierter geworden, bei solider Bewertung und Finanzierung. „Wir bekommen Investitionen ohne Probleme finanziert“, so von Lackum und sieht die TLG mit einer Eigenkapitalquote von 60% auch für weitere stürmische Zeiten gut gerüstet. Und: Insgesamt habe es nur zwei Insolvenzen gegeben, die Segmente Wohnen und Gewerbe seien stabil mit leichten Wertzuwächsen.



Bemerkenswert für das manchmal als „etwas langweilig“ bezeichnete Unternehmen, weil nur auf den Osten Deutschlands, das „Beitrittsgebiet“, beschränkt, ist die Portfoliorendite, die den **Deutschen Immobilienindex DIX**, der für 2009 bei nur 5,2% lag, in allen Segmenten weit übertrifft – Büro mit 7,1% (DIX: 5,1), Einzelhandel mit 7,5% (DIX: 5,6) und Gewerbe mit 8,5% (DIX: 7,9, nur Industrie). Insgesamt ergibt das eine Cashflowrendite für das „staubtrockene“ Unternehmen von 6,8% (DIX: 5,2).

Blick zurück und nach vorn

Nach zehn Jahren an der Spitze der TLG Immobilien scheidet Volkmar von Obstfelder und Eugen von Lackum zum 31. Mai 2010 altersbedingt aus. In dieser Zeit hat die Geschäftsführung das bundeseigene Unternehmen von einem noch überwiegend mit Treuhandaufgaben belegten Immobilienprivatisierer zu einem wettbewerbsfähigen, rentablen Portfoliomanager umgebaut und zur Privatisierungsreife geführt. Gestartet mit einem über ganz Ostdeutschland verteilten Immobilienbestand von rund 37 000 Objekten mit einem bilanzierten Wert von knapp 1,4 Mrd. Euro und einem Jahresergebnis von – 71 Mio. Euro haben sie das Unternehmen einem beispiellosen strategischen Umstrukturierungsprozess unterzogen, in dessen Zentrum eine konsequente Portfoliobereinigung, der Aufbau eines dauerhaft ertragreichen Portfolios und die Entwicklung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Bestandsmanagements standen.

Heute hat das Unternehmen 1.200 Objekte – nahezu ausschließlich in den ostdeutschen Wachstumsregionen - mit einem bilanzierten Wert von 1,6 Mrd. Euro im Bestand, es erzielt seit



Fonds-News

Hamburg: HCI Capital bringt eine neuartige Zinsanleihe an den Markt: Anleger partizipieren mit diesem kapitalgarantierten Anlageprodukt von einer positiven Marktentwicklung der globalen Logistik und von der Wachstumskraft der asiatischen Märkte. Das Auszahlungsprofil sieht eine jährliche Zinszahlung in Höhe der Wertentwicklung des Baltic Dry Frachtratenindex (BDI) vor. Emittentin der Anleihe ist die **Barclays Bank PLC**, die für die 100%ige Kapitalrückzahlung am Laufzeitende bürgt.

London/Offenbach: Doric Asset Finance hat mit dem **Doric Flugzeugfonds 11** das Eigenkapital für den zweiten an **AirAsia** verleaste Airbus A320-200 erfolgreich platziert. Es konnten rund 22 Mio. USD für den Fonds eingeworben werden.

Samerberg: Das Fondskapital des **JK Wohnbau Fonds 1** in Höhe von 30 000 000 Euro wurde am 27. Mai 2010 zu 100% platziert. Der Fonds investiert in baureife Wohnbaugrundstücke, auf denen Eigentumswohnanlagen errichtet werden und in bestehende Wohnimmobilien – ausschließlich in München und Umland. Der Fonds hat eine Laufzeit von 2 bis 3 ½ Jahren, ab Beitritt der einzelnen Anleger; der Vorabgewinn beträgt 8,5% p.a. bei ¼-jährlicher Auszahlung, zzgl. einer kalkulierten Gewinnbeteiligung von 4,5% p.a. Die Platzierung des Fondskapitals erfolgte über die Vertriebspartner der **V&F Treuhand**. Bis zum 27.5.2010 hat die V&F Treuhand für 2 Münchner Wohnbaugesellschaften über 4 Mezzanine-Fonds gesamt 91,5 Mio. Euro platziert, dies entspricht einem Immobilien-Investitionsvolumen (inkl. der Bankfinanzierung) von ca. 400 Mio. Euro.

2002 Jahresüberschüsse in zweifacher Millionenhöhe und hat sein Eigenkapital von rund 450 Mio. Euro auf eine Milliarde Euro erhöht. Der Personalabbau von über 1.900 auf heute 308 Mitarbeiter wurde sozialverträglich, u. a. durch Ruhestandsregelungen, vollzogen.

Am 1. Juni 2010 werden **Jochen-Konrad Fromme** und **Niclas Karoff** (Der Immobilienbrief Berlin berichtete) als Geschäftsführer der TLG Immobilien ihre Arbeit aufnehmen. Die Privatisierung der TLG bleibt unverändert das Ziel von Gesellschafter und Unternehmen.

Luxuswohnungen – Kleinere Orte kommen besser durch die Krise

Jürgen Hoffmann, freier Journalist

Wer geglaubt hat, die Finanz- und Wirtschaftskrise, unter der im vergangenen Jahr in Deutschland vor allem Banken, Automobilunternehmen sowie die Transport- und Logistikbetriebe gelitten haben, würde sich negativ auf die Zahl der verkauften Luxus-Wohnimmobilien in den betroffenen Großstädten niederschlagen, hat sich geirrt – jedenfalls in zwei der drei Metropolen dieser Branchen: In der Finanz-Hochburg Frankfurt am Main wurden 2009 gut 58% mehr Ein- und Zweifamilienhäuser über 750.000 Euro verkauft als 2008: 27 Objekte im Gesamtwert von 26,5 Mio. Euro. Um 10% wuchs die Zahl der in Frankfurt verkauften Eigentumswohnungen in diesem Preissegment: 55 Objekte für zusammen 58,3 Mio. Euro wurden beurkundet. Auch in der Auto-Region Stuttgart kann von Tristesse am Luxus-Immobilienmarkt keine Rede sein: Hier wurden 2009 rund 26% mehr Villen zu Preisen von 750.000 Euro aufwärts verkauft (58 Objekte) und fast 67% mehr Eigentumswohnungen (25 Objekte). Die Gesamtumsätze im Luxus-Segment beider Städte konnten prozentual nicht in der gleichen Größenordnung steigen, weil die Preise 2009 deutlich niedriger als 2008 waren. Durchgeschlagen hat die Krise dagegen in Hamburg – zumindest im Bereich der teuren Häuser: In der Transport- und Logistikmetropole wurden 2009 fast 14% weniger Anwesen verkauft, die 750.000 Euro und mehr kosten: 163 waren es nach 189 im Vorjahr. Der Umsatz sank von 297 Mio. Euro auf 245 Millionen Euro. Völlig anders allerdings das Bild bei den Luxus-Eigentumswohnungen. Hier wurden 2009 fast 17 Prozent mehr Objekte als im Vorjahr verkauft: 105 für zusammen 121 Mio. Euro. Für die Käuferwanderung hat Björn Dahler, geschäftsführender Gesellschafter der Maklerfirma **Dahler & Company**, zwei Ursachen ausgemacht: Zum einen verkauften wohlhabende ältere Menschen ihre Villa auf dem Land und ziehen in eine luxuriöse Eigentumswohnung in der Stadt, zum anderen ist der Trend zu gut ausgestatteten Single- und 2-Personenhaushalten ungebrochen.

Aus der Studie, die Dahler & Company vor einigen Tagen in „East“-Hotel in Hamburg präsentiert hat, und deren Grundlage die Datenbasis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist, geht weiter hervor, dass die kleineren der sieben großen Metropolen Deutschlands besser durch das Krisenjahr 2009 gekommen sind als die „Big Three“ Berlin, Hamburg und München. Im Schnitt sank in den sieben Großstädten der Gesamtumsatz mit Luxus-Wohnimmobilien um acht Prozent. 1,25 Mrd. Euro wechselten den Besitzer. Am dünnsten war bundesweit die Luft ganz oben, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern für über zwei Millionen Euro: Hier rauschte die Zahl der verkauften Objekte um fast 38% in den Keller. Ganze 64 Objekte wurden noch beurkundet (2008: 103) – die meisten davon in Hamburg (26) und München (15).

Dass Eigentumswohnungen auch in den zurückliegenden schlechten Monaten begehrt waren, liegt auch daran, dass auf dieses Segment so mancher Investor ein Auge geworfen hat. Die niedrigen Zinsen und heftigen Turbulenzen an den Finanzmärkten wirkend unterstützend. Laut Dahler & Company ist bei Neubauwohnungen ab 750.000 Euro schon jeder zweite Käufer ein Kapitalanleger. Begehrte zentrale Adressen sind bei ihnen besonders gefragt. Bei älteren Objekten sind die wichtigsten Faktoren für die Bestimmung des Quadratmeterpreises ebenfalls die Lage und der Zustand der Immobilie. **Dr. Hubert Geppert**, Immobilien-Gutachter in Berlin, nennt als Beispiel Häuser in „angesagten“ Stadtteilen Berlins wie Mitte und Prenzlauer Berg: „Unsanitert liegt der Kaufpreis bei etwa 2.000 Euro pro Quadratmeter, sanierter Wohnraum bei rund 3.000 Euro und für Dachgeschosse zwischen 3.500 und 5.000 Euro.“ Das ist vergleichbar mit in die Jahre gekommenen Büroimmobilien, die nach einer „Frischzellenkur“ auf den Markt zurück kommen. **Dr. Alan Cadmus**, Geschäftsführer des Berliner Revitalisierungsspezialisten Polis: „Ein neuer Anstrich allein reicht nicht, um Wertsteigerungspotenziale von Büroimmobilien zu heben. Bei der Projektentwicklung und nachhaltigen Revitalisierung sollten beispielsweise Energieeffizienz und der Einsatz von ökologischen Baustoffen eine Rolle spielen.“ Erst auf



diese Weise werde ein Objekt „State of the art“. **Björn Dahler** ist sowohl für das Geschäft mit älteren Wohnimmobilien als auch mit Neubauten im oberen Segment nicht bange. Die Nachfrage werde sich weiter stabilisieren. Kritisch bewertet er aber das Ungleichgewicht auf den Märkten gerade in den Metropolen. Es fehle an günstigen Objekten: „Im preiswerteren Segment wird zu wenig neu gebaut.“

Deals Deals Deals

Frankfurt: AXA Investment Managers Deutschland hat die Rücknahme von Anteilscheinen für ihren Offenen Immobilienfonds AXA Immosolutions mit Wirkung zum 26. Mai 2010 ausgesetzt. Die Aussetzung wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zunächst auf drei Monate befristet. Die Schließung des Fonds bezieht sich lediglich auf die Rücknahme von Anteilscheinen. Das Portfolio wird weiterhin aktiv verwaltet und die tägliche Anteilspreisermittlung fortgesetzt. Die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen erfolgt aus Liquiditätsgründen und dient zum Schutz der bestehenden Anleger.

Berlin: Middelberg Baking Frients mietet rd. 80 qm Verkaufsfläche in der Brandenburger Straße 17 von Privat über Jones Lang LaSalle.

Hamburg: Die Gemeinde Halstenbek hat der Goldbeck Public Partner GmbH den Zuschlag für den Neubau der Grund- und Gemeinschaftsschule Halstenbek erteilt. Die Finanzierung des PPP-Projekts übernimmt die DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG. Das Investitionsvolumen beträgt 13,8 Mio. Euro. Die GPP wird die Grund- und Gemeinschaftsschule Halstenbek bauen sowie 22 Jahre betreiben und in Stand halten.

Software – Standortsuche leicht gemacht

Investoren, Fonds, Banken, institutionelle Investoren – alle suchen Sie zurzeit nach dem Standort für ihr Investments. Viele Faktoren spielen bei der richtigen Standortwahl eine Rolle. Bevölkerungsdichte, Primäreinkommen, Beschäftigtenanteil im jeweiligen Sektor, Kriminalitätsrate oder auch die Entfernung zu Flughäfen, Bahnhöfen oder Autobahnen spielt dabei eine Rolle. Sicher ist bei jedem Investment der genaue Blick unverzichtbar. Um das entscheidende Sandkorn zu finden, ist am Anfang ein grobes Sieb sicher nicht schlecht. Solch ein Sieb bietet die Software von **Contor-Regio**, „Ranking EU 2010“ (www.contor-regio.de).

Untersucht haben wir nach den Kriterien Bevölkerungsdichte, prozentualer Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren, Entfernung zur Autobahn, Entfernung internationaler Flughäfen, prozentualer Anteil der Erwerbspersonen mit Uni-Abschluß, Kriminalitätsrate, Korruption, Wachstumsaussichten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung Dienstleistung, Primäreinkommen, Veränderung Primäreinkommen sowie Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor. Insgesamt lassen sich bei der Software über 70 Standortfaktoren nach den jeweiligen Stärken und Schwächen festlegen.

Auf den Plätzen 1-9 gab es, wie zu erwarten keine großen Überraschungen. Doch schon auf Platz 10 kommt mit Ingolstadt ein Standort, mit dem nicht unbedingt zu rechnen war. Auch Darmstadt, Ulm und Freising auf den Plätzen 12 bis 14 sind eine kleine Überraschung. Standorte wie Bremen (29), Hannover (31) oder auch Dresden (109) oder Leipzig (164) hätten wir weiter vorn vermutet. Bevor Leser aus Leipzig, Bielefeld oder Dresden jetzt nervös werden, seien Sie beruhigt. Auch bei Ihnen wird es lohnende Investments geben. Die Analyse legt lediglich ein grobes Raster über die volkswirtschaftlichen Rahmendaten. (AE)

Standortanalyse: Ranking Investmentstandorte	
Rang	Ort
1	Hamburg
2	München
3	Frankfurt/M
4	München (Landkreis)
5	Stuttgart
6	Düsseldorf
7	Berlin
8	Köln
9	Nürnberg
10	Ingolstadt
12	Darmstadt
13	Ulm
14	Freising
29	Bremen
31	Region Hannover
109	Dresden
116	Bielefeld
164	Leipzig

Seminare in Real Estate English

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

30.04.2010: „Real Estate Vocabulary“ in Frankfurt

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

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

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

Die ausführliche Beschreibung zu den Seminaren entnehmen Sie bitte dem Internet unter: <http://www.rela.hfwu.de>

Weitere Informationen erhalten Sie bei: Gisela Zimmermann; Tel. 07331/22-599 (vorm.) bzw. 0174/9541515; e-mail: rela@hfwu.de - www.rela.hfwu.de



Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aachener Grundvermögen (16), Aberdeen Asset Management (5), Aberdeen Reserach (18), ACE Versicherung (21), acoreus (21), Aldi (23), Allianz Real Estate (21), Allianz Real Estate (23), Alstom Transport (19), Alu Leit 1 (13), apellas Gruppe (6), Arri Schwartzfilm Berlin (16), ASR Property Fund (12), aurelis Real Estate (19,21), Bally (24), Banque Catella (7), Banque Invik (7), Barclays Bank (25), Barmer GEK (19), Bestseller (23), BFW (19), BIH Berliner Immobilien Holding (16), Blue Capital Europa Immobilien (18), BNP Paribas Real Estate (20), BNPPRE (11,16), Brockhoff & Partner (19), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (16), Burberry (22), BVI (7), C&A (16), Cabinet Lacourte (21), Calvin Klein (22), campus West Sarl (13), Catella Real Estate (6), CB Richard Ellis (16), CBRE (21), Central Media (24), Cerep Corvin Three (24), Clifford Chance (18), Colliers Schauer & Schöll (11), Colliers Trombello Kölbl (20), Commerz Real (10), Compagnie La Lucette (21), Contor-Regio (25), CorpusSireo (18), CPS Real Estate (21), CSM Business Solution (19), Cushman & Wakefield (12,14), Cypress Grove International (6), Dahler & Company (24), Dawany Day (20), DB Netz (19), De Brauw Blackstone Westbroek (12), De Nederlandse Organisatie (12), De Pardieu Brocas Maffei (21), Deka (10,12,14,16), Deutsche Bahn (18), Deutsche Film- und Fernsehakademie (18), Deutsche Post DHL (14), Deutschen Kreditbank AG-Gruppe (5), Deutschen Kreditbank AG-Gruppe (5), DeWAG-Gruppe (22), DG Hyp (26), DIC Asset (5), DIC Deutsche Immobilien Chancen (6,10), Div Deutsche Immobilienfonds Verwaltungs-KG (21), DKB Immobilien (5), Doric Asset Finance (25), Drees & Sommer (7), ECE (10), Edeka (23), Engel & Völkers (22,23,24), Ernst & Young (26), Esacda (22), Estavis (7), European Commercial Real Estate (19), European Outlet Mall Funds (22), Expansience (21), FFAA Bildungsgesellschaft Nord (19), FFS - Film & Fernseh-Synchron (16), Fondshaus Atlantic (16), Francono West (7), Frank Beteiligungsgesellschaft (20), Gas-Union (11), Generali Versicherung (16), German Acorn Real Estate (21,23), GEWI L Gewerbe Immobilien (23), Glücklich und Zufrieden (11), GPP (26), Green Street Advisors (14), Grodtmann Immobilien (11), GSK Stockmann + Kollegen (18), Hafen City (21), Hans Schütt Immobilien (22), HAVI Global Solutions (21), HCI Capital (25), HIH Hamburgische Immobilien Handlung (11,18), Hines (18), Hochtief Projektentwicklung (20), Holsten AG (21), HUK Coburg Assistance (23), IBV Ertrag 1 (16), Icade Reim Deutschland (16), Ikea (22), Immowelt.de (24), Intercontinental Hotelmanagement (24), Interhyp (19), Interplan (11), IPD (13), JK Wohnbau (25), Jones Lang LaSalle (12,14), KanAm (4), Kenzo (22), KfW (20), Kölbl Kruse (21), LB Immo Invest (18), Lidl (23), Livipir Kinder & Spielversand (24), Löpertz (19), Lührmann (16,20), M.M. Warburg Gruppe (11), mac messe und ausstellungscenter Service (23), Makro Medien Dienst (23), Marktex Möbel & Einrichtungen (11), Metis Asset Management (13), Moconso Technologies (23), Moody's (14), Morgan Stanley (5), Mummert (23), Musterring (2), Nai apollo (11,22), Netto (23), NEV Nordwest (16), Norddeutsche Grundvermögen (20), NPS (18), Omnicom Media Group Mediaagentur (18), Oppenheim Immobilienfonds Rüttenscheider Tor (19), PDI Property Development Investors (20), Pictorion Das Werk (11), Pirelli & C. Real Estate (6), PKP BBDO (18), Planet Sports (24), Pramerica (14), Ralph Lauren (22), Real (21), Real I.S. (19), Realogis (23), Redwood Grove International (6), Regus (21), Resolution Property (22), RFR Holding (11), Rheinmetall-Immobilien (20), RHH Duisburg (19), Rickmers Gruppe (16), Rickmers Immobilien Management (16), Rosche Immobilienfonds (21), Royal Bank of Scotland (14), RREEF (19), Sack (22), Sal. Oppenheim (19), Sanofi Aventis (18), SBB Cargo (21), Scribona AB (6), Seven Sages (23), Siemens Pension Trust e.V. (11), SKIM (21), Sony (18), Soziales Wien (18), Staples Deutschland (23), Star Communications (21), Start Zeitarbeit NRW (21), Stena Holland BV (22), storecouts (24), Strabag (16), TAG Immobilien (7), Taylor Wessing (18), Teamlog (20), Tesat-Spacecom (19), The John Buck Company (18), Tiempo Personalleasing (19), Timberland (22), TK Maxx (24), TLG (5,22), Tomorrow Focus (20), Trendhouse Event Marketing (11), Udo Boschmann (22), Union Investment (13,14), Vahlen (20), Vattenfall Energy Trading (20), Vestas Deutschland (11), VGF (7), VGH Versicherungen (6,10), Wargny Katz (21), WAZ-Gruppe (20), WealthCap Real Estate Management (18), Wincor Nixdorf International (10), Zero-Gruppe (11).

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.