



Nr.: 222
26. KW / 02.07.2010
ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Manfred Waldmann ist tot	2
Chamartin Meermann: Umstrittener Börsengang	2
Immobilienmärkte im 1. HJ.	6
Interview: Michael Ide, Ideenkapital	11
Wirtschaftskrise Spanien: Folgen für den Wohnimmobilienmarkt (Knoll)	14
US-und europ. Büromärkte: Halbzeit 2010 (Becher)	15
LBS: Wohnimmobilienmarkt	17
Wohn-Redevelopment: Einzelfall oder neue Produktlinie	19
Frankfurt ist zweit teuerste Großstadt in Deutschland	20
Krise oder -chance: Wie verhalten sich Institutionelle	21
Wohnimmobilien: Nachfrage in Westeuropa wird steigen	22
Wohnimmobilien: Preise ziehen besonders in Asien an	23
Zwangsversteigerungen leicht rückläufig in 2010	23
Offene Immobilienfonds wieder beliebter (Ries)	24
Offene Immobilienfonds: Anleger verschont	25
Offene Immobilienfonds: Portfoliostruktur ausgewogen	25
Urheberrecht: Gegenstand und Entstehung des urheberrechtlichen Schutzes (PM)	26
GdW Jahresbilanz	27
Mieterverhalten verhindert Wohnungs-Modernisierung	29
Interim Manager in der Immobilienbranche (Behr)	33
Impressum	35

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Manfred Waldmann, 56, ist tot. Als ich mit Beiträgen aus der immobilienwirtschaftlichen Projektpraxis in die kleine Szene eintrat, war er bei „Die Welt“ für Immobilien verantwortlich. Es ist bizarre Ironie des Schicksals, dass Manfred bei einem Fahrradunfall ums Leben kam. **Dr. Kurt E. Becker** nimmt mit Emotionen Abschied. Eilige Fachleser sollten direkt zu Seite 3 springen.

Der heutige Tag startete mit ärgerlichem Kopfschütteln. Am Tag der geplanten Wiedereröffnung des **Düsseldorfer Stadtarchivs** hat eine Mitarbeiterin versehentlich die Sprinkleranlage eingeschaltet. 10.000 Liter Wasser flossen über zwei Etagen in den Keller. Zum Glück verfügt die „Rheinschiene“ Dank der Erfahrung des Nachbarn Köln in der Restaurierung nasser Dokumente über einzigartige Expertise. Nach der MIPIM hatten wir von dem denkwürdigen Pressegespräch der Stadt Köln berichtet (Nr. 215). Thema waren Standortvorteile Kölns („50 min von Frankfurt“) und natürlich Stadtarchiv und Schlamperei beim U-Bahn-Bau (Tenor: Das könne jedem passieren / Es sollte ja keine Uhr werden). Gleichzeitig wurde das neue Restaurierungs-Know how aus der **Kölner Stadtarchiv-Rettung** zum Exportschlager erklärt. Jetzt brauchen die Fachleute gar nicht weit zu fahren. Es kann halt jedem passieren. Köln hat doch Recht.

Am Dienstag stellte Projektentwickler **Chamartin Meermann Immobilien** seinen geplanten Börsengang vor. Analysten sind überwiegend kritisch (Seite 2). Details stimmen sicherlich nachdenklich. Die Grundfrage ist aber, ob ein reiner Projektentwickler „börsenfähig“ ist. Wir sind selber unsicher und fragen deshalb auch Sie. Bei geschlossenen Projektentwicklungsfonds, die mit der Argumentation, Projektentwicklung verbinde die **Nutzung der besonders rentablen Wertschöpfungsstufen der Immobilie mit den klassischen Vorteilen der Immobilie** wie Sicherheit, Wertentwicklung, stabiler Cash Flow und Inflationsschutz Anleger lockten, waren wir immer kritisch und kamen uns argumentativ genasführt vor („Der Immobilienbrief“ 2004/2008).

Projektentwicklung ist das intelligenteste Immobiliengeschäft mit den höchsten Anforderungen an Management- und Immobilienexpertise. Nur gelten die Immobilienargumente nicht. Ein Projektentwickler mit Bestand sollte über sein Geschäftsmodell nachdenken. **Warum aber sollte ein intelligentes, wenn auch hoch volatiles Unternehmen nicht an die Börse?** Das Projektentwicklungs-Geschäft ist mit hohen Chancen und mit hohen Risiken behaftet. Wenn es schwierig wird, zeigt die Vergangenheit auf, was ganz leicht aus großen Projektentwicklern werden kann. Fragen gibt es zu Planungssicherheit und Sinn einer Quartalsberichterstattung bzw. Ad-hoc Publizitätspflicht. Es geht dauernd etwas schief, dessen Kenntnis den Börsenkurs beeinflussen könnte. Projektentwicklung ist ein verschwiegenes Geschäft. Was meinen Sie, was Grüne im Stadtrat machen, die von geplanten Gewinnhöhen erfahren. Was meinen Sie, was Banken machen, deren Kreditrisiken bei Entwicklungsschwierigkeiten offengelegt werden. Zur Projektentwicklung gehört auch der kalkulierte Abbruch. Wie reagiert die Börse auf Insolvenzmeldungen von Projektgesellschaften? Macht das politisch erpressbar? Was meinen Sie?

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



Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Manfred Waldmann ist tot

Dr. Kurt E. Becker, Kommunikationsberater

Letzte Woche noch hatten wir uns getroffen. Vergangenen Donnerstag zum Frühstück. Im Berliner InterConti, unserem Stammtreff seit vielen Jahren. Er war pünktlich. Wie immer. Und nach den obligatorischen Formalitäten des Bestellens, eine Portion Rührei mit Speck und einen Tee für ihn, ein Müsli und einen Milchkaffee für mich, waren wir mitten drin im Gespräch über die Weltlage im allgemeinen, die Immobilienwirtschaft im besonderen und die Situation bei Springer im ganz besonderen. Dass er dort vor einigen Jahren aus dem Immobilienressort von „Die Welt“ „entsorgt“ und auf ein Abstellgleis (wenigstens nicht vor die Tür gesetzt!) geschoben worden war, hatte er nicht wirklich verwunden, auch wenn er sich seine „Verwundung“ nie anmerken ließ - „gestählt“ durch viele weitere, nicht immer freundliche Erfahrungen im Leben und mit seinen Mitmenschen.

Seine seelische Panzerung war von der menschenfreundlichen Art, gelebt nach dem Motto: ich mach' mein Ding und möchte niemandem zur Last fallen. Die Last trug er lieber selbst. Machte mit sich selbst aus, was es auszumachen gab. Obwohl wir freundschaftlich verbunden waren, sprach er zum Beispiel auch über eine schwere Krankheit immer nur in Andeutungen. Mit derlei Nebensächlichkeiten wollte er sich nicht aufhalten.

Der Diskurs war im wichtiger. Karl Marx zum Dessert: der Mensch ist des Menschen Wurzel. Ja. Die Ölpest im Golf von Mexiko eine Folge (notwendiger) Zivilisiertheit des Menschen. Wer Bundespräsident werden würde, interessierte ihn nicht. Aber das politische Berlin ging ihm auf den Geist. Und die Inszenierung der Politiker, deren Wirklichkeit die politischen Kabarettisten seiner Ansicht nach brotlos machten. Und einen im Fegefeuer der Kritik stehenden (ehemaligen) Kollegen zu verteidigen, war ihm wichtig. Denn Fairplay ging ihm über alles. Und schon war der Frühstücksplausch zu Ende. Wir lagen uns in den Armen. Zwei halt, die sich schätzen und mögen. Auch und obwohl ein beruflicher Schreibtisch zwischen uns stand: er als Journalist auf der einen Seite, ich als Kommunikationsberater auf der anderen. Aber dieser Tisch hatte nicht wirklich Trennendes. Er war eher der Ort gemeinsamen Wirkens u.a. im Ringen um Transparenz in der Immobilienwirtschaft. Er mit seinen Mitteln, ich mit meinen. Wir sagten einander adieu.

Und einen Folgetermin hatten wir auch fixiert. Montag, 26. Juli. Ein Abendessen sollte es werden. Und eine Zigarre wollte er sich anschließend auch mal wieder gönnen. Die werde ich nun allein rauchen. Ohne ihn. Aber in Gedanken bei ihm, einem feinen Kerl, dem „Anstand“ nicht nur ein Wort war. Ich werde Dich vermissen, mein lieber Freund, bei einem tragischen Unfall am Dienstag dieser Woche 56-jährig ums Leben gekommen. Am 19. September, Deinem Geburtstag, werde ich, wie immer, ein Glas Pfälzer Riesling auf Dein Wohl trinken.

Umstrittener Börsengang von Chamartin Meermann Immobilien

Das Institutional Investment Real Estate Magazin (REM) mit Chefredakteur Christian Schiffmacher und Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) haben den angestrebten Börsengang der Chamartin Meermann Immobilien AG (CMI) unter die Lupe genommen. Beide Medien kommen zu dem Schluss, dass der Börsengang unter keinen guten Vorzeichen für den Anleger steht.

Derzeit ist es in der Immobilienwirtschaft auf eher konsolidierendem Niveau relativ ruhig. Nach Absage des Börsengangs der GSW machen natürlich IPO-Meldungen neugierig. Mit der CMI kommt jetzt ein Projektentwickler an die Börse - oder auch nicht. Projektentwicklung ist das intelligenteste Immobiliengeschäft mit den höchsten Anforderungen an Management- und Immobilienexpertise. Wichtig ist aber zu wissen, dass die gesamte Argumentationskette für Bestand haltende Immobilien AG's / Reit's nicht gilt (siehe Editorial). Es gibt eben weder Cash Flow Sicherheit, noch einen NAV, es sei denn es wurden ungeplant Immobilien behalten, noch einen Inflationsschutz und auch keine Wertentwicklungsperspektive aus dem Bestand. Allerdings kann sich der Markt gegenüber dem Planungszeitraum positiv entwickeln. Dann winkt richtiger Gewinn. Systematische Einschränkung ist allerdings, dass Projektentwicklungen am besten finanzierbar sind, wenn der Markt im Boom ist. Dann stimmen die Kalkulationen. Die Wahrscheinlichkeit, im Boom wieder herauszukommen, ist aber geringer. Dafür spricht

Personalien

Frankfurt: In der YOUNIQ AG gab es Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat. Neuer Vorstand ist **Rainer Nonnen-gässer** und **Dr. Georg Reul** wurde zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Köln: CORPUS SIREO Holding GmbH & Co.KG beruft **Lars von Lackum** zum Stellvertretenden Sprecher der Geschäftsführung.

Stuttgart: **Roman Petrussek** (61), Geschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, ist neues Mitglied im Präsidium der DGNB. Er übernimmt den Sitz von Dr. Eva Schmincke.

Düsseldorf: Zum 1. Juli 2010 übernimmt **Sven Aegenvoort** den neu geschaffenen Geschäftsbereich Landlord Representation, von **Jones Lang LaSalle** in Düsseldorf. Zunächst soll er diesen Geschäftsbereich in Nordrhein-Westfalen entwickeln und dann weiter ausbauen. Aegenvoort kommt von der HHH. Dort hatte er zuletzt das Vermietungsbüro in Düsseldorf aufgebaut und geleitet.

London: Pramerica Real Estate Investors ernannt **Eric Adler** zum Europa-CEO. In dieser Funktion verantwortet er alle Investitionen und Transaktionen in Westeuropa sowie den Wachstumsmärkten in Zentral- und Osteuropa.



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

Hamburg/Kiel: Dr. Marc Weinstock (43), Vorstandsvorsitzender der **HSH Real Estate**, wird zum 30. Juni 2010 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen ausscheiden. Seit 2004 ist Weinstock Mitglied im Vorstand und seit 2008 Vorsitzender des Gremiums. Zum 1. April dieses Jahres war bereits **Niclas Karoff** aus dem Vorstand ausgeschieden und als Geschäftsführer zur **TLG Immobilien** nach Berlin gewechselt. Seitdem führt Weinstock die Gesellschaft gemeinsam mit den Vorständen **Lutz von Stryk** und **Dr. David Mbonimana**.

eine Vielzahl berühmter Flopps, die in den kommenden 12 bis 18 Monaten sicherlich noch prominenten Zuwachs bekommen. Auf jeden Fall handelt es sich bei einem Projektentwickler um eine hoch spekulative Aktie.

Die CMI ist nach eigenen Angaben Berlins größter Projektentwickler mit Objekten im Zentrum der Hauptstadt. 29 Immobilien hat der Entwickler derzeit in der Pipeline. Der Großteil davon liegt in Berlin Mitte wie z.B. das Sheraton Berlin Hotel. Aber auch das Steigenberger Grandhotel auf der Ostseeinsel Usedom gehört zum Entwicklungsportfolio.

Laut **Christian Schiffmacher** vom [Real Estate Magazin](#) verfügt das Unternehmen, trotz viel versprechender Projekte allerdings über nicht zu vernachlässigende Schwächen. Neben einer persönlichen Meinung von Schiffmacher zur Qualität des Managements, stellte er u. a. eine niedrige Eigenkapitalquote (11,4%), Kurzfristigkeit der Verbindlichkeiten, und die Tatsache, dass der Großaktionär die **Immobiliaria Chamartin S.A.** aus Spanien sowie deren größter Gesellschafter vom spanischen Markt in voller Härte getroffen seien, ebenso wie die Hockeyschläger-Planung zusammen. Die Liquiditätssituation dürfte angespannt sein. Ende Juli müsse ein Kredit in Höhe von 5 Mio. Euro zurückgezahlt werden. Ende Mai hätte die Gesellschaft einen Kaufpreis in Höhe von 10,2 Mio. Euro bezahlen müssen. Die Zahlung würde jedoch aufgrund der Nichtigkeit des (notariellen ???) Kaufvertrages verweigert. Hierbei handelte es sich möglicherweise sogar noch um ein Glied einer Kette sich gegenseitig bedingender Geschäfte. Hinzu kommt ein schwieriges Haftungsgeflecht. Allein wenn der spanische Haftungsgeber faliert, dürfte das deutsche LTV's gefährden. Umgekehrte Haftungsverpflichtungen sind allein schon auf Grund der spanischen Marktsituation lästig. So besteht z. B. eine Cash Pool Vereinbarung. REM spricht weiter davon, dass mit Blick auf die Bilanz schnell klar würde, dass die Gesellschaft dringend Geld benötige. Details zur finanziellen Situation der Immobiliaria Chamartin S.A. würden der Presse verschwiegen.

Steffen Uttich schreibt in der FAZ unter Berücksichtigung der üblichen Zurückhaltung der Frankfurter ebenfalls kritisch. Interessant ist, dass der Abschlag auf den Substanzwert der

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

Königstein: Bärbel Schomberg gründet zusammen mit Dr. Karl Ohl die neue Beratungsgesellschaft **Schomberg & Co. Real Estate Consulting**. Das Unternehmen verknüpft als Beratungsplattform im Immobilienbereich die wichtigen Geschäftsfelder Investmentstrategie, Fonds-Management und Asset-Management.

München: Der neue Associate Director im Bereich Retail bei **La Salle Investment Management**, wird Kai Brunko (39).

im Unternehmen gehaltenen Objekte (Net Asset Value) nach Angaben der Konsortialbanken Hauck & Aufhäuser (H&A) und Bank M bei 53% liegt. Uttich war im Backgroundgespräch eher über NAV bei einem Projektentwickler verblüfft. Auch „Der Immobilienbrief“ sieht Bestände eines Projektentwicklers mit Liquiditätsaufgaben auch eher als überdenkenswert an. Vielleicht wäre es doch besser gewesen, die Immobilie mit dem von H&A und Bank M ermittelten Wert vor Börsengang zu verkaufen. Oder war das nicht möglich? Dann stellt sich aber die Frage nach der NAV-Ermittlung. Zumindest sollte hier ein potentieller Aktionär nachforschen. Uttich weiter: CMI wäre an der deutschen Börse der erste reine Immobilienentwickler. Es gebe aber einen guten Grund, warum sich Immobilienentwickler hierzulande mit einem Börsengang zurückgehalten hätten. Die Ertragsschwankungen seien zu ausgeprägt. Gerade Projektentwickler hätten es aufgrund der angespannten Lage auf den Kreditmärkten derzeit schwer, Geschäft zu machen. CMI versuche die Börse als Eigenkapitalquelle anzuzapfen.

„Der Platow Brief“ Börse ist dagegen eher positiv und ermittelt am unteren Ende des Angebots auf Basis der H&A-Daten ein KGV von unter 6 und am oberen Ende von ca. 8. Interessierten Anlegern solle klar sein, dass das Projektgeschäft äußerst volatil sei und CMI den Emissionserlös wohl für die Entwicklung der Pipeline benötige. Dies dürfte lt. Platow auch das „günstige Angebot“ (Platow O-Ton) erklären. Positiv sei, dass die Altaktionäre nach dem Börsengang signifikant am Unternehmen beteiligt bleiben (ca. 48,9%). Erfahrene Investoren könnten daher einige Stücke bis 9 Euro zeichnen. Den Stopp bei 7,30 Euro platzieren.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Uttich ist in der FAZ vorsichtig kritisch, wobei natürlich das Beurteilungsspektrum der FAZ zu gewichten ist. Schiffmacher rät im REM entschieden von einer Zeichnung ab. „Der Platow Brief“ sieht Chancen für den erfahrenen Anleger, der „einige Stücke“ zeichnen könne. „Der Immobilienbrief“ tut sich schwer. Rational würden wir natürlich unser eigenes Geld nicht dahinein stecken. Schließlich sichert uns keine Information oder Wahrscheinlichkeit gegen die Möglichkeit des Totalausfalls ab, wobei wir einen Ausfall für den Fall eines gelungenen Börsengangs natürlich geringer einschätzen. Das ist ein geschlossener self fulfilling prophecy Kreis. Außerdem schließen wir aus Erfahrung weder einen beginnenden

aurelis. Ideen finden Stadt.



Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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

aurelis
Real Estate Management



Boom von Real Assets aus, noch sind wir sicher, dass sich nicht wieder eine Gruppe von immobilienfernen Aktien- oder Immobilienspekulanten findet, die ihre Freude an einem solchen Story-Börsengang haben. (WR/AE)

Immobilienmärkte im 1.HJ. – Krise noch nicht überstanden

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Das erste Halbjahr ist rum. Die Büromarktzahlen können wir Ihnen leider erst in der nächsten Ausgabe in 2 Wochen oder vorher auf www.rohmert-medien.de liefern. Die gif-Runde diskutiert zur Zeit über die Dunkelziffer. Im Background zeichnet sich allerdings eine Stabilität auf niedrigem Niveau ab. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich im ersten Halbjahr leicht erholt. Die Arbeitslosenzahlen sind gesunken. Dennoch gibt es kein Grund zur Entwarnung.

Lt. aktuellem Immobilienfokus von **Aberdeen** waren die letzten Monate vor allem durch globalen Schuldenaufbau, noch nicht erfolgte Wertkorrekturen bei Immobilien und die „Flucht“ in Core Assets geprägt. Die zusätzliche Verschuldung des Staates bedeutet auch, dass Sparpakete die auflodernde Flamme der Konjunktur schnell wieder zum Erlöschen bringen werden. Aberdeen rechnet damit, dass in staatliche Immobilien und Beteiligungen demnächst auf den Markt kommen wird um die Staatskasse kurzfristig wieder zu füllen. So hat zum Beispiel **Alstria** in Hamburg bereits ein Paket von kommunalen Immobilien übernommen. Die Flucht in das vermeidliche Core Asset erhöht den Druck und die Preise. Gleichzeitig erhöht die Krise den Leerstand in C-Lagen. Dies bleibt nicht folgenlos für das Prime Segment.

Weltweit erwartet Aberdeen in den nächsten 6 Monaten einen Wirtschaftsaufschwung, der sich am Ende dieses Jahres und Anfang 2011 verlangsamen wird. Das Wirtschaftswachstum wird vor allem durch den Wiederaufbau der Lagerbestände und einen zunehmenden Welt-handel gelenkt. In den USA wird das Wirtschaftswachstum maßgeblich vom Schuldenabbau der privaten Haushalte, der noch nicht abgeschlossen ist, beeinflusst. Für 2011 wird nur ein Wirtschaftswachstum von 1,9% erwartet (siehe auch „Der Immobilienbrief“ Nr. 221).

Die Immobilien-Investmentmärkte haben sich indes im ersten Halbjahr leicht erholen können. „Die Dynamik fällt geringer aus als am Jahresanfang erwartet worden war. Dies begründet sich einerseits durch die weiterhin bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten (z.B. der Eingriff der EZB Anfang Mai) und andererseits durch eine "gefühlte Kreditklemme" bei

Personalien

Hamburg: Volker Noack (46) wurde mit Wirkung zum 1. Juli zum stellvertretenden Geschäftsführer der **Union Investment Real Estate** berufen. Innerhalb der Geschäftsführung wird der Diplom-Betriebswirt für das Fondsmanagement sowie für den Bereich Finanzen und Beteiligungen verantwortlich sein.

Pfäffikon/Schweiz: Bernd Heuer (70), Gründer zahlreicher Unternehmen und einer der Pioniere der Immobilienwirtschaft im deutschsprachigen Raum, wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2010 zum Mitglied des Verwaltungsrats bei **Swisslake Capital** bestellt.

Neuss: Nicole Höhr übernimmt die Geschäftsführung der **Coinel Development GmbH**.



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



den Kreditnachfragern. Da von den Kreditinstituten u.a. mehr Sicherheiten und Eigenkapital als vor der Finanzkrise gefragt sind, fallen mehr Anträge durch das Raster“, meint **Dr. Günter Vornholz**, Chef-Researcher bei der **Deutschen Hypo**.

Die Erholung der Investmentmärkte spiegelt sich auch in den gesunkenen Renditen wieder. Erst für 2011 erwartet Aberdeen, dass die langsame wirtschaftliche Erholung, steigende Zinssätze sowie die Anleihenrenditen zu einem Ansteigen des Renditeniveau bei Immobilien führen wird. Auch die Konditionen an den Vermietungsmärkten werden sich schrittweise verbessern und so ab 2012 zur Fortsetzung der Renditerückgängen führen. „Realwirtschaftlich befinden sich die Büromärkte am Ende der Talsohle. In Deutschland fällt die Situation auf dem Arbeitsmarkt deutlich positiver als in anderen westeuropäischen Ländern aus, so dass die Nachfrage nach Bürofläche nicht zusammengebrochen ist“, so Vornholz weiter. „Gleichzeitig wird auch weniger Büroraum fertig gestellt als z.B. in der letzten Krise. Von daher werden wir bei Leerständen und Mieten noch eine leichte Schwäche haben, aber schon im nächsten Jahr wird es wieder nach oben gehen.“

Eine Expertenbefragung der Berlin Hyp und Landesbank Berlin AG ergab ein ähnlich verhaltenes Ergebnis. Demnach erwarten zwei Drittel der Teilnehmer nicht, dass eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 20% möglich ist. Auch differenzieren die Befragten bei der Beurteilung des Investmentmarktes stark zwischen den Segmenten Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik. So rechnen in der Zwölf-Monatssicht im Bereich Wohnen 71% der Immobilienprofis mit steigenden Volumina. Beim Einzelhandel erwarten dies nur 34% - 39% gehen hier von gleichbleibenden Transaktionszahlen aus. Mit einer Stabilisierung auf aktuellem Niveau rechnen die Befragten auch in den Segmenten Logistik (51%) und Büro (42%). Rückläufige Transaktionen werden hingegen im Hotelbereich (46%) erwartet.

Auch bei der Kaufpreis- und Mietentwicklung schneidet der Wohnimmobilienbereich wiederum am besten ab und legt kräftig zu - sowohl in Bezug auf die aktuelle Lage als auch in der Zwölf-Monats-Prognose. Aktuell gehen hier über 60% der Experten von steigenden Kaufpreisen und Mieten aus. Die Aussagen zu den Segmenten Einzelhandel und Logistik sind zurückhaltender. Dennoch zeigt sich auch hier ein Trend zur Stabilisierung. In den Bereichen Büro und Hotel erwarten die Experten hingegen auch weiterhin Abschlüsse - allerdings mit langsamerer Dynamik als bei der letzten Befragung im Oktober 2009.

Aktuell sehen hier rund 50% der Umfrageteilnehmer fallende Kaufpreise (Oktober 2009: ca. 65%). Im Einzelhandel sind es 30% (52,9%) und im Logistik-Bereich 34% (57,5%). In der Ein-Jahres-Prognose reduzieren sich diese Werte. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Mietentwicklung. In den Segmenten Büro und Hotel rechnet über ein Drittel der Befragten auch noch im Prognosezeitraum mit fallenden Mieten, während Einzelhandel und Logistik sich eher stabilisieren.

Die Ergebnisse zur Kauf- und Mietpreisentwicklung stützend, stimmten 76% der Befragten der Aussage zu, dass Wohnimmobilien ein zentraler Inflationsschutz für Anleger sind. 90% der Fachleute bestätigten die These, dass im Büromarkt Flächenoptimierung im Vordergrund steht, während im Logistikmarkt nach Ansicht der Experten (83%) die Nähe zu Ballungszentren ein entscheidendes Beurteilungskriterium ist. Hingegen erwarten 80% der Immobilienprofis für das Hotelsegment auch in den kommenden zwei bis drei Jahren kein hohes Wertsteigerungspotenzial.

Im europäischen Vergleich erfreut sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt weiter großer Beliebtheit: Nach wie vor ist für die Mehrheit (59%) der Fachleute der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien attraktiver als andere europäische Immobilienmärkte. Der Vergleich mit den Vorjahreswerten zeigt jedoch auch, dass die ausländischen Märkte seit Oktober 2009 wieder an Attraktivität gewonnen haben. Das regionale Ranking führen unverändert München und Hamburg an.




Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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





„Ich leg' doch nicht
alle Eier
in ein Nest!“

IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa. Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.

Der Kuckuck macht es richtig: Für seine Zukunft setzt er nicht auf eine Einzelchance. Er geht auf Nummer sicher! Mit einer Kombination mehrerer günstiger Gelegenheiten.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa:

- Top-Immobilien
- Hervorragende Mieter
- Günstiger Einstiegspreis

Weitere Informationen unter www.ideenkapital.de.

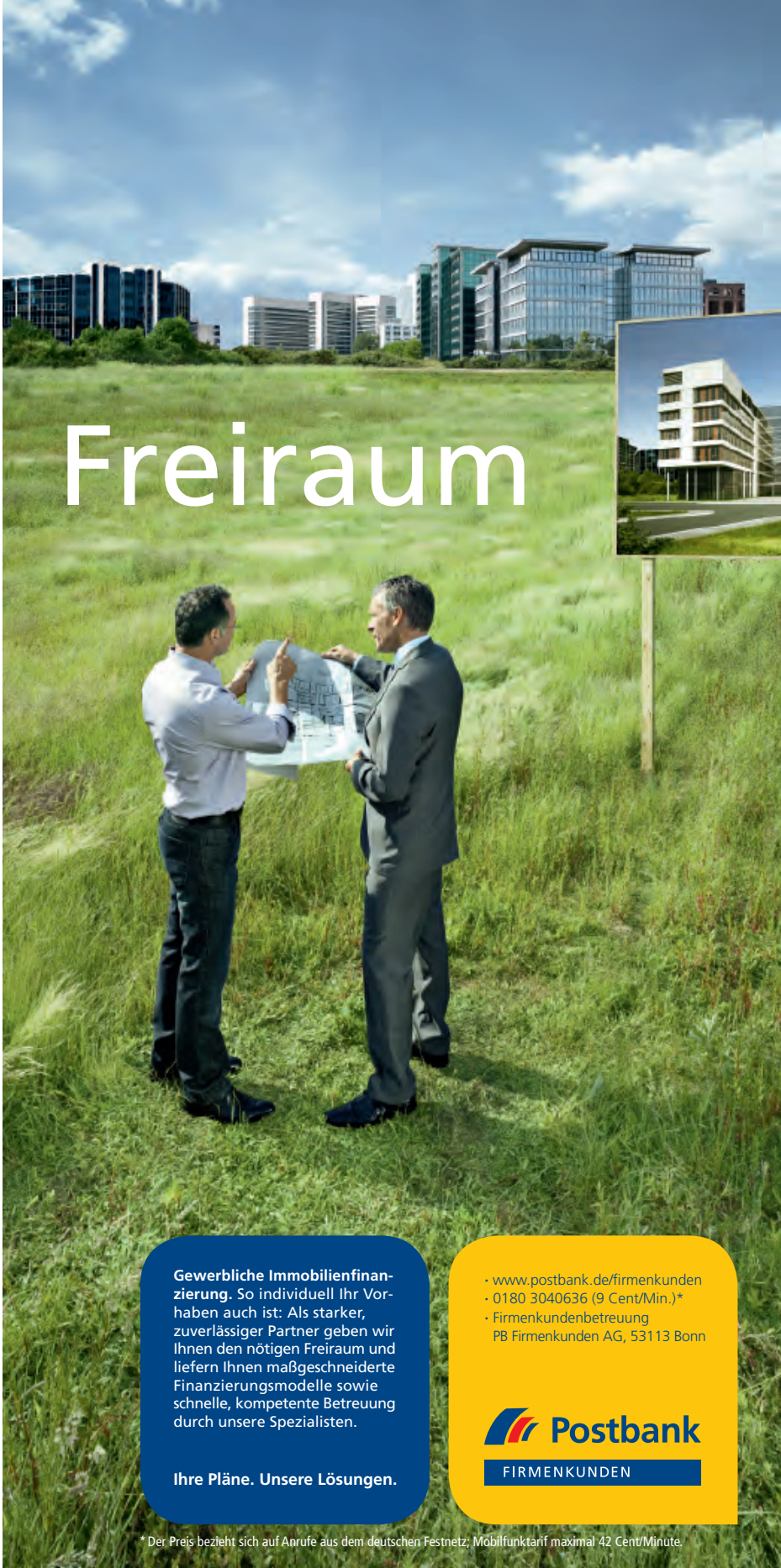
Fazit: Die Stimmung ist gut, die Lage (noch) nicht. Auch wenn wir hier nicht alles schlecht reden wollen, ist die Krise noch nicht überstanden. 2011 wird noch ein schwieriges Jahr, das zeigen muss, ob die positiven Signale aus der Wirtschaft und den Immobilienmärkten nachhaltig sind.

Statement von Andreas Wellstein, Senior Real Estate Analyst bei der DekaBank

Die deutschen Büromärkte befinden sich auf dem Weg der Erholung. Allerdings muss die zeitliche Verzögerung zwischen dem Anziehen der Konjunktur und dem Anstieg der Flächennachfrage beachtet werden. Derzeit dominiert noch die Flächenkonsolidierung, das heißt Unternehmen konzentrieren ihre verstreuten Flächen aus Kosten- und Effizienzgründen an einem Standort oder ziehen in preisgünstige Teilmärkte. Der Leerstand hat sich im ersten Halbjahr 2010 nur noch leicht erhöht. Das Neubauvolumen im laufenden Jahr dürfte das Niveau von 2009 nicht überschreiten, ein hoher Anteil ist bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Die Spitzenmieten blieben weitgehend stabil, dennoch halten wir vereinzelte Rückgänge im laufenden Jahr noch für möglich. Ab 2011 sollte das Mietwachstum wieder zunehmen und sich 2012/2013 auf durchschnittlich knapp 5 Prozent erhöhen. Dabei ist das Potenzial der volatilen Märkte Frankfurt, Hamburg und München höher als in Regionalstandorten wie Köln oder Stuttgart.

Die 1a-Lagen des Einzelhandels erwiesen sich als äußerst krisenresistent. An einigen Standorten wie Frankfurt oder München gab es sogar Mietsteigerungen. Die hohe Nachfrage internationaler und nationaler Filialisten bei gleichzeitig begrenztem Angebot führte dazu, dass Leerstände die Ausnahme blieben. Die insolvenzbedingten Lücken von Textilketten oder kleineren Kaufhäusern können meist ohne Probleme aufgefüllt werden. Schwieriger sah und sieht es dagegen für Nebenlagen und schlecht positionierte Einkaufszentren aus, die als Folge der Krise mehr Leerstände und Mietrückgänge verzeichneten. Für den Rest des Jahres rechnen wir mit stabilen Mieten in den Top-Lagen und ab 2011 mit Mietsteigerungen.

Der Logistikmarkt litt aufgrund seiner engen Verzahnung mit der Industrie stärker unter der Krise, aber auch hier sind im bisherigen Jahresverlauf Aufhellungen sichtbar. Die Anmietung von Flächen legte deutlich zu, wohingegen sich Eigennutzer noch bedeckt hielten. Die Nachfrage von Handelsunternehmen brach erfreulicherweise kaum ein. Die Mieten



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.



zeigten sich – nach teilweise leichteren Rückgängen 2009 – robust und werden für den Rest des laufenden Jahres stabil bleiben.

Erheblich stärker als am Mietmarkt ist die Erholung am Investmentmarkt fortgeschritten. Nach längerer Abstinenz verstärkten ausländische Investoren ihr Engagement in Deutschland. Der zunehmende Investitionsdruck im Core-Segment hat bei begrenztem Angebot Renditerückgänge in allen Marktsegmenten hervorgerufen. Bis Ende 2010 dürften die Renditen noch weiter fallen, allerdings bleibt das Ausmaß der Renditeschwankungen insgesamt im Vergleich zum restlichen Europa gering. Das Transaktionsvolumen dürfte sich zwar erhöhen, aber nicht signifikant über dem Vorjahresergebnis liegen.

Personalien

Frankfurt: IFM hat den Vertrag von **Marcus Schmitz** (37), Finanzvorstand, um weitere drei Jahre verlängert. Zudem wurde **Tobias Sauerbier** (32), seit 2009 GF der Tochter **IFM Asset Management**, zum Prokuristen auf Konzernebene berufen.

Frankfurt: **Stefan Borgelt** (50) wird lt. IZ zum 31. August 2010 aus der Geschäftsführung der **WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds** ausscheiden. Borgelt war 2007 als Chief Risk Officer in die Geschäftsführung der WestInvest berufen worden.

Statement von Martin Brühl, Managing Partner bei Cushman & Wakefield Deutschland

Die wirtschaftliche Talfahrt wirkte sich auch im ersten Halbjahr 2010 erkennbar auf die Vermietungsleistung in den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten aus. Diese sind mittlerweile zu eindeutigen Mietermärkten mutiert und somit geprägt durch das Verschieben von Neuvermietungen und Umzügen zugunsten von so genannten „blend & extend“-Strategien, im Zuge derer Unternehmen innerhalb ihrer Bestandsflächen Arbeitsplätze konsolidieren und kurz- bis mittelfristige Laufzeitverlängerungen zu günstigeren Konditionen durchsetzen. Die Beraterszene stellt sich auf diesen auch im zweiten Halbjahr anhaltenden Trend ein und forciert - notgedrungen - das Geschäft der „Tenant Representation“, der Interessenvertretung von Nutzern gegenüber den Vermietern.

Die Immobilien-Kapitalanlagemarkt hat seine Schockstarre überwunden: Es finden endlich wieder Transaktionen statt, allerdings zu kleineren Losgrößen, die im Durchschnitt 25 Millionen Euro kaum übersteigen und zudem weitaus geringere Beleihungsausläufe erreichen, als dies in der Vergangenheit die Regel war. Das Pendel der Risikobereitschaft ist in die

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



Unternehmens-News

München: SEB ImmoPortfolio **Traget Return Fund** erhöht sein Portfolio auf 13 Objekte und baut so längerfristig auf vermieteten Baumarkt in München. Die neue Gewerbeimmobilie in München-Pasing hat eine Gesamtfläche von 12.650 qm und schlägt mit einem Gesamtpreis von rund 20,4 Mio. Euro zu Buche. Verkäufer ist die **MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co. KG**, eine Projektgesellschaft der **UBM Realitätenentwicklung AG** mit Sitz in Wien. Mieter ist bis 2027 die **MDAX** gelistete **Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG**.

Bonn: Die **Postbank** übernimmt zum 1. Juli 2010 zusätzlich zu ihrem derzeitigen Netz von 850 Finanzcentern bundesweit 277 Filialen der **Deutschen Post**. Beide Parteien haben eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Die Postbank will damit ihr Privatkundengeschäft neu ausrichten.

„sichere Ecke“ zurückgeschwungen und scheint dort auch bis Jahresende zu verharren, weshalb im engen Markt für risikoarme „Core“-Immobilien bereits wieder Preisaufläufe verzeichnet werden, ohne dass aber in Deutschland – anders als in London – schon wieder Sorgen für eine Mini-Blase artikuliert werden.

Interview: Einzelobjekte oder Portfolio? – Ideenkapital: Zwei Fonds im Vertrieb, Einkaufsmärkte Deutschland und Metropolen Europa

„Der Immobilienbrief“: Herr Ide, in Krisenzeiten gewinnt oft die Zugkraft großer Namen. Das gilt auch für die Kapitalanlage in Immobilien. 2003/2004 wurde die Fondsbranche mit Konzernimmobilien-Fonds überschwemmt. Kritiker nannten diese damals spöttisch „Konzernimmobilien-Entsorgungsfonds“. Heute dominieren in der Anleger- und Vertriebsgunst wieder Behördenimmobilien und auch wieder Konzernimmobilien. Halten Sie Investments in Einzelobjekte mit Einzelmietern wie Behörden oder Konzernen für sinnvoll?

Michael Ide: Wenn Sie mir diese Frage vor dem Ausbruch der Finanzkrise gestellt hätten wäre, meine Antwort gewesen: Warum nicht, was soll bei einem hochwertigen Objekt in guter Lage und solch einem Mieter schon schief gehen? Heute bin ich etwas vorsichtiger. Noch vor gut zwei Jahren hätte sich jeder Investor zum Beispiel über einen Mieter wie den **Arcandor**-Konzern oder die griechische Regierung vorbehaltlos gefreut. Heute sind beide knapp der Insolvenz entgangen und der Knackpunkt für die Zukunft Arcandors sind die hohen Mieten. Was also nutzt dem Anleger diese vermeintliche Sicherheit, wenn der Einzelmietler die prognostizierten Mieten nicht zahlen kann? Deshalb rate ich heute als Schutz vor einer Einzelsolvvenz mehr denn je zur Risikostreuung.



„Der Immobilienbrief“: Sie selber haben aber als Immobilienfonds derzeit zwei Angebote im Vertrieb. Zum einen handelt es sich um „IDEENKAPITAL Metropolen Europa“, einen Fonds, der sich an einem institutionellen Hines-Fonds mit mehreren europäischen „Core“ Gewerbeimmobilien beteiligt und den IDEENKAPITAL Einkaufsmärkte Deutschland mit regionalem Bezug und aktuell drei Fachmarkt-Nahversorgungszentren. Was ist der strategische Unterschied Ihrer Portfolio-Fonds zum Einzelmietler – Einzelobjekt-Fonds?

Michael Ide: Mit dem IDEENKAPITAL Metropolen Europa haben wir das, was alle derzeit suchen: Top-Immobilien, hervorragende Mieter und einen geradezu unglaublich günstigen Einstiegspreis. Der Fonds profitiert von der Abwertung der Immobilienwerte im Hines-Fonds. Als wir die Verträge mit Hines geschlossen haben, war von der Finanzkrise noch keine Spur. Die Hines-Anteile hatten damals in der Spitze einen Wert von 114 Euro. Als Hines Anfang dieses Jahres eine erste Kapitaltranche von uns abgerufen hat, haben wir die gleichen Anteile zum Preis von unter 60 Euro bekommen. Das zwar ist kein reines Managementverdienst, aber wir waren eben zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Unseren Einkaufsvorteil können wir nun an un-

FIRST IN REAL ESTATE



1ST RED AG

www.1st-red.com



Unternehmens-News

Düsseldorf: Ideenkapital hat Jones Lang LaSalle exklusiv mit dem Property Management für den neu aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds **Ideenkapital Einkaufsmärkte Deutschland** beauftragt. Jones Lang LaSalle übernimmt im Zuge des Rahmenvertrages sämtliche für die Verwaltung der Immobilien erforderlichen Aufgaben. Das Anfangsportfolio besteht aus einem **Penny**-Markt Lebensmitteldiscounter in Köln-Worringen sowie zwei Fachmarktzentren mit dem Ankermieter Penny in Düsseldorf und Hamm an der Sieg.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 222 26. KW, 02.07.2010, Seite 12 von 35

sere Anleger weitergeben. Auch strategisch passt dieser Portfoliofonds bestens in die Zeit. Wir erreichen damit eine hocheffektive Risikostreuung: Erstens durch sieben bereits gekaufte Objekte in Toplagen in München, Frankfurt, Hamburg, London, Birmingham und Paris. Und zweitens durch einen Mix bonitätsstarker Mieter aus verschiedenen Branchen. Unter den Mietern sind so prominente Unternehmen wie **Allianz Global Investors, Gaz de France Suez, Alstom** oder **o²-Telefonica**. Man merkt dem Fonds eben an, dass ein internationaler Top-Immobilienmanager wie Hines ihn für institutionelle Investoren konzipiert hat. Deren strategisches Sicherheitsbedürfnis kommt in der Anlagestruktur ebenso zum Vorschein, wie in der Anlagestrategie.

„Der Immobilienbrief“: Und ihr **IDEENKAPITAL Einkaufsmärkte Deutschland**?

Michael Ide: Als wir diesen Fonds konzipiert haben, haben wir uns zwei Fragen gestellt: Welche Branche ist besonders krisenfest und wie können wir daraus einen Fonds mit „Immobilien zum Anfassen“ machen. Die erste Antwort haben wir relativ schnell gefunden. Discounter und Fachmarktzentren sind auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten immer auf der Gewinnerseite. Der Grund ist einfach: Gegessen und getrunken, gepflegt und geputzt wird immer. Warum also nicht in Immobilien investieren, die davon profitieren, was alle Menschen täglich brauchen? Daraufhin haben wir entsprechende Einzelhandelsimmobilien einem intensiven mehrstufigen Auswahlverfahren unterzogen. Mit einem Discountmarkt und zwei Fachmarktzentren in der Rheinregion sind wir vor einigen Wochen gestartet. Weitere Objekte gleicher geprüfter Qualität können wir bei entsprechender Anlegernachfrage kurzfristig hinzukaufen. Auch beim IDEENKAPITAL Einkaufsmärkte Deutschland setzen wir auf Risikostreuung; also auf mehrere Objekte und mehrere potente Mieter. Der regionale Bezug war uns besonders wichtig. Die Anleger sollen „ihren“ Discountmarkt kaufen können. Sie sollen in Immobilien investieren, die sie regelmäßig besuchen und zum Einkauf nutzen können. Immobilien, von deren Erfolg sie sich ein eigenes Bild machen können.



Neueröffnung: Machen Sie mit unserer KAG den besten Schnitt

Der Weg ist frei: Unsere Kapitalanlagegesellschaft Real I.S. Investment GmbH startet in den nächsten Tagen ihre Aktivitäten. Damit erhält unser Angebotsspektrum für institutionelle Anleger eine leistungsstarke Abrundung: Unsere KAG wird in Zukunft attraktive Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht für Sie auflegen. Anlageschwerpunkte sind Core-Investments in Regionen mit stabilem und langfristigem Wachstum, wie z. B. den europäischen OECD-Ländern sowie Kanada und Australien. Freuen Sie sich schon auf unser erstes KAG-Produkt, die „Real I.S. BGV IV“ aus unserer erfolgreichen BGV-Reihe. So viel verraten wir schon: Weitere Spezialfonds stehen bereits am Anfang des Weges. Sie möchten mehr dazu wissen? Wir informieren Sie gerne.



Deals Deals Deals

Düsseldorf: WGF AG legt Jahresergebnis 2009 vor. Das Bilanzvolumen hat sich um 36% auf 162,42 Mio. Euro erhöht (Vorjahr 119,91 Mio. Euro). Die Umsatzerlöse von 28,68 Mio. Euro hingegen vielen deutlich geringer aus als im Vorjahr (64,40 Mio. Euro). Das Jahresergebnis beläuft sich auf 2,109 Mio. Euro. Dieses Ergebnis beinhaltet Sondereffekte aus der im Geschäftsjahr 2009 in Zusammenarbeit mit einer führenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführten Optimierung der Konzernstruktur sowie erste Beratungserlöse aus dem RealWertPlus-Programm.

„Der Immobilienbrief“: Sehen Sie bei Einzelmieter – Einzelobjekt-Fonds Unterschiede zwischen Behörden- und Konzernimmobilien?

Michael Ide: Anders als früher haben öffentliche Neubauten heute zwar oft noch einen qualitativ recht einfachen Standard, dafür aber eine wesentlich höhere Flexibilität. Bei einem langfristig gemieteten Behördengebäude kann man wohl auch eine langfristige Nutzungsabsicht unterstellen. Deshalb unterscheiden sich öffentliche Bürogebäude heute kaum noch von Konzern-Neubauten. Bei Konzern-Immobilien, die nach dem Sale and lease back-Verfahren erst verkauft und dann zurückgemietet werden, wäre ich skeptisch. Hier besteht immer ein erhöhtes Risiko, dass der Verkäufer seinen Wissensvorsprung nutzt.

„Der Immobilienbrief“: Was sind denn die wichtigsten Fehler, die man bei Einzelmieter – Einzelobjekt-Fonds machen kann? Worauf sollte man besonders achten?

Michael Ide: Das A und O ist natürlich wie immer die Lage. Darüber hinaus sollte die Immobilie auch für mehr als nur einen Mieter interessant sein. Dann fällt die Weitervermietung leichter, wenn der ursprüngliche Mieter nicht bis zum Ende der Fondslaufzeit bleibt. Und für die Auswahl eines Einzelmieters gilt: Seine Bonität muss für die gesamte Laufzeit des Fonds über jeden Zweifel erhaben sein.

„Der Immobilienbrief“: Werden Sie auch wieder einen Einzelmieter – Einzelobjekt-Fonds machen oder hat sich für die die Strategie überholt?

Michael Ide: Letztlich haben beide Strategien ihre Berechtigung. Für mich kommt es auf die Wünsche der Anleger an. Die variieren allerdings immer mal wieder. Im Moment beobachten unsere Vertriebspartner wieder verstärkt den Wunsch nach Einzelmieter – Einzelobjekt-Fonds, weil die Anleger sie für weniger riskant halten. Weshalb ich das anders einschätze, habe ich erläutert. Deshalb lautet meine aktuelle Empfehlung ganz klar: Lieber eine Kombination aus mehreren guten Chancen, als eine einzelne Chance, mehr Risikostreuung also kurz gesagt: für Portfolio.

Wir kennen nur einen Kurs. Nach oben.

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

fairvesta setzt neue Maßstäbe.

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

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



Chronos: Investition in deutsche Top-Immobilien

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



Mercatus: Handel mit deutschen Qualitätsimmobilien

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



Lumis: Handel mit Ferienimmobilien der Luxusklasse

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

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

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

fairvesta überzeugt:



fairvesta
Gewinne mit Immobilien



Die Auswirkung der spanischen Wirtschaftskrise auf den Wohnimmobilienmarkt (I)

Otmar Knoll, Leiter Immobilien-Ankauf und -Verkauf
bei der fairvesta Unternehmensgruppe

Deals Deals Deals

Düsseldorf: Die Vario Tek GmbH, Spezialist für GPS Systemlösungen mietet 200 qm Büro- und Lagerflächen in der Wiesenstraße 21a in Heerdt über **Catella Property GmbH**.

Paris: Für den Offenen Immobilienfonds **Deka-Immobilien Europa** hat die **Deka Immobilien GmbH** eine Hotelimmobilie mit 118 Zimmern für 114 Mio. Euro in der Pariser Innenstadt erworben. Verkäufer ist der Französische Immobilienkonzern **Altarea Cogedim**. Das „Renaissance Arc de Triomphe“ wurde 2009 fertig gestellt.

Die Sorge vieler Investoren um die spanische Wirtschaft ist berechtigt. So stieg die Arbeitslosenquote innerhalb von nur zwei Jahren von unter 10% auf inzwischen deutlich über 20%. 2007 noch konnte das wegen seiner stabilen Wirtschaft als „europäisches Musterland“ gepriesene Spanien mit einem positiven Budgetüberschuss von 1,9% sogar Deutschland abhängen (0,2%).

Selbst vergangenes Jahr konnten die Iberer noch darauf verweisen, dass ihre Gesamtverschuldung mit 53,2% noch deutlich unter der europäischen Durchschnittverschuldung von 78,8% lag. Die von Deutschland lag im gleichen Jahr übrigens bei 73,2 Prozent und die von Griechenland bei 115,1 Prozent. Dies alleine zeigt, dass der Vergleich zwischen Griechenland und Spanien schon deshalb hinkt, da es die Griechen über die letzten Jahre mit der Gefahr der Neuverschuldung längst nicht so ernst genommen haben und schon länger mit einer vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit kämpfen. Nichts desto trotz brach die spanische Wirtschaft im vergangenen Jahr um 3,6% ein und es wird auch für dieses Jahr ein Rückgang erwartet.

Die Krise der spanischen Wirtschaft wurde nicht zuletzt – ähnlich den USA – durch das Platzen einer Immobilienblase ausgelöst. So zählte die Entwicklung des spanischen Immobilienmarktes von 1996 bis 2006 zu den wachstumstärksten in ganz Europa. Die Preise für Wohneigentum stiegen in dieser Zeit um 239%, was auch zeigt, dass diese Preise nicht mehr dem Markt angemessen waren. Noch in 2007 machte die Immobilienwirtschaft 18 Prozent des spanischen Bruttoinlandsproduktes aus. Diese Branche war somit – neben dem Konsum und dem Tourismus – der Wachstumstreiber Spaniens in den letzten zehn Jahren. **In 2005 entstanden allein in Spanien mehr Häuser und Wohnungen als in Deutschland, Frankreich**

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
- ANLEGGERSCHUTZ / INTERESSENGEMEINSCHAFTEN
- SANIERUNG

Schon gehört?

ff 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

Paris: Deka Immobilien GmbH kaufte ein rund 94.800 qm großes Logistikobjekt bei Paris. Verkäufer ist **Logitis 2**, ein Fonds der Immobiliengesellschaft **AEW Europe**. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 40.100 qm. Vermittler waren Rechtsanwaltssozietät **Marcus Partners** und **JLL**.

Bonn: German Acron vermietet im Bürohaus Potsdamer Platz 5 rd. 600 qm Bürofläche an die **EYRIS Information Group**. Der Mietvertrag läuft über 5 Jahre. Das Objekt ist damit zu 100% vermietet.

Breslau: Die **RREEF Investment** hat für den offenen Immobilienfonds grundbesitz global das 27.000 qm große Büro- und Geschäftshaus Grunwaldzki Centre in Polen erworben. Der Kaufpreis lag bei 77 Mio. Euro. Verkäufer ist die **SKANSKA Property Poland**. Das Objekt wurde 2009 fertig gestellt. Damit erhöht sich das Portfolio des Fonds auf 49 Objekte, die ein Fondsvolumen von 2,8 Mrd. Euro ausmachen. Der Fonds plant weitere Ankäufe in 2010 in Höhe von 400 Mio. Euro.

Berlin: TLG Immobilien hat ein rd. 18.000 qm großes Wohnbaugrundstück mit rd. 16.400 qm Nettobaulandfläche im Wohnpark Carlsgarten in Karlshorst verkauft. Käufer ist die **Helma Wohnungsbau**, eine Tochter der **Helma Eigenheimbau AG** aus Lehrte. Für das erworbene Baufeld plant Helma eine gemischte Bebauung mit 54 Reihenhaus Einheiten und 9 Einfamilienhäusern.

und Großbritannien zusammen. Folglich ist die Eigentumsquote in Spanien mit inzwischen 85 Prozent mit die höchste in Europa. Diese Zahl ist jedoch rückläufig, da sich viele Immobilienbesitzer inzwischen von ihren Objekten trennen müssen.

Möglich wurde diese Entwicklung durch eine besonders offene Finanzierungssituation, die es zum einen mit den nötigen Bonitäten der Immobilienkäufer nicht so ernst nahm und – zum Teil jedenfalls – Finanzierungen von hundert Prozent und mehr zuließ. **Vor dem Hintergrund, dass sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren permanent nach oben bewegten, kauften viele Spanier dabei Immobilien vom Reißbrett, um sie nach Fertigstellung mit dem entsprechenden Gewinn zu verkaufen.** Anders als in Deutschland erteilten die Banken dabei variable Finanzierungszusagen. Viele Familien erfüllten sich aber auch ihren Wunsch nach eigenem Eigentum und kauften sich Wohnungen oder Häuser – oftmals indem mehrere Generationen in den Immobilien lebten und diese dann auch finanzierten. In 2009 wurde diese an sich wünschenswerte Situation barsch durchbrochen, als der Hypothekenleitzins von vier auf fünf Prozentpunkte kletterte und sich somit die laufenden Hypothekenzahlungen um 25 Prozent deutlich verteuerten. Parallel dazu stagnierten die Baupreise zunächst, um dann deutlich einzubrechen. Projekte, die in der Planphase gekauft wurden, waren nur noch deutlich unter Preis loszuwerden.

Die Konsequenz hieraus ist klar: **Da sich in Spanien – anders als in den USA – Kredite auf den voll haftenden Schuldner beziehen und nicht auf die Immobilie, blieb vielen Immobilienbesitzern nur noch die persönliche Insolvenz als Ausweg.** Gleichzeitig explodieren seit dieser Zeit die Verwertungsabteilungen der Banken. Parallel dazu ist das Geschäft mit Neubauten nahezu still gelegt. Viele Bauträger und Entwickler gingen insolvent, andere „kämpfen“ noch und hoffen, diese Krise nur irgendwie zu überstehen. Zudem schrieb die Zeitung „El Mundo“ am 23.3.2009, dass seit 2007 rund 70.000 Maklerbüros schließen mussten, was alleine betrachtet zu einem Verlust von 250.000 bis 300.000 Arbeitsplätzen führte. Diese Gesamtentwicklung führte zum vermutlich größten Eingriff, den die spanische Immobilienwirtschaft jemals erlebt hat.

(Der zweite Teil zum Wohnimmobilienmarkt in Spanien von Otmar Knoll geht auf die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Immobiliensegmenten ein und beschreibt mögliche Trends für die kommenden Jahre. Knoll investiert derzeit antizyklisch in Spanien).

US-amerikanische und europäische Büromärkte: Halbzeit 2010

Dr. Claus Becher, Immobilien Research DekaBank

Die erste Hälfte des Jahres 2010 war ununterbrochen durch Turbulenzen an den Finanzmärkten geprägt. Von der noch 2009 erhofften nachhaltigen Erholung kann bislang keine Rede sein.

Nur das Leit-Thema der Finanzkrise – oder sollte man besser sagen Leid-Thema – wandelte sich im Jahresverlauf. Zuerst waren es die Sorgen über den US-Gewerbeimmobilienmarkt, dann standen die Refinanzierungsschwierigkeiten von Griechenland und Co auf der Tagesordnung. Aktuell ist wieder der Interbankenmarkt im Fokus, da Banken sich zu immer restriktiveren Bedingungen Geld leihen, wie die gestiegenen Geldmarktsätze anzeigen.

Angesichts der großen Unsicherheit scheint es nur natürlich, dass auch in der ersten Jahreshälfte 2010 noch die Flucht in Qualität die Büro-Investmentmärkte bestimmt. Als Folge stehen vollvermietete Core-Objekte in den liquidesten Märkten hoch im Kurs. Angesichts des knappen Angebots in diesem Segment bleibt der Druck auf die Spitzenrenditen hoch; sie fallen in den europäischen Topstädten Paris und London schon wieder auf niedrige Niveaus, nachdem sie während der Krise deutlich angestiegen waren. Auch in den US-amerikanischen Märkten ist die Flucht in Qualität feststellbar, jedoch mit einer von Europa unterschiedlichen Entwicklung. Wurden etwa zu den Höchstzeiten der Marktübertreibungen in Manhattan oder in Los Angeles Cap Rates von 3,5% gemeldet, so stiegen sie in der Krisenzeit auf 5%. Dieser Cap Rate-Anstieg impliziert zwar deutliche Verluste verglichen mit den Höchstpreisen. Gemessen an historischen Niveaus sind dies für die beiden Städte jedoch relativ niedrige Renditen. Zum Vergleich: in Los Angeles liegt der 10-jährige Durchschnitt der Spitzen-Cap Rates für Bürogebäude bei 5,4%, in Manhattan bei 5,7%. Kein Wunder also, dass man in diesen Märkten trotz der Flucht in Qualität keinen weiteren Rückprall mehr feststellte, sondern die Preise sich in den Top-Märkten auf diesem Niveau verfestigten.

Tradition

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

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

Zukunft hat bei uns eine lange Vergangenheit.

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

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



Deals Deals Deals

Neuss: Die **Swagelok B.E.S.T. Fluidsysteme** mietet 710 qm Büro- sowie ca. 1.500 qm Lagerfläche im Taubental 46 an. Die Flächen werden Ende 2010 bezogen. Vermieter ist die **GE Real Estate Property**. **JLL** vermittelte den Deal.

Berlin: **Vivico Real Estate** kauft in der Lietzenburger Straße ein Bürohaus für 6,7 Mio. Euro. Das Gebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von 3.750 qm. Hauptmieter des nahezu vollständig vermieteten Gebäudes ist die **Generali Versicherungs AG**. **BNP Paribas Real Estate** war bei dem Verkauf beratend tätig.

Berlin: **Berliner Immobilien Holding** und die **Gilde Bowling Verwaltungs GmbH** haben den Mietvertrag für die 4.430 qm große Bowlingbahn mit Kino- und Gastronomiefläche im Othmarschenpark verlängert.

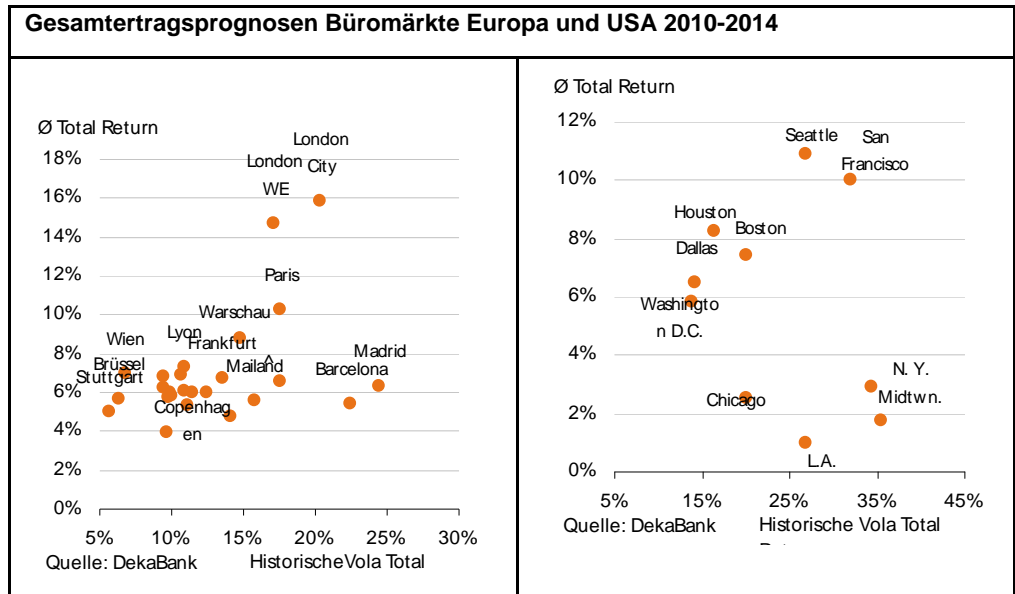
München: Weitere 2.000 qm konnten in den **Nymphenburger Höfen** durch **Optima** vermietet werden. Im Gebäudetrakt NY Office I wird die **Münchener Bank** eine Filiale auf 400 qm beziehen. **Citiworks** hat sich für den Blick auf den Königsplatz entschieden. Von den insgesamt 16.000 qm des ersten Bauabschnitts sind nun knapp 75% vermietet.

Frankfurt: **Wind River** miete 3.000 qm in Ismaning an der Osterfeldstraße. Vermittler war **C&W**.

Solch niedrige Anfangsrenditen sind nur zu rechtfertigen, wenn entweder sehr optimistische Mietwachstumserwartungen vorherrschen oder aber wenn Flucht in Qualität die Preise für sichere und liquide Prime-Objekte treibt. Wenn sich mittelfristig mit zunehmender Abarbeitung der Finanzierungsschwierigkeiten die Risikoaversion zurückbildet, sollte sich die Bedeutung des preistreibenden Sicherheits- und Liquiditätsaspektes reduzieren und Mietwachstumserwartungen wieder stärker an Bedeutung gewinnen.

In den USA werden in den Top-Märkten im „Super Prime“-Segment die Cap Rates kaum noch sinken, sondern dann eher wieder etwas steigen. Im Segment qualitativ hochwertiger Objekte mit kleineren „Schönheitsfehlern“, also z.B. Objekte in 1B-Standorten / 1B-Lagen oder ohne Vollvermietung sind steigende Preise möglich, weil die Bereitschaft zu höheren Risiken steigt.

In Europa sind wir selbst für das Spitzensegment noch etwas optimistischer. Wir erwarten bis Jahresende anhaltende Rückgänge bei den Spitzenrenditen, vor allem an den volatilen Standorten wie London oder Paris sowie in Prag und Warschau. Ab 2012 dürfte sich der Druck auf die Renditen vermindern, da die Investoren auch hier wieder mehr Mut zum Risiko haben werden.



Quellen: Prognosen der Dekabank, Quartalsupdate Q2 2010 auf Basis von Spitzenrenditen

Die unterschiedliche Rendite-Entwicklung dies- und jenseits des Atlantik zeigt sich auch in den zu erwarteten Gesamterträgen. Wir sehen in den drei großen US-Büromärkten New York Manhattan, Los Angeles und Chicago im Spitzensegment keine Impulse mehr von den Renditen. Weil darüber hinaus der Finanzkrise ein zäher Aufschwung folgt, sind auch die Mietwachstumserwartungen und die Gesamterträge entsprechend niedrig. Dagegen können in den Sekundärmärkten, etwa Seattle, Boston, oder gerade im volatilen San Francisco höhere Erträge realisiert werden.

In Europa ist die Renditekompression in den nächsten beiden Jahren der Performance-Treiber. In den Folgejahren leistet dann die Mietentwicklung – aufgrund sehr niedriger Neubauvolumina und einer Festigung der konjunkturellen Entwicklung – ihren Beitrag zu einem positiven Gesamtertrag.

LBS: Wohnimmobilienmarkt Deutschland ohne Turbulenzen und mit Preisstabilität

Karin Krentz

Altes ist gefragt und Neues kommt – Einschätzung der Preise „eher subjektiv“. Deutsche Wohnimmobilien erweisen sich nach den aktuellen Zahlen der Landesbausparkassen (LBS) als besonders wertstabil.

„Während es auf den Wohnungsmärkten in etlichen europäischen Ländern turbulent zugegangen ist, verzeichnen wir hierzulande konstante Preise und historisch günstige Finanzierungsbe-



Deals Deals Deals

Budapest: Acht neue Mieter im Budapester Bürohaus Capital Square. **HOCHTIEF Development Hungary** vermietet 8 000 qm in diesem Jahr. Damit ist die 38 300 qm große Bruttogrundfläche zu gut 70% belegt.

Augsburg: **Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** erwirbt 113 Wohnungen für ihren **Euro City Residential Fonds I** von der **Veritas Pension Insurance Company Ltd.** Insgesamt beträgt die Wohnfläche annähernd 7.000 qm. Der Großteil der erworbenen Wohnungen befindet sich in der Metropolregion Helsinki, ein kleinerer Anteil mit 24 Wohnungen in Tampere. Die erworbenen Wohnungen wurden alle Mitte der 90er Jahre errichtet. Beide Parteien haben Stillschweigen über die Nennung des Kaufpreises vereinbart.

Im letzten Jahr hatte die Patrizia erstmals für ihren `Euro City Residential Fonds I` 1.000 Wohnungen in Schweden erworben.

Leipzig: **Lloyd Fonds** erwirbt einen Hotel-Neubau in der Nikolaistr. 23 von **TLG Immobilien** über **Aengevelt**. Betreiber und langfristiger Mieter ist die **Motel One-Group**. Die TLG Immobilien hatte die sechsgeschossige Immobilie im Rahmen einer städtebaulichen Revitalisierung nach den Wünschen des Mieters Motel One neu gebaut. Neben dem 2009 eröffneten Hotel umfasst das Objekt rd. 790 qm vollvermietete Einzelhandelsfläche.

dingungen“, hob **Verbandsdirektor Hartwig Hamm** bei der Vorstellung der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2010“ in Berlin hervor. Das wachsende Interesse an Bestandsimmobilien zeige genauso wie die allmähliche Belebung im Neubau, dass die Nachfrage anzieht und für die Zukunft wieder auf steigende Preise hindeutet.

Basis der Umfrage ist die jährliche Umfrage bei den LBS-Immobilien-gesellschaften (LBS-I) und Sparkassen. Mit 28 500 vermittelten Objekten (im Jahre 2009) sind die Immobiliertöchter der LBS nach eigenen Angaben die größte Maklergruppe Deutschlands. Ihre Fachleute berichten jeweils im Frühjahr über die aktuelle Angebots-, Nachfrage- und Preissituation für die wichtigsten Wohnungsmarktsegmente in 666 Städten Deutschlands. Allerdings, so räumte Hamm ein, ist die Einschätzung der Preissituation „eher subjektiv“, denn den Preisspiegeln würden Angebots- noch Vertragspreise zugrunde liegen. Es handele sich bei den Angaben für die einzelnen Marktsegmente der 666 Städte (darunter 14 Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern und 65 weitere mit mehr als 100 000 Einwohnern) um „vermutete“ Preise.

Des weiteren gestand Hamm zu, dass die LBS-Experten in den letzten Jahren „meist zu skeptisch“ gewesen seien. Sie hätten teils Preisrückgänge erwartet. Tatsächlich sind die Preise dann aber stabiler gewesen als von ihnen zuvor im Frühjahr angenommen. Das zeigt ein Fünf-Jahres-Vergleich von 2005 bis 2010 für die Groß- und Mittelstädte in Deutschland:

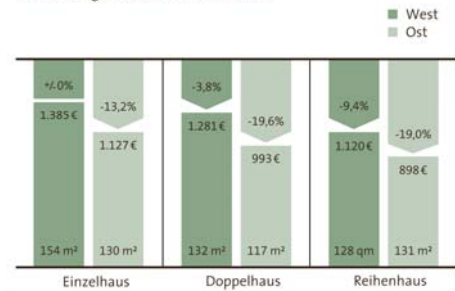
- Im Norden der Republik sind etwa die durchschnittlichen Immobilienpreise in fast allen Sektoren so hoch wie 2005. Einzige Ausnahme sind die Eigentumswohnungen; die gebrauchten sind heute gut 100 Euro pro Quadratmeter preiswerter, die neuen aber über 100 Euro teurer.
- Im Westen haben die Preise ganz leicht nachgegeben, während sie im Osten weit stabiler gewesen sind als vielfach angenommen.
- Im Süden sind die Objekte 2010 durchweg etwas teurer als vor fünf Jahren, neue Eigentumswohnungen sogar um über 7%.

In der Beliebtheitsskala ganz oben rangiert das **gebrauchte frei stehende Einfamilienhaus**, wo es aber auch richtig teuer werden kann, z. B. in München für 750 000 Euro, 3% mehr als im Vorjahr. Auf Platz zwei liegen Wiesbaden und Heidelberg mit 550 000 Euro. Der Preisspiegel räume auch mit einem weiteren Vorurteil auf, dass eine Trennlinie der Preise zwischen Stadt und Umland verlaufe. „Das ist nicht richtig“, sagt Hamm. Die teilweise erhebliche Attraktivität der Umlandgemeinden zeige sich daran, dass die Objekte etwa im Frankfurter Raum mancherorts deutlich teurer sind als in der Mainmetropole selbst – am extremsten in Bad Homburg mit dem Rekordpreis von 850 000 Euro und Oberursel mit 800 000 Euro. Spitzenpreise verzeichnen laut Hamm auch touristisch geprägte Regionen. Hier ragen im Voralpenraum Starnberg (745 000 Euro) und Garmisch-Partenkirchen (625 000 Euro) heraus. Konstanz am Bodensee kommt immerhin auf 500.000 Euro.

Auf der anderen Seite gebe es große Städte mit über einer halben Million Einwohner, in denen gebrauchte Einfamilienhäuser recht günstig zu haben sind. Das gelte nicht nur in Dresden und Leipzig (160 000 bis 170 000 Euro), sondern auch in Hannover und Bremen (200 000 Euro). Noch keine durchgreifende Markterholung gebe es beim **Neubau von Reiheneigenheimen**, auch wenn die Nachfrageskepsis nicht mehr so groß wie im Vorjahr ist. Mit Ausnah-

Reihenhäuser am günstigsten

Baukosten für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche – Veränderungen zwischen 1995 und 2008



Quelle: Statistisches Bundesamt

Höherer Wohlstand – höhere Preise



Quelle: LBS Research



Deals Deals Deals

London: **SEB Asset Management** erwirbt für ihren Offenen Immobilienfonds **SEB Immo-Portfolio Target Return Fund** das „Condor House“ mit einer Gesamtmietfläche von 12 221 qm in der City of London von der **Evans Randall Group**. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf umgerechnet rund 134,3 Mio. Euro. Das Objekt ist langfristig u. a. an die Anwaltskanzleien **Morgan Lewis & Bockius LLP** und **Shepherd & Wedderburn LLP**, der Finanzdienstleister **Barclays Bank Plc**, der Immobilienentwickler **Skanska Infrastructure Development UK Limited** und die Investmentbank **Moelis & Company UK LLP** vermietet. Die Einzelhandelsflächen sind an mehrere Restaurantbetreiber vermietet, darunter **Gourmet Burger, Café Rouge, Yo Sushi** und **Pizza Express**.

Karlsruhe: **Decoma Exterior**, Tochtergesellschaft des Automobilzulieferers **Magna International Systems**, mietet ein Logistikzentrum mit 10 407 qm Lager- und 386 qm Bürofläche im G-Park Karlsruhe-Kandel von **Gazeley** über **Colliers** sowie **Ellwanger & Geiger**. Damit ist die über 46 000 qm Logistikfläche verfügbare Halle 1 des G-Parks vollvermietet.

Hamburg: **Hankel & Peters Logistik** mietet ca. 4 700 qm Lager- u. Bürofläche in der Werner-Witt-Str. 5 von Privat über **Mertes Immobilien**.

me der neuen Bundesländer seien allerdings die Preiserwartungen inzwischen auch weitgehend stabil oder sie gehen bereits leicht nach oben. Auch in diesem Sektor seien die Einstiegspreise für Wohneigentums-Interessenten derzeit alles andere als schlecht.

Bei **neuen Eigentumswohnungen** werden vielerorts wieder leicht steigende Preise registriert. Im wesentlichen entstünden diese Objekte an touristisch interessanten Standorten sowie in den Ballungsräumen. „Dort gilt Wohneigentum auf der Etage als geeignete, preisgünstigere Alternative für die knappen Eigenheimangebote“, so Hamm. Beim **Bauland** rechnen die LBS-Vermittler mit einer Ausweitung des knappen Angebots. Deshalb koste der Quadratmeter Grund und Boden in den süddeutschen Groß- und Mittelstädten mit 310 Euro sogar noch einmal mehr als im Vorjahr – und zugleich weit mehr als doppelt so viel wie im Norden (120 Euro) und über viermal so viel wie im Osten (70 Euro). Extreme Grundstücksknappheit signalisierten die Spitzenpreise in süd- und südwestdeutschen Großstädten wie Stuttgart (750 Euro), Heidelberg (630 Euro), München (575 Euro) und Frankfurt (550 Euro).

Wohn-Redevelopment - Einzelfall oder neue Produktlinie?

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

Die Umwandlung von Büros in Wohnen oder Hotel ist in jedem Zyklus ein Thema. Wenige Projekte wurden realisiert. Mit Transformation des Umfeldes ist die Produktchance neu zu durchdenken. Letzte Woche präsentierte sich das ehemalige Versicherungsverwaltungsgebäude THE HENRY'S in Düsseldorf-Oberkassel als repräsentatives Wohn-Redevelopment.

Mit dem Düsseldorfer Objekt THE HENRY'S haben **Florian und Michael Kunz, Proximus**, ein weiteres Erfolg versprechendes Umwandlungsprojekt vorgestellt. Gebäude und Zahlenwerk imponieren. Eine Großbank sieht das als Pilotprojekt, das in anderen Metropolen reproduziert werden könne. Die Finanzierung solle sich nicht als Problem darstellen.

Für „Der Immobilienbrief“ sind Gewerbe-Redevelopments allerdings nichts Neues. In jedem Zyklus gibt es die Idee, Büros in Hotels oder Wohnungen umzuwandeln. Von wenigen Leuchtturm-Projekten abgesehen geschah regelmäßig wenig. The Henry' in prominenter Lage in Düsseldorf-Oberkassel ist sicherlich ein Positiv-Beispiel. Die Grundfrage ist jedoch, was sich geändert hat, so dass Redevelopments mehr Sinn als früher machen können. Bei hohen Baukosten scheiterten Redevelopments meist an der Objektbeschaffung. Da Baukosten oft Neubaukosten entsprechen, kann für die Substanz kein Kaufpreis gezahlt werden. Damit war es für den Eigentümer regelmäßig besser, einen Zyklus auszusitzen und / oder zu Kampfpreisen zu vermieten. In Knappheitsphasen gingen auch Problemobjekte über die Vermietungstheke.



Hier ist seit 5 Jahren eine vollständige Änderung des Marktumfeldes zu beobachten. Bei anhaltendem Überangebot, das auch im Boom nicht mehr in Knappheit mündet, gibt es Büros in guter Lage, die einfach überhaupt nicht mehr zu vermieten sind und zumindest aus Sicht des Eigentümers auch keine Vermietungsperspektive mehr haben. Das ermöglicht zukünftig die Verfügbarkeit von Objekten zu rechenbaren Konditionen. Ein Vorteil des Redevelopments liegt darin, dass Flächen erstellt werden können, für die es im Neubau keine entsprechende Genehmigung mehr gäbe. Abrisskosten entfallen auch, so dass Käufer und Verkäufer profitieren können. Allerdings macht Bauherr Michael Kunz deutlich, dass vergleichbare Redevelopments ein Nischengeschäft bleiben werden. Die Kostenstruktur verlange hohe Mieten, die regelmäßig nur in Metropolen in Toplagen zu erzielen sind. Gleichzeitig müssen hochpreisige Wohnvorstellungen ermöglicht werden können. Lage, Ausblick, Nachbarschaft, Parkmöglichkeiten, Statik, Fassadengestaltungsmöglichkeiten mit Balkons sind Knock Out Kriterien, die auch durch Ausstattungsqualität nicht zu überspielen sind.

Bei The Henry's waren die Kriterien erfüllt. Es handelte sich um ein leerstehendes 8-geschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 1973 mit eigener Tiefgarage, dessen Neuvermietung auch mit Investitionen nicht realistisch war. Die Lage ist zwar keine Bürolage, aber eine Wohnlage mit Rheinblick in den oberen Etagen. In direkter Nachbarschaft entsteht der Belsen-



IVG Deals

Neuabschlüsse der IVG:

In Kiel hat das **UKSH** einen Mietvertrag über rd. 2.500 qm Fläche im Büroobjekt Walkerdamm mit Hilfe von **Otto Stöben GmbH** abgeschlossen.

Hyundai hat in Mailand einen Mietvertrag über 1.915 qm Bürofläche abgeschlossen.

BNPPRE vermittelte.

Niscayah schloss in Mailand einen Mietvertrag über 1.000 qm Bürofläche und 12 Parkplätze. Vermittler war **Savills**.

In Düsseldorf wurde mit Hilfe von **Anteon** ein neuer Mietvertrag über 1.620 qm Fläche in einem Bürogebäude in Raht mit einem Finanzdienstleister geschlossen.

Vertragsverlängerungen:

In Amsterdam hat die IVG einen ihrer Fonds mit **Van Heuven Goedhartlaan Amstelveen** über 2.754 qm verlängert.

Im Bürogebäude Im Atzelnest in Bad Homburg wurde der bestehende Mietvertrag mit **Syzygy Deutschland GmbH** über 2.456 qm verlängert.

Der bestehende Mietvertrag mit **Airbus Operations- GmbH** im Harburger Bürogebäude an der Schlossstraße über 1.887 qm wurde verlängert. An der Blohmstraße bleibt der Mietvertrag mit **LATelec GmbH** über 437 qm erhalten.

In Düsseldorf-Heerdt wurde der bestehende Mietvertrag mit einer Kommunikationsgesellschaft über 1.018 qm und 2.362 qm Hallenfläche für ein Rechenzentrum verlängert.

park als Erholungspark. Die Gebäudestruktur konnte übernommen werden. Möglichkeiten zu Dachterrasse, durchgehenden Balkons und zum Bau separater Townhouses im EG/Souterrain eröffneten Perspektiven für repräsentativen Wohnraum. Eine bislang realisierte Durchschnittsmiete von 15 Euro macht die ca. 7 000 qm Wohnfläche rechenbar. Geplant ist die Vermietung, die z. Z. bereits oberhalb 50% liegt, und der anschließende Verkauf des Gesamtobjektes. Die in Bau und Vermietung weitgehend realisierte Kalkulation ermittelt eine deutlich zweistellige Rendite des Redevelopments. Das Objekt konnte letzte Woche der Düsseldorfer Prominenz vorgestellt werden. Als eines der ersten Wohngebäude mit energetischer Zertifizierung sieht RGM-Chef **Fritz-Klaus Lange**, dessen Konzernunternehmen die Zertifizierung vorgenommen hatte, das Redevelopment als Trendsetter.

Günstige Bedingungen für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Regionen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt/Rhein-Main ist hoch. Preisforderungen für Wohnen ziehen bis 9% an.

Zu diesem Ergebnis kommen **empirica** und **CorpusSireo** im neuen City Report Wohnen. Für den jährlich erscheinenden Bericht wurden rund 710.000 Immobilieninserate aus Zeitungen und Internetportalen des Jahres 2009 ausgewertet. Die Preise an Rhein und Main haben sich 2009 einheitlich entwickelt. Neubauten profitieren mehr als Gebrauchtimmobilien. Die Angebots-Preise neuer Eigentumswohnungen verteuerten sich 2009 im Vorjahresvergleich bis zu knapp 9% (Köln: + 1,3%, Bonn: + 6%, Düsseldorf: + 7,7%, Frankfurt/Main: + 8,9%). Gebrauchte Eigentumswohnungen dagegen blieben wie in Köln und Bonn entweder stabil oder zeigten eine leichte Kurve nach oben (Düsseldorf: + 2,9%, Frankfurt/Main: + 4,7%). Das gleiche Bild zeigt sich bei Einfamilienhäusern. Während sich Secondhand-Objekte meist kaum verteuerten (Köln: + 1,5%, Bonn: + 3,7%, Düsseldorf: + 1,5%, Frankfurt/Main: + 1,9%), stiegen die Preise neuer Eigenheime deutlicher (Köln: + 6,4%, Bonn: + 7,1%, Düsseldorf: + 10,5%, Frankfurt/Main: + 2,7%). Der Preistrend ist lt. Corpussireo Folge gestiegener Baupreise und Angebotsverknappung. An den Wohnimmobilienmärkten der Regionen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt/Rhein-Main stützen positive Wachstumsprognosen die Bereitschaft zum Eigentumserwerb.

Das Angebot ist derzeit knapp. So standen in den untersuchten Wohnungsmärkten im vergangenen Jahr bis zu einem Viertel weniger Wohnungen und Häuser zum Verkauf in Zeitungsinserten und Online-Börsen als 2008. Der Wohnungsneubau ist an allen untersuchten Märkten rückläufig. Gleichzeitig werden Immobilien angesichts des Mangels an sicheren Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt derzeit nur in Erbfällen oder bei grundlegenden familiären Veränderungen am Markt angeboten. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage dürfte im laufenden Jahr weiter zunehmen. Denn angesichts der Sorge um steigende Inflationsraten und die Stabilität des Euro flüchten immer mehr private Anleger in das Immobilieneigentum. (WR)

Frankfurt ist zweit teuerste Großstadt in Deutschland

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Frankfurt am Main ist nach München die teuerste Großstadt in Deutschland. Laut Marktbericht von Immowelt.de liegt die Nettokaltmiete für Wohnungen in der Mainmetropole im Schnitt bei 11,08 Euro pro qm.

In München beträgt der Durchschnitt 12,14 Euro. Obwohl die Mieten ähnlich hoch sind, werden die Frankfurter stärker belastet. Der Grund: In Frankfurt beträgt die Kaufkraft 114% des deutschen Durchschnitts, in München hingegen 136%. Wer in Frankfurt zentral oder in attraktiver Mainlage wohnen möchte, zahlt im Schnitt über 12 Euro/qm. Die höchsten Preise werden im zentrumsnahen Westend verlangt. Hier liegen die Mieten bei 15,14 Euro/qm und je nach Ausstattung sogar bei 30,83 Euro. Auch in der Frankfurter Innenstadt erreichen die Mieten Rekordhöhen von 30 Euro.

Auf der anderen Mainseite, in ufernahen Gegenden von Sachsenhausen werden 12,10 Euro gezahlt. Etwas günstiger, aber dennoch zentrumsnah, ist eine Wohnung im ehemaligen Arbeiterbezirk Gutleutviertel. Hier kann man schon für 6 Euro mieten



Auch Eigentumswohnungen sind mit 2.619 Euro je qm in Frankfurt überdurchschnittlich teuer. Ebenso ist ein Eigenheim für Frankfurter ein teurer Traum. 644.016 Euro kostet im Durchschnitt ein Einfamilienhaus.

Immobilienkrise oder –chance - Wie verhalten sich institutionelle Investoren?

Dr. Jochen Zech, selbstständiger Immobilienberater, Essen/ München

Das von institutionellen Investoren verwaltete Vermögen ist von 1980 bis 2005 rasant auf das fast 30-fache gewachsen, weltweit von knapp 3 auf 55 Billionen USD.

Deutsche Investoren haben sich zu einem bedeutenden Faktor im Immobilienmarkt entwickelt. Befragungen von **Feri** bei mehr als 200 institutionellen Investoren – Versicherungsgesellschaften, Altersversorgungseinrichtungen, Finanzinstitutionen, Industrieunternehmen – haben einen Anstieg der Immobilienquote von 4,9% in 2003 auf 7% in 2008 aufgezeigt. Traditionell stark ist die Immobilienquote bei den Altersversorgern mit nahezu 10%. Die befragten Versicherungen nannten eine Immobilienquote von 5,1% mit Tendenz auf 6,1% bis Ende 2011. Allerdings veröffentlichte der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft im Pressekolloquium 2010 für 2007, 2008 und 2009 eine gleich bleibende Immobilienquote von 3,4%. Nach einer **INREV**-Studie liegt der Anlagebestand deutlich unter dem Anlageziel. **Ernst&Young Real Estate** hat ermittelt, dass Versicherer beim Ausbau der Immobilienquote noch zögern.

Heute dominieren kompaktere Portfoliostrukturen mit atmender Bestandsentwicklung und Internationalisierung. Die traditionell eher trägen Immobilienmärkte sind vielfältiger, bunter, internationaler, damit aber auch volatiler und für das Management anspruchsvoller geworden. Die institutionellen Investoren haben ihre Portfoliostrukturen mehr oder weniger dynamisch, effizient und effektiv angepasst. Aktives wertorientiertes Immobilienmanagement führte zu strategischem Portfoliomanagement und zur grundlegenden Strukturänderung im Bestandsmanagement (Asset- und Facility-Management). Buy and Hold-Mentalität bei Intransparenz von Kosten und Leistungen eines oft weit verstreut liegenden, kleinteiligen Immobilienbestands mit lediglich funktionserhaltender Verwaltung wurde schon in den 1980-er Jahren altmodisch. Vornehmlich in der Dekade 1995 bis 2005 haben institutionelle Investoren ihre Immobilienportfolios ausgekämmt und ihr Anlageverhalten hin zum atmenden Bestand in vielfältiger Weise verändert. Durch Immobilientransaktionen und Optimierung des Bestandsmanagements wurden die Renditen von Immobilien-Portfolios deutlich verbessert und stabilisiert. Traditionell auf Deutschland konzentrierte Immobilienbestände wurden nach Lagen, Nutzungsarten, Altersstruktur, Volatilität, Rendite-/potentialen stark durchforstet. Große Teile der direkt gehaltenen Immobilienbestände wurden einzeln und in Paketen veräußert. Das geschah im Wesentlichen vor der Finanzkrise und bei der damaligen Kauflaune zu ansehnlichen Preisen.

Für die institutionellen Investoren führte die Reduzierung der Standorte, die Konzentration auf Ballungsgebiete und wirtschaftlich stabile Mittelzentren, der Verkauf von Immobilien in Lagen mit volatiler oder degressiver Entwicklung zu einer effektiveren und effizienteren Struktur des Direktbestands mit einem Gewinn an Transparenz der betriebs- und immobilienwirtschaftlichen Beurteilung. Moderne Anlagekonzepte führen zu neuen Portfoliostrukturen. Renditeoptimierung und Risikobewusstsein ändern die regionale und sektorale Verteilung. Meist liegt der Schwerpunkt mit im Durchschnitt etwa 60% regional weiterhin bei Direktanlagen in Deutschland. Seit 20 Jahren führt der Weg zunehmend ins Ausland, je näher, desto leichter und eher: Europa wurde beliebte Auslandsregion.

Die Globalisierung der Anlagestrategie ist umso stärker, je größer das Gesamtportfolio eines Investors ist. Wegen andersartiger Marktstrukturen ist dabei erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Manches Investment in Spanien, Großbritannien, Holland oder Italien enttäuschte die Erwartungen, wenn Anleger nicht rechtzeitig auf Veränderungen des Pulsschlags am lokalen Markt geachtet haben. Umgekehrt konnte dort auch hoher Gewinn realisiert werden.

Nordamerika ist für Investoren interessant, die über ein hochqualifiziertes Research verfügen. Der amerikanische Immobilienmarkt erholt sich zwar nur langsam von der Finanzkrise, er bietet jedoch immer wieder interessante Gelegenheiten.

Deals Deals Deals

Essen: Großkonzern mietet rd. 8 600 qm Bürofläche im Büro-park Bredeneby von **Hannover Leasing** über **Cubion**.

Berlin: Die **Corestate Gruppe** erwirbt ein Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolio mit 40 größtenteils unter Marktmiete vermieteten Objekten für rund 160 Mio. Euro. Ein Teil des Portfolios umfasst zudem eine Projektentwicklung mit dem Volumen von 35 Mio. Euro im Zentrum der Stadt. In den nächsten Jahren wird die Corestate Gruppe großflächig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen, um die Qualität und Profitabilität des Portfolios weiter zu steigern. Das Portfolio wurde ursprünglich von einem ausländischen Investor während der Hochpreisphase des deutschen Immobilienmarktes erworben. Die bestehende Finanzierung mit guten Konditionen, welche zudem Teil einer CMBS-Verbriefung ist, kann übernommen werden.

Frankfurt: **Aengevelt** vermittelt in dem Objekt Barkhausstraße 1 einen Mietvertrag über rd. 550 qm an eine renommierte Arztpraxis. Vermieter ist die **IVG**.

Stuttgart: **Realogis** vermittelt an **FAA-Nord** 800 qm Büro und Hallenfläche in der Siemensstraße in Stuttgart. Vermieter ist ein Privatinvestor.

Berlin: **DDR-Museum** verdoppelt Ausstellungsfläche im **City-Quartier DomAquarée** in Berlin um 1.000 qm.



Veranstaltungstipp

Change Management in der Real Estate In- dustry - 10. Immobilien Stammtisch Rhein/ Ruhr in Duisburg

Das nächste Treffen der Veranstaltungsreihe „Immobilien Stammtisch Rhein/Ruhr“ findet am 14. Juli 2010 in Duisburg statt. Das Thema des Vortrags lautet dieses Mal „Change Management in der Real Estate Industry“. Es referiert der langjährige Real Estate-Experte **Stefan Apfelbaum**, GF der **Apfelmabum Consultants** aus Siegburg.

Die Veranstaltungsreihe hat den Zweck, ein persönliches Netzwerk zwischen aktiven Marktteilnehmern aller Teilbereiche der Immobilienbranche aus der Region Rhein-Ruhr aufzubauen und bietet eine Plattform zum persönlichen Informationsaustausch. Sie richtet sich an Personen der gewerblichen Immobilienwirtschaft, d.h. Projektentwickler, Investoren, Banken, Immobilienberater, Expansionsleiter, Vertreter von Städten und Wirtschaftsregionen.

Weitere Informationen sowie Anmeldeunterlagen erhalten Sie beim Veranstalter:

LAB Lachner Aden Beyer & Company GmbH
Olaf Kenneweg
Steinstr. 4
40212 Düsseldorf
Tel. 0211/159799-80
Mail kenne-
weg@LABcompany.net

In Mittel- und Osteuropa konnte in den letzten Jahren gut verdient, aber auch erhebliches Lehrgeld gelassen werden. Asien und Ozeanien werden immer wieder als interessante Zukunftsmärkte genannt. Bei der Realisierung von Investments dort gibt es offenbar noch große Zurückhaltung. Südamerika ist von deutschen Investoren noch kaum entdeckt. Interessant erscheinen Investments vor allem in Brasilien, dem Bric-Staat mit dem wohl nachhaltigsten Wachstumspotential. In Skandinavien wurde teilweise wenig erfolgreich investiert. Die Markteindringung dort ist angesichts von closed-shop-Strukturen nicht leicht. Ich vermute in Skandinavien sehr interessante Investitionsmöglichkeiten.

(Teil 2 in der nächsten Ausgabe am 16. Juli)

Wohnimmobilien – Nachfrage in Westeuropa wird steigen

Schon Anfang des Jahrtausends schrieben wir, dass die nächsten 10 Jahre in Deutschland die Dekade der Wohnimmobilie würde. Seit Jahren tat sich nichts bei den Preisen und vor allem in Deutschland sahen wir Mietsteigerungspotenzial. Mit dem 11. September 2001 und den immer weiter steigenden Nebenkosten wurden unsere Überlegungen der unterschiedlichen Entwicklung von Wohn- und Gewerbemärkten im Kern bestätigt, aber leider wurden die Preis-Kurven nach unten gedreht. Bei Gewerbe gab es statt erwarteter Stagnation Absturz. Bei Wohnen gab es im Schnitt Stagnation statt Erholung. Doch wie werden sich die europäischen Wohnungsmärkte in den nächsten Jahren entwickeln?

Die Finanzkrise der letzten zwei Jahre hat das Bild wieder gedreht. Wohnimmobilien sind wieder en vogue. Die Wohnimmobilien bietet gerade in Krisenzeiten ein stabiles Cash cow Investment. Da macht man durchaus auch einmal Abstriche bei der Rendite.

Bouwfonds untersuchte nun in einer Studie die Märkte in Ost- und Westeuropa. Die Märkte im Osten und Westen differenzieren sich dabei immer mehr. Bouwfonds geht davon aus, dass die Wohnungsnachfrage langfristig fast ausschließlich in westeuropäischen Regionen zunehmen wird. Das liegt zum einen am Bevölkerungswachstum, als aber auch an immer mehr Single-Haushalten und nicht zuletzt an der Ost-West-Wanderung der Menschen. Vor allem junge Menschen zieht es in den Westen. Diese Grenze zwischen Osten und Westen ist auch in Deutschland zu beobachten. So geht Bouwfonds davon aus, dass der Markt in Westdeutschland anziehen wird, während in großen Teilen Ostdeutschlands die Nachfrage weiter sinken wird. Bis 2015 wird die Gesamtbevölkerung Europas weiter wachsen. Vor allem in Irland, Luxemburg, Großbritannien und in Nordeuropa wird mit einer positiven Entwicklung bei den Bevölkerungszahlen gerechnet. In Südeuropa und Deutschland hingegen werde die Bevölkerungszahl weiter abnehmen. Trotzdem erwartet Bouwfonds gerade für Deutschland eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, da die durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Wohnung weiter abnehmen wird. Mit 2,1 Personen pro Haushalt liegt die Zahl heute schon am unteren Ende der gesamteuropäischen Statistik.

Das hat Folgen für die Wohnungspreisentwicklung. Seit Ende 2008 sind die Preise in fast allen europäischen Ländern stagnierend bzw. sinkend. Besonders stark sind die Preise z.B. in Estland gesunken. Dort sind die Preise in 2008 um 20% gesunken und allein im ersten Quartal 2009 nochmals um 30%. Auch in Westeuropa sind die Preise gesunken. Nur die Schweiz kann eine positive Bilanz ziehen. In Deutschland sind die Preise weitgehend stabil geblieben. Dies liegt, lt. Bouwfonds vor allem daran, dass Deutschland den größten Mietermarkt hat, während in anderen Ländern die Eigentumsquote viel höher ist. In Deutschland rechnet Bouwfonds langfristig mit steigenden Preisen, da hier der Wohnraummangel besonders groß sei.

Neue Wohnungen wird es erstmal nicht geben. In Irland und Spanien herrscht bereits Wohnungsüberschuss. Lediglich in Deutschland wird eine leichte Zunahme der Neubautätigkeit erwartet. Erst ab 2011 werden die Neubautätigkeiten, lt. Bouwfonds in ganz Europa wieder zunehmen.

Diese Aussichten machen den deutschen Markt für Investoren attraktiv. Zwar hat sich auf dem Transaktionsmarkt im ersten Halbjahr nur wenig getan, allerdings rechnet **Cushman & Wakefield** durch das steigende Interesse der Investoren mit einer zunehmenden Nachfrage und steigenden Preisen. So ist auf dem Wohnungsportfoliotransaktionsmarkt die Zahl der



Fonds-News

Erlangen: Ab Sommer 2010 wird der Fondsiniciator **Sontowski & Partner** einen neuen geschlossenen Fonds auf den Markt bringen. Der „regioFONDS Süddeutschland 8“ investiert in Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte und Discounter. Die Mindestzeichnungssumme liegt bei 10.000 Euro. Das Fondsvolumen liegt bei 36,4 Mio. Euro, wobei 17,3 Mio. Euro von Anleger kommen sollen. Der Fonds prognostiziert eine anfängliche Ausschüttung von 6,25% p.a. bei einer Laufzeit von 15 Jahren.

München: **Real I.S.** hat ihr geschlossenes Beteiligungsmodell **Bayernfonds Deutschland 20** in nur vier Wochen bei privaten Anlegern platziert. Der geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von rund 86 Mio. Euro investiert in eine Büroimmobilie in Düsseldorf, die langfristig an die **Bezirksregierung Düsseldorf** vermietet ist. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt elf Jahre.

Hamburg: Die **RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen** hat zwei ihrer Fonds geschlossen. Die Second-Hand-Fonds Real Invest III und Immobilien Portfolio Invest konnten zusammen 11,4 Mio. Euro einsammeln. Beide Fonds schütteten 6% aus. Die Fonds investieren in Zweitmarktanteile, die in allen Assetklassen gestreut sind.

Transaktionen im ersten Halbjahr nur leicht gestiegen. Cushman & Wakefield registrierte 21 Transaktionen (VJ: 20) mit mehr als 250 Wohneinheiten. Das gehandelte Volumen lag bei 1,54 Mrd. Euro. Im Vorjahresvergleichszeitraum lag dieser Wert noch bei 1,34 Mrd. Euro. 9 Transaktionen wurden beobachtet, bei denen mehr als 1.000 Wohneinheiten den Besitzer wechselten. Die drei größten Transaktionen waren der Erwerb eines 59% Anteils an der **Tower Group** mit insgesamt rund 9.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch **BXR Real Estate Investment**, die Akquisition des **BGP**-Portfolios mit ca. 4.700 Einheiten durch den Schweizer Investor **Corestate Capital** sowie der Verkauf der **Valbonne**-Beteiligungen mit 2.350 Einheiten durch **IMW**. Die Preise sind mit 770 Euro pro qm leicht gesunken. Die Multiplikatoren lagen im Schnitt bei unverändert bei dem 12,7-fachen.(AE)

Preise für Wohnimmobilien ziehen besonders in Asien an

Erstmals seit dem vierten Quartal 2008 verzeichnet Knight Frank bei Preisen für Wohnimmobilien im weltweiten Durchschnitt ein Plus von 1,8%. Weltweit steigen in mehr als der Hälfte der Standorte die Preise. Im letzten Jahr war es noch gerade ein Drittel.

Mit durchschnittlich 17,8% haben die Wohnimmobilienpreise im asiatisch-pazifischen Raum per Ende des ersten Quartals 2010 am stärksten angezogen. China (+68%), Hongkong (+30,6%) und Singapur (+24,3%) führen das Ranking an. Am Ende der Skala stehen Litauen (-32,1%), die Ukraine (-34,7%) und Estland (-40,3%). In Europa führen Finnland (+11,3%), Norwegen (+10,8%) und Schweden (+10,7%) das Ranking mit zweistelligen Zuwachsraten innerhalb des letzten Jahres an. Skandinavien hatte weniger an Währungsschwächen und der Schuldenkrise zu leiden als viele europäische Nachbarn, so dass das knappe Angebot die Preise weiter klettern ließ. Mit einem Plus von 2,3% im Vergleich zum Vorjahr nimmt Deutschland innerhalb Europas eine gute mittlere Position ein.

Am unteren Ende der Skala, also in den baltischen Staaten und in der Ukraine, schwächt sich der Preisverfall langsam ab. So fielen die Preise in Estland im Jahresverlauf 2009 noch um 40%. Im ersten Quartal 2010 waren es nur noch 0,5%. Umgekehrt beruhigt sich auch der Preisauftrieb in den Boomstaaten. Ein Plus von 30,6% wird es in Hongkong wohl nicht mehr geben. Der Staat reagiert. Es werden mehr Flächen als Bauland freigegeben. Luxuswohnungen dürfen nur zu maximal 60% über Kredite finanziert werden. Entwickler müssen in der ersten Entwicklungsphase von Wohnimmobilien bereits 30% der Flächen vermarkten, sonst dürfen sie nicht bauen.

Zweifel an der Statistik äußern die Makler für Australien und Spanien. In Australien haben die Preise laut dem lokalen statistischen Bundesamt (ABS) im letzten Jahr um 20% zugelegt. Andere Statistiken gehen in Australien von einem Wachstum von etwa 12% aus. Treiber für diese immer noch bemerkenswerte Entwicklung sind historisch niedrige Zinsen, staatliche Anreize für Ersterwerber, starkes Bevölkerungswachstum und mangelnde Objektangebote. Knight Frank rechnet damit, dass die Preise in Australien in den nächsten sechs bis neuen Monaten langsamer steigen werden. Die Zinsen werden höher, die Regierung stoppt ihre Incentives, und das Immobilienangebot nimmt langsam zu. Auch in Spanien verzerrt die offizielle Statistik des Wohnungsministeriums aufgrund der Methodik die reale Situation. Während die Behörde einen jährlichen Preisverlust von 4,7% publiziert, gehen die meisten anderen seriösen Marktbeobachter von einem Minus zwischen 10 und 20% aus. In diesen Zahlen spiegeln sich 20% Arbeitslosigkeit, eine schrumpfende Wirtschaft und steigende Schulden. (WR)

Zwangsversteigerungen leicht rückläufig im ersten Halbjahr

Zwangsversteigerungen sind unter Berücksichtigung der Zeitverschiebung ein Abbild / Indikator der Konjunktur. Für den Investor können sich aus der Pleite der Vorbesitzer Chancen ergeben.

Der **Argetra-Verlag** hat seine Statistiken zu Zwangsversteigerungen in Deutschland im ersten Halbjahr 2010 veröffentlicht. Demnach ist bundesweit die Zahl der Zwangsversteigerungstermine um 2,5% zurückgegangen. 43.602 Zwangsversteigerungstermine registrierte das Team rund um **Winfried Auferbeck**. Die Anzahl der Termine bewegt sich damit aber im-



Fire Sales nehmen zu

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat für Europa und USA einen Anstieg von Immobilientransaktionen, die mit notleidenden Krediten finanziert sind, ermittelt. In 19 der 25 untersuchten Länder sollen die Notverkäufe weiter steigen.

In den USA und Irland rechnet die weltweite Maklerorganisation mit dem stärksten Anstieg. Positive Nachrichten kommen aus Hongkong, China, Australien und Indien, wo mit einem Rückgang gerechnet wird.

In Europa gab es die größten Zunahmen in Irland, der Schweiz, Italien, Ungarn und Portugal. In Russland und Frankreich erholten sich die Märkte und die Verkäufe notleidend finanzierter Immobilien gingen zurück. RICS erwarten, dass das Problem in absehbarer Zeit nicht verschwinden werde, auch wenn sich die Kapitalwerte in den letzten sechs bis 12 Monaten erholt hätten. Banken beginnen insbesondere in Westeuropa verstärkt, ihre Bilanzen zu bereinigen. (WR)

mer noch auf hohem Niveau. Besonders stark zurückgegangen ist die Anzahl der Termine in Hamburg (-52,7%), Brandenburg (-8,8%), Bayern (-6,6%) und Niedersachsen (-6,3%). Gestiegen ist die Anzahl der Termine vor allem in Bremen (21,9%) und dem Saarland (9,6%).

Die meisten Termine gibt es in Nordrhein-Westfalen mit 9.538 Terminen, gefolgt von Sachsen mit 4.708 Terminen und Niedersachsen mit 4.591. Betrachtet man allerdings die Zahl der Versteigerungen pro 100.000 Einwohner, so ist zum Beispiel die Anzahl der Termine in Sachsen vier Mal so hoch wie in Baden-Württemberg.

Auffällig ist der Rückgang der Summe der amtlich festgesetzten Verkehrswerte. Dieser lag im ersten Halbjahr 2010 bei 7,2 Mrd. Euro. Im Vorjahresvergleichszeitraum lag dieser noch um 506,2 Mio. Euro höher bzw. 6,6%. 72,6% der Termine waren Ersttermine und 27,4% Folgetermine. Bei den Folgeterminen handelte es sich bei 32,9% um Eigentumswohnungen, bei 26,3% um Gewerbeobjekte und bei 33,2% um Ein-, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Bei den Städten liegt Schwerin mit einer Steigerung von ca. 90% am unteren Ende der Rangliste. Den stärksten Rückgang verzeichneten Hamburg (-52,7%), Rostock (-39,84%) und Stuttgart (-28,8%). (AE)

Anzahl der Termine bezogen auf 100.000 Einwohner		
	2010	2009
Sachsen	112	113
Sachsen-Anhalt	106	100
Brandenburg	87	95
Thüringen	87	84
Mecklenburg-Vorpommern	81	84
Rheinland-Pfalz	74	72
Saarland	65	58
Niedersachsen	58	61
Deutschland	53	54
Bremen	53	43
Nordrhein-Westfalen	53	53
Hessen	53	54
Schleswig-Holstein	52	55
Berlin	34	34
Bayern	30	32
Baden-Württemberg	27	27
Hamburg	12	27

Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

Offene Immobilienfonds - Auf Beliebtheitskala gestiegen

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)

„Erfunden“ wurden die Offenen Immobilienfonds (OIFs) von den Schweizern in den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Zum Durchbruch in Europa und damit zum Exportschlager haben die Deutschen den OIF geführt.

Hier fiel der Startschuss 1959 mit dem **iii-Fonds Nr.1**. Inzwischen existieren OIFs in zehn Ländern Europas. Bis zum Anfang der neunziger Jahre führte die Branche in Deutschland ein Mauerblümchendasein, danach wurde durchgestartet. Nachdem das Fondsvermögen 1991 die 10-Milliarden-Marke überschritten hatte, dauerte die nächste Verdoppelung keine 2 Jahre und zur Jahrtausendwende war das Volumen nahe der 50 Milliarden Euro. Bis 2005 wurde dann noch einmal gut 70% draufgesattelt. Danach kam es zu einer Konsolidierung, die bis Ende 2009 reichte. Interessant: Obwohl das Vermögen der OIFs im Ultimo-Vergleich 2009/2008 quasi stagnierte, ist laut GfK-Umfrage der Prozentsatz der Investmentfondsbesitzer, die OIFs im Portfolio haben markant von 13,7% auf 20,2% gestiegen.

Trotz Aussetzung der Anteilrücknahme bei einigen OIFs in den vergangenen Jahren erlebte die Branche im 1. Quartal 2010 eine Renaissance. Ausufernde Haushaltsdefizite und Sorge um die Werthaltigkeit des Euros ließen die Zuflüsse in die OIFs in den ersten drei Monaten um 3,2 Mrd. EUR ansteigen – das beste Quartalsergebnis seit 7 Jahren.

Heute, gut 50 Jahre nach den Anfängen der Branche, verzeichnet diese 45 OIFs. Mit diesen ist der Anleger in der Lage, sich an einem weltweiten und nach Nutzungsarten, Mieten und Mietlaufzeiten gestreuten Immobilienportfolio zu beteiligen. Außerhalb Deutschlands liegen nach Angaben des Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) in der EU Frankreich und Großbritannien als Investitionsstandort an der Spitze, gefolgt von den Niederlanden und Italien. Außerhalb Europas zählen die USA, Japan und Kanada zu den Spitzenreitern der OIFs. In den vergangenen 5 Jahren stieg der Anteil ausländischer Immobilien bei OIFs laut BVI von durchschnittlich 42% auf 71,5%.

Nach den jüngsten Regulierungsvorschlägen des Finanzministeriums in Richtung Offene Immobilienfonds, die ohne Zweifel Verunsicherung verbreitet haben, darf man gespannt sein, ob der Aufwärtstrend vom 1. Quartal bei den OIFs hervorgerufen durch die Sorge um den Werterhalt von Anleihen und Währung intakt bleibt, oder sich als Strohhalm entpuppt.



Anleger Offener Immobilienfonds werden von 10% Abschlag verschont

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

Der eher überraschende Vorstoß des Bundesfinanzministeriums, die Immobilien Offener Immobilienfonds pauschal um 10% abzuwerten, ist vom Tisch.

Der Reformentwurf des „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ hatte Sinnfragen ebenso aufgeworfen, wie grundsätzliche Fragen zum Rechtsumfeld bis hin zu steuerlichen Fragen. Schließlich hätte je nach Finanzierung des Offenen Fonds der 10% Abschlag für Anleger einen Vermögensverlust von bis zu knapp 20% bedeutet. Welche steuerliche Konsequenzen hätte so etwas für den Fonds und die (professionellen) Anleger? Ist eine gesetzliche pauschalisierte Wertkorrektur ein betrieblicher Verlust? Wo wäre er anzusetzen und in welchen Einkunftsarten zu verrechnen?

Es ist jetzt keine echte Überraschung, dass ein Gesetzesentwurf, der sogar die Vertreter der eigenen Regierungspartei im Finanzausschuss zu einer öffentlichen Abmahnung veranlasste (Platow vom 26.5.2010), soweit korrigiert wird, dass er sich an rechtsstaatliche Prinzipien hält. Der Obmann der CDU/CSU-Fraktion im Bundesfinanzausschuss, MdB **Hans Michelbach** hatte in einer Pressenotiz im Namen der Arbeitsgruppe Finanzen der CDU/CSU die „vorzeitige, unabgestimmte Veröffentlichung eines Referentenentwurfs“ bedauert und moniert. Wichtige Frage bleibt aber, welche Verhandlungsgegenleistungen der Branche für den Rückzug des BMF nötig waren. Das Ministerium hatte sich im Branchengespräch zunächst stur gestellt. Jedoch stand es immer zu erwarten, dass der Verzicht auf den unsinnigen Abschlag als Verhandlungspfand benutzt werden würde. Denn die verbleibenden Vorschläge des Reformentwurfs werden das Produkt Offener Immobilienfonds schon an der Basis verändern. Allein schon die Veröffentlichung der Reform-Grundgedanken hatte Mittelabflüsse und weitere Fondsschließungen verursacht.

Die Stimmung hat sich geändert. Auch sonst ernst zu nehmende Pressekollegen und Gesprächspartner sehen inzwischen den Offenen Fonds als Auslaufmodell zu Gunsten des Reit an. Der Offene Immobilienfonds trudele von einer Turbulenz zur nächste. Das trifft die Real wohl nur am Rande. Dass ein paar sportliche junge Fonds mit Einkaufsschwerpunkt in 2006/2007 in Asien oder Osteuropa Bewertungskorrekturen durch führen müssen, ist doch evident. Das Gegenteil wäre verdächtig. Auch generell können Immobilien im Wert schwanken. Warum sollten die Immobilien Offener Fonds davon verschont sein?

Aber während die opportunistischen auf Renditemaximierung ausgelegten Immobilienfonds der großen Investmentbanken von Morgan Stanley über Goldman Sachs bis hin zu UBS das Eigenkapital ihrer Anleger weitgehend abschreiben mussten, blieb es bei den deutschen Offenen Immobilienfonds in Bezug auf das Anlegervermögen eher ruhig. Turbulenzen und Skandale sind hier eben nicht aufgetreten. Der Blick auf die BVI-Zahlen macht sogar deutlich, dass gerade in aktuellem, krisenhaften Umfeld das Anlegerinteresse sowohl privater Anleger, der klassischen Zielgruppe, wie auch institutioneller „echter“ Immobilienanleger ungebrochen ist. Professionalität, Transparenz, Unabhängigkeit von irrationalen Börsenausschlägen, Stabilität im Vergleich auch mit alternativen und internationalen Immobilienanlagen in Verbindung mit einer anständigen Rendite im Anlagenvergleich bleiben auch zukünftig bestechende Argumente. Wenn auch noch die weiteren Aspekte des Reformvorschlages an die „Normalität“ angepasst werden, dürfte sich der Offene Immobilienfonds wieder stabilisieren. Der Wegfall der institutionellen Liquiditätssparer wie z. B. Dachfonds kostet die Branche zwar vorübergehend Volumen, dürfte ihr aber gut tun. Für Privatanleger und Institutionelle mit Immobilienanlageinteresse, für die Stabilitäts- und Planbarkeitsaspekte im Vordergrund stehen, bleibt der Offene Immobilienfonds in zielgruppengerechter Ausprägung erste Wahl.

Offene Immobilienfonds verfügen über ausgewogene Portfoliostruktur

Die ausgewogene Portfoliostruktur der Offenen Immobilienfonds (OIF) ergibt sich lt. BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. durch die geographische Ver-

Deals Deals Deals

Magdeburg: Das **Bildungswerk der Wirtschaft Sachsen-Anhalt** (BWSA) erwirbt ein Bürogebäude mit 4 000 qm Nutzfläche am Seepark 7 von der Verwertungsgesellschaft einer Bank über **Aengevelt**.

Köln: **Lifestyle**, ein Fachgeschäft für Wohnaccessoires, mietet 470 qm Einzelhandelsfläche in der Martinstraße 3 von einem lokalen Projektentwickler über **Rheinreal Immobilien**.

Frankfurt: **Habona Invest** erwirbt für seinen Kompaktfonds zwei Lebensmittelmärkte mit rd. 1 100 qm Fläche in Schweinfurt und Offenbach. Mieter sind **Netto** und **Penny**.

Essen: Steakhouse **Maredo** mietet für weitere 5 Jahre ca. 840 qm Gastronomiefläche im Lindenquartier über **PropertyOne**, die im Auftrag des Eigentümers handeln.

Berlin: **ZBI Gruppe** erwirbt für die **ZBI Invest 2 AG** einen vollvermieteten Wohnpark mit 96 Wohneinheiten und rd. 7 440 qm Wohnfläche für einen siebenstelligen Euro-Betrag über **Aengevelt**.

Oberhausen: **CommVault Systems**, Anbieter von Informations- und Datensicherheits-Management-Lösungen, mietet 920 qm großes Bürohaus in der Lessingstr. 11 von Privat über **Cubion**.



Deutsche Centermieten europaweit im oberen Drittel

Die Spitzenmieten für Einkaufszentren liegen in Deutschland im oberen Drittel Europas. Für ein 200 qm großes Ladenlokal an einem erstklassigen Standort innerhalb des Centers waren im ersten Quartal 2010 im Durchschnitt 1 250 Euro/qm/Jahr Miete zu bezahlen. Das bedeutet Platz sechs unter 18 europäischen Staaten.

UK hat mit Jahresmieten bis zu 1 900 Euro/qm die höchsten Center-Mieten. Center-Standorte in Frankreich und Russland komplettieren die TOP 3 mit jährlichen Spitzenmieten in Höhe von 1 700 bzw. 1 500 Euro/qm. Ermittelt hat die Zahlen eine Kooperation von **JLL** mit den Centerunternehmen **Corio, ECE, efm, Eurocommercial, Hammerson, ING, Land Securities, Multi Development** und **Sonae Sierra**. In 13 der 18 untersuchten Länder (darunter Deutschland) erwartet JLL trotz einer zurückhaltenden Flächennachfrage in den vergangenen 18 Monaten stabile Spitzenmieten. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Einzelhandelsflächen in erstklassigen Objekten und die abnehmende Zahl an Neuentwicklungen würden das Mietsteigerungspotenzial für erstklassige Center an Top-Standorten weiterhin erhöhen. Das höchste Steigerungspotenzial in den kommenden sechs Monaten sieht JLL in Russland und Finnland. Umgekehrt lassen die wirtschaftliche Lage und absehbare Probleme auf den Arbeitsmärkten in Spanien, Irland, Rumänien und Ungarn rückläufige Mieten erwarten. (WR)

teilung ebenso wie durch unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten, Nutzungsarten und Objektgrößen.

In den Euro-Ländern befinden sich 70% der OIF-Immobilien. Nach Deutschland mit einem Anteil von 28,3% folgen Frankreich mit 18,9% und Großbritannien mit 9,7%. Im sonstigen restlichen Europa sind 22,8% und im sonstigen Nicht-Euro-Europa 7,4% der Liegenschaften. Außerhalb Europas ist die USA mit 4,2% führend, gefolgt von Japan mit 2,9% und Kanada mit 2,4%.

276 (18,5%) der insgesamt 1 495 Objekte im Bestand sind über 100 Mio. Euro wert. Knapp 60% haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro. 502 Objekte davon liegen unter 25 Mio. Euro. Ein Vorteil der größeren Immobilien liegt in ihrem verhältnismäßig geringeren Verwaltungsaufwand; der Vorteil der kleineren Immobilien in ihrer leichteren Handelbarkeit. 63,8% sind Büroimmobilien. Handel und Gastronomie sind mit 20,0% vertreten (31. März 2009: 19,5%). Zu Hotel, Industrie und sonstige Nutzungsarten gehören 16,2% der Bestände. Die Mietverträge für die OIF-Immobilien stehen über die Jahre verteilt relativ gleichmäßig zur Neuverhandlung an. Über Indexierung sieht der BVI einen optimalen Inflationsschutz. Dies ist sicherlich diskussionswürdig, da Anschlussmietverträge oft deutlich abweichen. In den 5 Jahren von Anfang 2010 bis Ende 2014 stehen mit jährlich zwischen 8,4% und 12,1% insgesamt 51,2% zur Neuvermietung an. (WR)

Der nachfolgende Beitrag ist der erste Teil einer Artikelserie des Hamburger Presse- und Medienanwalts **Philipp von Mettenheim** über das Urheberrecht.

Urheberrecht (1): Gegenstand und Entstehung des urheberrechtlichen Schutzes

Ein Autor, ein Journalist, ein Graphiker, ein Redenschreiber, ein Komponist, ein Maler oder ein Architekt, sie alle – und das nicht abschließend – schaffen regelmäßig „geistiges Eigentum“ also urheberrechtlich geschützte Werke. Hierbei kommt es überhaupt nicht darauf an, ob das Werk eine bestimmte künstlerische, ästhetische oder wissenschaftliche Qualität hat. Entscheidend ist alleine, ob eine persönliche geistige Schöpfung vorliegt. Vier Faktoren machen ein urheberrechtlich geschütztes Werk aus:

Das Werk muss das Ergebnis einer persönlichen Schöpfung sein, völlig gleich, ob von einem Minder- oder einem Volljährigen. Juristische Personen können keine Urheber sein. Der Einsatz von Maschinen als Hilfsmittel oder von Hilfspersonen steht der Schutzfähigkeit eines Werkes nicht entgegen. Dem krankheitsbedingt an der persönlichen Führung eines Pinsels gehinderten Maler Jörg Immendorf ließ sich der urheberrechtliche Schutz an seinen Werken nicht etwa versagen, weil er Assistenten eingesetzt hat, die exakt nach seinen Weisungen Pinselstriche gesetzt hatten. Der Begriff Schöpfung meint, dass der Urheber etwas für ihn Neues geschaffen hat. Es ist also theoretisch eine Doppelschöpfung möglich, also die gleiche Schöpfung durch verschiedene Urheber. Das Werk muss weiter eine Form angenommen haben, die durch die menschlichen Sinne wahrgenommen werden kann. Das grenzt das Werk von einer bloßen Idee ab. Eine Idee selbst genießt keinen urheberrechtlichen Schutz. Die Improvisation eines Redners reicht beispielsweise für die Wahrnehmbarkeit durch die menschlichen Sinne aus. Eine dauerhafte Verkörperung der Idee ist für die Entstehung des urheberrechtlichen Schutzes nicht erforderlich. Das Werk muss auch einen geistigen Gehalt haben, also eine Gedankenäußerung enthalten. Dies ist beispielsweise bei Ergebnissen rein mechanischer Arbeit nicht der Fall. Und schließlich muss das Werk einen individuellen Charakter haben. Damit ist im Wesentlichen die Abgrenzung zu alltäglichen oder rein handwerklichen Leistungen gemeint. Die bloße Wiedergabe meteorologischer Daten in einem Wetterbericht wird keinen ausreichenden individuellen Charakter haben, deren Verpackung in Gedichtform hingegen schon.

Mit der Schöpfung eines Werkes, also der Umsetzung einer Idee in eine für die menschlichen Sinne wahrnehmbare Form, entsteht der Urheberrechtsschutz. Irgendwelcher Registeranmeldungen o. ä. bedarf es nicht. Es kommt nur auf das Schaffen eines Werkes an und derjenige, der es geschaffen hat, ist der Urheber. Er genießt den urheberrechtlichen Schutz. Schaffen mehrere Urheber gemeinsam ein einheitliches Werk, dann sind sie Miturheber. Sie können das Urheberrecht an diesem Werk nur gemeinsam ausüben. Sind die Einzelleistungen hingegen selbstständige verkehrsfähige Werke, so wird Urhebern verbundener Wer-



Deals Deals Deals

Hamburg: HamEx Handel & Logistik mietet rd. 1 000 qm Lager- u. Bürofläche im Försterkamp 5, Stadtteil Hausbruch, von **Burmühle Adolph H. Bauer** über **Engel & Völkers**.

Düsseldorf: Planbüro, Spezialist für Büro- und Objekteinrichtung, mietet 500 qm Bürofläche im MedienHafen, Zollhof 13, von **CCP II**, ein von **AEW Europe** gemanagter Fonds über **Anteon Immobilien**.

Leipzig: Das zur **CBR Fashion Holding** gehörende Label **Street One** mietet gemeinsam mit einem Franchisepartner rd. 140 qm Verkaufsfläche in der Grimmaische Straße 14 von **MIB AG** über **Jones Lang LaSalle**.

München: **BRandP Group** mietet ca. 215 qm Fläche im Kurfürstencenter, Nordendstraße 62/64, von **German City** über **Ellwanger & Geiger**.

München: **Margit Gruber Media** mietet zwei Etagen mit ca. 735 qm Bürofläche im Stadtteil Schwabing, Kaiserstraße 14, von einer Servicegesellschaft über **Cushman & Wakefield**.

München: **rosner Fashion** mietet ca. 1 500 qm Büro- u. Lagerfläche in der Straussenlettenstraße 15 von Privat über **Jones Lang LaSalle**.

ke gesprochen. Das ist etwa bei Texter und Komponisten eines Liedes der Fall. Sowohl das Stück insgesamt als auch die Melodie und der Text jeweils gesondert können urheberrechtlichen Schutz genießen.

Das Urheberrecht umfasst persönlichkeitsrechtlich und vermögensrechtlich ausgeprägte Rechte. So hat der Urheber das Recht, im Zusammenhang mit seinem Werk als Urheber genannt zu werden. Ihm steht die wirtschaftliche Verwertung zu, er muss aber Beschränkungen hinnehmen, die etwa im Interesse der Allgemeinheit bestimmte Nutzungen erlauben (z.B. Privatkopien oder Zitate). In den folgenden Beiträgen dieser Serie werden die Rechte eines Urhebers und deren Beschränkungen vorgestellt.

GdW-Jahresbilanz mit Licht und Schatten

Karin Krentz

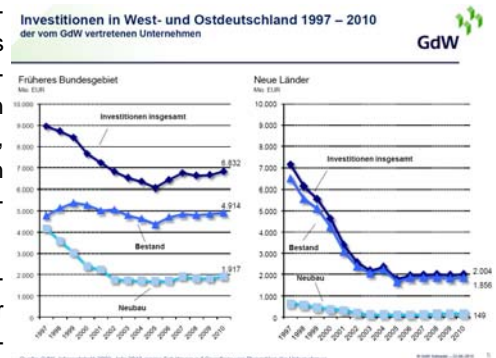
Stabile Investitionen, weniger Mietschulden, geringerer Leerstand – Doch die Politik lässt die Wohnungswirtschaft im Regen stehen.

Zugemauerte oder mit Brettern vernagelte Türen und Fenster, Städte, die weiter schrumpfen, veröden und verfallen – dieses Horrorszenerario malte **Lutz Freitag**, Präsident des **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**, bei der Präsentation Jahresbilanz des Verbands aus. Dabei kann der GdW auf eine insgesamt gute Bilanz des Jahres 2009 verweisen und positiv auf das Jahr 2010 blicken. Die rund 3000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen repräsentieren ein Drittel des Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Sie haben heute eine sinkende Leerstandsquote, einen unterdurchschnittlichen Betriebskostenanstieg, eine erhebliche Zunahme bei den energetisch sanierten und barrierearmen bzw. -freien Wohnungen sowie stabile Investitionen vorzuweisen.

Doch was GdW-Präsident Freitag Sorgenfalten auf die Stirn treibt, ist die Politik der Bundesregierung. „Bundesminister Peter Ramsauer spart unverhältnismäßig an der falschen Stelle“, sagt Freitag. „Die extremen und unverhältnismäßigen Kürzungen bei der Städtebauförderung und der CO₂-Gebäudesanierung drohen das Engagement der Wohnungsunternehmen für Klimaschutz und Stadtentwicklung deutlich einzuschränken und die Lage der Städte in Deutschland sicht- und spürbar zu verschlechtern“, unterstreicht der GdW-Präsident. Und er wird noch deutlicher, wenn es um die geplanten Mittelkürzungen im Bereich der Städtebauförderung geht – seiner Meinung nach ist das „politisch ausgesprochen problematisch“, denn diese Kürzungen gefährden den sozialen Zusammenhalt und Umbau der Städte.

Die Städtebauförderung – die u. a. auch die Programme Soziale Stadt sowie Stadumbau Ost und West umfasst – soll, so die erklärte Absicht des Bundesministers, für das Jahr 2011 auf rund 305 Mio. Euro halbiert werden. „Das bedeutet ein Zurückfahren von Investitionen und sozialen Maßnahmen um das Zwei- bis Dreifache, weil die Städtebauförderung durch Länder und Kommunen in der Regel komplementär finanziert wird“, so Freitag. Diese Landes- und kommunalen Mittel würden zusätzlich zur Kürzung des Bundes wegfallen. Die Kürzung bei der Städtebauförderung sei auch ökonomisch widersinnig, da von ihr erhebliche positive Beschäftigungsimpulse gerade für die lokale Wirtschaft ausgingen und sie eine große volkswirtschaftliche Multiplikatorwirkung habe. „Ein Euro öffentliche Förderung bewirkt in der Städtebauförderung mindestens sechs Euro private Folgeinvestitionen“, rechnete Freitag vor. Schon allein die Rückflüsse bei der Mehrwertsteuer mit weit über einem Euro würden höher sein als der Förderbetrag.

Der GdW-Präsident stellt klar: Bei der Städtebauförderung handele es sich im Übrigen auch nicht um „Subventionen“ an Unternehmen, sondern um den – schon heute unzureichenden – Finanzierungsbeitrag des Staates an der Förderung der Entwicklung der Städte. Dies sei eine zentrale Aufgabe des Staates, aus der er sich jetzt weitestgehend verabschiede, meint Freitag. Bezeichnend sei, dass der Minister die 50 Sparvorgaben für sein Ministerium haupt-





Deals Deals Deals

Wien: Fabasoft Austria, Entwickler für Software, mietet rd. 856 qm Bürofläche in der Laxenburger Straße von **Strauss & Partner Immobilien** über **Engel & Völkers**.

Frankfurt: Aviareps mietet ca. 1 300 qm Bürofläche in der Kaiserstraße 75-77 von der **Bay-erischen Versorgungskammer** über **Colliers Schön & Lopez Schmitt**.

Fulda: Handelskette Depot mietet 1 000 qm Geschäftsfläche im Geschäftshausprojekt am Universitätsplatz von Parkhausbetreiber **Q-Park**.

Magdeburg: Bildungswerk der Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt **BWSA** erwirbt das Bürogebäude Seepark 7 für einen siebenstelligen Euro-Betrag von einem institutionellen Servicing-Unternehmen über **Aengevelt**. Das Bildungsunternehmen hat die 1994 errichtete Liegenschaft mit rd. 4 000 qm Bürofläche und einer eigenen Tiefgarage zur Eigennutzung erworben.

Leipzig: Privatinvestor erwirbt eine ca. 4 900 qm große Immobilie in der Grimmaische Str. 25 für einen zweistelligen Millionenbetrag von **German Acorn Real Estate** über **Aengevelt**.

Neuss: ASICS bleibt dem Standort an der Hansemannstr. in dem 22.000qm großen Logistikcenter in Neuss erhalten.

sächlich bei der Städtebauförderung und den Mitteln für energieeffizientes Bauen umsetze, während die Mittel für den Verkehr unangetastet blieben.

Auch die Mittel bei den KfW-Programmen Energieeffizientes Bauen und Sanieren sollen auf nur noch 450 Mio. Euro im Jahr 2011 zusammengestrichen werden. Danach gibt es überhaupt keine Förderperspektive für die energetische Sanierung. „Die Klimaschutzziele der Bundesregierung werden so unrealisierbar“, warnte Freitag. „Für Wohnungsunternehmen sind die KfW-Programme ein wichtiger Anreiz, viel eigenes Geld in die energetische Sanierung ihrer Bestände zu investieren. Für 2010 wurden die Mittel bereits um rund 700 Mio. gegenüber 2009 gekürzt. Dies führt bereits dieses Jahr dazu, dass nicht mehr genügend Mittel für energieeffizientes Sanieren zur Verfügung stehen. Die neuerlich geplanten Kürzungen und das Auslaufen der Programme ab 2012 drohen die energetische Sanierung ab 2011/2012 völlig zum Erliegen zu bringen.“

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung hat einen besonders hohen Multiplikatoreffekt: Im letzten Jahr hat hier ein Euro öffentliche Förderung rund neun Euro an Investitionen bewirkt. Aus 2 Mrd. Euro öffentlichem Fördergeld wurden 18 Mrd. Euro volkswirtschaftliche Wertschöpfung. Allein die Rückflüsse aus der Umsatzsteuer betragen also pro Förder-Euro 1,44 Euro – ganz zu schweigen von den weiteren positiven Effekten für die Lohnsteuer- und Sozialversicherungsbeitragseinnahmen u. ä. In 2009 sind 617 000 Wohnungen gefördert und 290 000 Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen worden. „Der Staat schneidet sich daher mit diesen unverhältnismäßigen Streichungen ins eigene Fleisch“, so Freitag. „Im Übrigen: Streichungen der Fördermittel bei gleichzeitiger Steigerung der Anforderungen bei den Energiestandards der EnEV 2009 sind besonders unsinnig. Klimaschutz braucht angemessene Förderung, sonst ist er schlichtweg nicht zu schultern“, so Freitag.

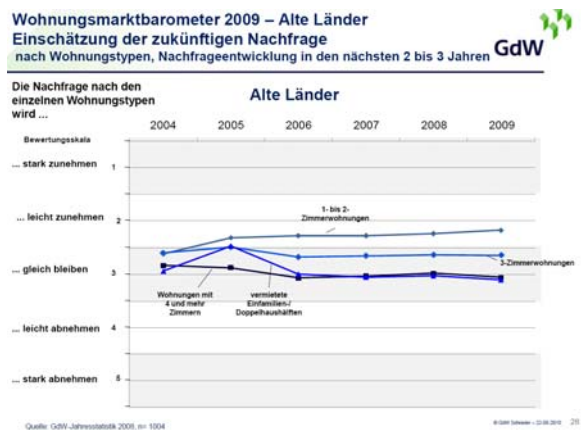
Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen bleiben stabil – für 2010 Anstieg erwartet

Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Gesamtinvestitionen der vom GdW vertretenen Unternehmen stabil geblieben und liegen im Jahr 2009 wie im Vorjahr bei insgesamt 8,6 Mrd. Euro (+ 0%). Allerdings blieb der erwartete Investitionsanstieg um 2% aus. Mit rund 6,7 Mrd. Euro flossen im Jahr 2009 rund 77% der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit liegt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen im Bereich der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Investitionen in diesem Segment konstant.

Auf niedrigem Niveau relativ stabil geblieben sind die Investitionen in den Neubau. Diese sanken im Vergleich zu 2008 noch einmal um 0,3% und liegen nun bei rund 1,97 Mrd. Euro.

„Die Neubauinvestitionen haben nur einen Anteil von rund 23% an den Gesamtinvestitionen der GdW-Unternehmen“, erklärte Freitag. Für das Jahr 2010 rechnet der GdW aufgrund der Angaben seiner Mitgliedsunternehmen mit einem leichten Anstieg der Investitionstätigkeit von 2% auf rund 8,8 Mrd. Euro. Dabei sollen mit 4,9% vor allem die Investitionen in den Neubau wieder steigen. Bei den Investitionen in den Bestand wird eine leicht positive Entwicklung erwartet (+ 1,4%).

Die Neubautätigkeit bei den GdW-Unternehmen ist im Jahr 2009 auf niedrigem Niveau noch einmal um 11,7% auf nur noch 11.380 Wohneinheiten zurückgegangen. Im Geschosswohnungsbau wurden in 1998 noch 11 730 Wohneinheiten gebaut, in 2009 waren es nur noch 10 270 Wohneinheiten. Das sind rund 12,4% weniger. Für das Jahr 2010 planen die Unternehmen einen Anstieg der Neubautätigkeit um rund 3000 Wohneinheiten auf 14 300 Wohnungen. Damit würden durch die im GdW organisierten Unternehmen voraussichtlich in diesem Jahr 46% aller Mietwohnungen in Deutschland erbaut. Dennoch wird der Wohnungsneubau insgesamt auch in diesem Jahr auf einem sehr geringen Niveau bleiben.





Deals Deals Deals

Ingolstadt: In der Ludwigstraße eröffnet **Benetton** eine neue Filiale mit rund 150 qm Gesamtfläche. Vermittler war **Lührmann**.

Hameln: **Ulla Popken** zieht ins markante Fachwerkhaus mit 250 qm Verkaufsfläche in der Ecke Bäckerstraße/Osterstraße in Hameln.

Hannover: **Schwimmschule Hannover e.V.** mietet 143 qm Ladenfläche in der Hildesheimerstraße. Vermieter ist die **Amelia Asset**. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Hannover**.

Berlin: **Valad Property Group Germany** verlängert Mietvertrag über 6.000 qm Lagerfläche mit der **Deutschen Post Real Estate Germany GmbH** in der Schöneberger Straße in Tempelhof-Schöneberg bis 2014.

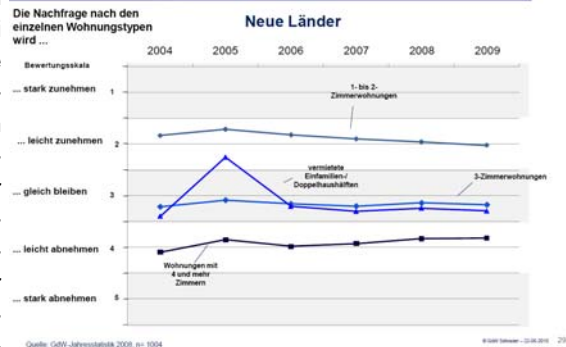
Hamburg: **Vestas** mietet zusätzliche 1 600 qm Bürofläche im Christoph-Probst-Weg 1-4 von **IVG Immobilien** über **BNP Paribas Real Estate**. Damit erhöht sich die Mietfläche auf insgesamt 4 500 qm Fläche.

Düsseldorf: Das Fachmarktzentrum in Erkrath wurde unter dem Namen „Bavier-Center“ neu eröffnet. Hauptmieter sind **REWE, C&A, dm** und **Ernsting's Family**. Die Gesamtfläche beträgt 5.700 qm mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 12,5 Mio. Euro.

Mieten steigen geringfügig und langsamer als die Betriebskosten

Die Nettokaltmieten sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 12% gestiegen und lagen damit unter dem Anstieg des Lebenshaltungsindex. Die Preise für die Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen (kalte Betriebskosten) sind um 16% gewachsen. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind immer noch die Preise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie (warme Betriebskosten, Strom ausgenommen). Sie stiegen in den letzten zehn Jahren sogar um 80%. Zwar gab es von 2008 auf 2009 einen vorübergehenden Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus. Die Gesamtkosten für Haushaltsenergie sind aber seit Dezember 2009 bereits wieder um 3,2% angewachsen. Dennoch war der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den entsprechenden Kostenarten relativ gering. Die Vorauszahlungen der Mieter für die kalten Betriebskosten sind für das Jahr 2009 im Durchschnitt nahezu gleich geblieben und liegen nun bei 1,34 Euro/qm.

Wohnungsmarktbarameter 2009 – Neue Länder
Einschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungstypen, Nachfrageentwicklung in den nächsten 2 bis 3 Jahren GdW



Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2008 auf 2009 um 1,7% auf 4,70 Euro/ qm angestiegen. Wegen der umfangreichen - und maßgeblich auch energetischen - Modernisierung der Wohngebäude ist dieser Anstieg etwas höher als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,1%). Dennoch steigen die Kaltmieten insgesamt deutlich langsamer als die Betriebskosten. Bereits 60% der Gebäude sind vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert. Nun droht die Kürzung der KfW-Förderung die Sanierungsquote zu senken.

Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2009 um 0,8 Prozentpunkte auf 9,9% gesunken und damit erstmals seit 1998 wieder unter die 10-Prozentgrenze gefallen. Damit standen Ende 2009 in den Beständen der GdW-Unternehmen noch rund 214 000 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 6,3 Prozentpunkte reduziert werden. Grundlage der deutlich rückläufigen Leerstandsentwicklung in den neuen Bundesländern sind die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen. In 2009 sind rund 20 600 Wohnungen vom Markt genommen worden. Das sind aber rund 6000 Wohnungen weniger als noch im Jahr 2008 rückgebaut wurden. Für dieses Jahr planen die Unternehmen noch weniger Abrisse. Die Leerstandsquote könnte am Jahresende 2010 auf 9,3% gesunken sein.

Mieterverhalten verhindert Wohnungs-Modernisierung

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Die Herausforderung „Nachhaltigkeit“ liegt bei Wohngebäuden im Bestand.

In Deutschland wurden 2009 gerade einmal 159.000 Wohnungen fertig gestellt. Das entspricht 0,4% des Bestandes. „Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien ist keine Frage des Neubaus, sondern eine der Bewirtschaftung. Doch Anreize für Modernisierungs-Maßnahmen zu schaffen, ist leichter gesagt als getan. Sowohl Eigentümer als auch Mieterverhalten bergen Stolpersteine auf dem Weg zur Nachhaltigkeit“, erklärt **Dr. Markus Cieleback, Leiter Patrizia Research**, in seiner aktuellen Marktanalyse.

Der deutsche Wohnungsmarkt sei von privaten Eigentümern geprägt. 40% aller Wohneinheiten werden von Eigentümern selbst genutzt. 37% gehören privaten Kleinvermietern. Eine Analyse der Eigentümerstruktur der vor 1990 gebauten Einfamilienhäuser zeigt, dass 48% der Eigentümer dieser Gebäude über 60 Jahre alt sind. Die sind an Modernisierungsmaßnahmen nur mäßig interessiert, da sich diese zu ihren Lebzeiten nicht mehr amortisieren. Ähnliches gilt für Besitzer von Eigentumswohnungen.



Leipziger Büromarkt zeigt anziehende Dynamik

Bereits den vierten Verkauf realisierte Aengevelt im Juni. Die Leipziger Stadtbau AG erwarb das Büro- und Geschäftshaus „Brühl Center“, Brühl 34-50 von einer niederländischen Fondsgesellschaft. Das Gebäude verfügt über 8.640 qm Mietfläche.

Zuvor vermittelte Aengevelt bereits das City Motel „Motel One“ für 15 Mio. Euro an Lloyd Fonds, die daraus einen geschlossenen Fonds machen, das Büro- und Geschäftshaus Grimmaische Straße 25 an einen Privatinvestor sowie ein Büro- und Geschäftshaus in der Käthe-Kollwitz-Straße. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 34 Mio. Euro.

Laut Aengevelt belegen die Deals das wachsende Interesse der Investoren an Leipziger Immobilien. „Am Leipziger Immobilienmarkt herrscht wieder mehr Dynamik. Dabei zeigt sich klar: Stimmen Lage, Qualität, Nutzungskonzept und Preis einer Immobilien, steht Leipzig unverändert auf dem Einkaufszettel in- und ausländischer Entwickler und Kapitalanleger“, so Rüdiger Jansen, Geschäftsleitungsmitglied von Aengevelt.

Etwas anders stellt sich die Herausforderung für professionelle Immobilienunternehmen dar. Ihnen gehören 23% der Wohnungen in Deutschland. Sie müssen ausloten, in welche Richtung ihre Mieter tendieren: langfristige Warmmiete oder kurzfristige Kaltmiete. Umfragen belegen, dass die Neigung der Mieter, sich an den Kosten für energetischen Maßnahmen zu beteiligen, nicht sehr ausgeprägt ist. Gerade einmal 20% sind dazu bereit.

In vielen Fällen ist somit eine energetische Modernisierung weder für Eigentümer noch Mieter finanziell lohnend ist. Wenn die Politik ihr selbst proklamiertes Ziel der Nachhaltigkeit ernst nimmt, müssen sie die Rahmenbedingungen verändern. Ob dies durch die Einführung einer Sonderabschreibung für energetische Modernisierungen erfolge, durch andere finanzielle Maßnahmen oder durch Änderung Mietrechts, bleibe zu diskutieren, so Patrizia.

Baukonjunktur profitiert nur von Wirtschaftsbau und Wohnungsbau

Sowohl Umsätze als auch Auftragseingänge bleiben lt. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie im Öffentlichen Bau trotz der beiden Konjunkturprogramme hinter den Erwartungen zurück.

Die öffentliche Baunachfrage ist im April 2010 um nominal 6,1% zurückgegangen. Von Januar bis April legte er jedoch um 3,4% zu. Das Umsatzplus mit nominal 2,1% fiel jedoch enttäuschend aus, da mit dem Abbau des witterungsbedingten Produktionsstaus aus dem harten Winterquartal gerechnet worden war. Anscheinend haben viele Städte und Gemeinden mit Blick auf die angespannte kommunale Finanzsituation und die Streichung des „Zusätzlichkeitskriteriums“ aus dem Zukunftsinvestitions-gesetz ihre Investitionspläne für 2010 noch einmal überdacht. Dank der Nachfrage-impulse aus dem Wirtschaftsbau und dem Wohnungsbau lagen die Auftragseingänge im gesamten Bauhauptgewerbe im April doch noch um nominal 0,5% über dem Vorjahresniveau (Januar bis April 2010: + 6,7%). Trotz der aufgestauten Produktion aus dem Winterquartal sind die Umsätze aber im April noch einmal um nominal 2,8% zurückgegangen. Von Januar bis April liegt das Minus bei 12,5%.

Dagegen profitierte der Wirtschaftsbau weiter vom Stimmungs-umschwung in der gewerblichen Wirtschaft mit plus 9,1% bei den Auftragseingängen per Ende April. Allerdings geht das Volumen der Baugenehmigungen im Wirtschaftsbau nach wie vor deutlich zurück. Die Umsätze sehen von Januar bis April mit minus 19,9% allerdings grauslich aus. Dagegen scheint sich der Wohnungsbau von der Talsohle zu lösen. Für die ersten vier Monate ergibt sich ein Auftragsplus von 9,8%. Erstmals schlug sich dieser Erholungs-prozess auch in steigenden Umsätzen nieder. Immerhin über-stiegen die Wohnungsbauumsätze im April das Vorjahres-niveau um nominal 3,1%. Von Januar bis April 2010 bleibt es aber bei -7,4%. (WR)

Australien weltweit transparentester Immobilienmarkt

Während sich die Immobilientransparenz in den meisten Märkten verbessert, wenn auch nur moderat, verzeichnet ein Drittel der Märkte im globalen Vergleich keine Veränderung oder Verschlechterung. Im neuesten Transparenz-Index für Gewerbeimmobilien (2010 Commercial Real Estate Transparency Index*) von Lang LaSalle und LaSalle Investment Management wird Australien als Immobilienmarkt mit der größten Transparenz aufgeführt.

Kanada wird damit auf Platz 2 verwiesen, gefolgt von Großbritannien, Neuseeland und Schweden. Auch Deutschland ist nun erstmals in die höchste Transparenz-Stufe („sehr transparent“) eingeordnet. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland auf Platz 10 mit einem leicht verbesserten Scoring, zurückzuführen vor allem auf die weitere Zunahme der Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Immobilienmarktdaten. Von den Top 15 der Länder mit einer verbesserten Transparenz befinden sich neun in Europa und sechs im asiatisch-pazifischen Raum. Die Türkei ist „Tabellenführer“ der Länder mit verbesserter Transparenz. Auch in Polen, China, Portugal, Indien, Rumänien, Griechenland, Ungarn und Dänemark wurden Fortschritte gemacht. Eine Verschlechterung der Transparenz wurde in Pakistan, Kuwait, Venezuela, Dubai und Bahrain beobachtet. Auch wenn sich die Transparenz in diesen Länder nur wenig verschlechtert hat, festzustellen ist, dass doch eine deutliche Umkehr der früheren Transparenzzuwächse



Wohnungsbestand in Berlin auch 2009 kon- stant

Zum Jahresende 2009 gab es in Berlin nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin- Brandenburg 1 894 564 Wohnungen; das waren 3 727 (0,2 Prozent) mehr als Ende 2008. Die Ergebnisse resultieren aus Wohnungszugängen durch Neubau (2 950) und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (916) sowie aus Abgängen als Folge von Nutzungsänderung, Zusammenlegung und Abbruch. Über die Hälfte der 315 205 Wohngebäude (54,8 Prozent) sind Ein- und Zweifamilienhäuser; knapp ein Prozent aller Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden. In der Reihe der zwölf Berliner Bezirke hat Pankow die meisten Wohnungen, gefolgt von Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Am Ende der Skala rangieren Spandau und Treptow-Köpenick. In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand geringfügig erhöht; die meisten Wohnungen kamen in Pankow und Lichtenberg hinzu.

zu beobachten ist. In den letzten beiden Jahren hat sich die durchschnittliche Verbesserung der Immobilientransparenz in den 81 im Index erfassten Länder im Vergleich zu den Zeiträumen 2006-2008 sowie 2004-2006 halbiert.

Stadtentwicklung Hamburg - Kleine Schwester der HafenCity - Auf der Schlossinsel Harburg entsteht ein neuer Stadtteil

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Die Hamburger HafenCity ist bekanntlich eines der derzeit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte Europas. Das städtebauliche Modellprojekt hat eine weniger bekannte, aber ebenfalls interessante kleine Schwester: Den Harburger Binnenhafen.

Voraussetzung dass der durch einer Schleuse geschützte und damit tideunabhängige Hafen sich zu einer eigenen kleinen Hafencity entwickeln kann, ist eine Entscheidung des Senats: Das Gelände soll aus dem eigentlichen Hafen- und Gewerbegebiet entlassen und wieder zu einem normalen Stadtteil erklärt werden, der unter die Zuständigkeit des Bezirks fällt.

Aufgrund der Lagebedingungen lohnt ein Blick in die Vergangenheit: Im 12. Jahrhundert lag hier an der sumpfigen Landschaft an der Süderelbe die mächtige Horeburg, Namensgeber und Keimzelle der bis 1937selbständigen niedersächsischen Stadt Harburg. Um die Burg herum hatten sich erste Siedler bald eine Stadt gebaut. 1527 ließ eine Herzogsfamilie die Burg zum Schloss umbauen, ein kleiner Teil davon steht noch heute mitten im Binnenhafen. Um 1644 wurde das Schloss zu einer großen Festung ausgebaut, ein großer sternförmiger Schutzgraben umschloss sie. Dieses System erklärt die heutige verwinkelte Lage des Hafenbeckens.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Areal rund um die Reste des früheren Harburger Schlosses zum Industrie- und Hafengebiet. Mit der massiven Industrialisierung wurde das Schloss zur Schlosswerft, der Graben zum Hafen- und Umschlagplatz für die Palmöl- und Gummi-Industrie. Beide Zweige bestimmten jahrzehntelang die Wirtschaft der Stadt und verschafften ihr ein Renommee über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Um 1970 begann der Strukturwandel, die große Industrie zog sich mehr und mehr aus dem jetzt eng gewordenen Hafen zurück, seine Bedeutung schwand. In den 1980er Jahren galt der Binnenhafen als alte, schmutzige Industriebrache mit maroden Gebäuden und Tummelplatz von Ratten. Die Krise gab das Signal zur Neuorientierung und zum Startschuss für einen grundlegenden stadtplanerischen Aufbruch. Die Harburger begriffen, welche großen städtebaulichen Chancen mit der Wiedergewinnung brachgefallener Hafentflächen und deren nachhaltiger Reurbanisierung verbunden sind.

Viel zum neuen Gesicht des Binnenhafens beigetragen hat der Harburger Bauunternehmer **Arne Weber**. Erzählt wird, dass der Chef der Baufirma **H.C. Hagemann** zusammen mit dem damaligen Bezirksamtsleiter und heutigen Hochschullehrer **Jobst Fiedler** in einer Pizzeria saß, Wein trank und auf Zetteln kühne Überlegungen anstellte. Ein Mix aus Arbeiten und Wohnen am Wasser schwebte ihnen vor, ein völlig neuer Stadtteil, im Prinzip so etwas wie die erste große HafenCity Hamburgs.

Weber kaufte schließlich eine alte Seifenfabrik, baute dort Büros hinein und eröffnete mit dem Marinas ein Restaurant in dem der junge Chefkoch **Michael Wollenberg** schon bald einen Stern erkochte und die Promis es schick fanden, zwischen Industriebrachen zu speisen. Plötzlich gab es viel Aufmerksamkeit für diesen vergessenen Hafen. Die neue Technische Universität und das vom Senat gegründete Mikroelektronik-Anwendungszentrum wurden zu Geburtshelfern junger technischer Unternehmen, die schon bald mit dem Channel Hamburg einen eigenen Standortverein gründeten und im Binnenhafen günstige Büro fanden.

Seitdem wurde auf der Basis der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen eine Vielzahl von teils spektakulären Projekten realisiert, darunter die drei Hochhäuser: Channel Tower, Kaispeicher und die beiden ehemaligen Getreidesilos Schellerdamm und Fleethaus.

Sie wurden zu neuen Wahrzeichen des Bezirks und setzten markante Zeichen für den Strukturwandel. Am Kaufhauskanal im Harburger Binnenhafen entstanden drei weitere Bürogebäude mit insgesamt 12.000 qm Nutzfläche, die den „Channel-Gebäuden“ am westlichen Bahnhofskanal entsprechen. Das Umweltbundesamt nannte die Entwicklung am Harburger



Deals Deals Deals

Düsseldorf: Die **Deka Immobilien GmbH** hat den Verkauf eines Büroobjekts in der Düsseldorfer City für rd. 97 Mio. Euro realisiert. Die Liegenschaft in der Moskauer Str. 19 befindet sich seit 2002 im Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa. Vermittelt wurde die Transaktion durch **Trombello Kölbel Immobilienconsulting**, die für die Deka Immobilien beratend tätig war. Die insgesamt rd. 35.000 qm Nutzfläche des Objekts sind langfristig und vollständig an **Price Waterhouse Coopers** vermietet.

Düsseldorf: **Lone Star** erwirbt, lt. IZ die **Düsseldorfer Hypothekbank**. Lone Star ist bereits im Besitz der **IKB** und der **Corealcredit** sowie der **MHB**.

München: Im Concor mietet eine Tochter der **Comdirect Bank** lt. IZ 5.000 qm Büroflächen. Das Objekt in der Dywidagstraße 1 verfügt über insgesamt 30.500 qm. **Engel & Völkers** vermittelte den Deal.

Aschaffenburg: **Tally Weijl** mietet 460 qm Einzelhandelsfläche in der Herstattstraße 12 von Privat über **Wagner + Stapp**.

Wien: **Tarkett Austria** mietet 271 qm große Bürofläche in der Kreitnergasse in Wien. Vermietet ist die ansässige **RI Real Invest GmbH**. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial**.

Binnenhafen als vorbildliches Beispiel für einen kommunikativen Planungsprozess, bei dem Investoren, Eigentümer, Wirtschaftsverbände, Kammern und Bewohner beteiligt waren.

Der Mix aus innovativen Firmen und altem Hafencity-Flair, Kultur und Gastronomie zog größere Player, darunter **Airbus** an. Im vorderen Bereich des Binnenhafens arbeiten heute 6.000 Menschen, vielfach in High-Tech-Berufen.

Nun geht die Entwicklung im zentralen Bereich des Binnenhafens weiter. Wo vor kurzem noch Gabelstapler rollten und Männer in Schutzanzügen Fässer auf LKW luden, ist jetzt Abbruch-Baustelle. Das Industriegebiet am Hafenbecken wird zur Stadt am Wasser mit attraktiven Wohnhäusern mit eigenem Yachthanleger.

Allseits wird gehofft, dass das Viertel seinen robusten Schipper-Charme behält und es damit anders läuft als in der schicken HafenCity an der Norderelbe, die von dem historischen Hafensareal kaum etwas übrig gelassen hat. Zwar sind auch hier die großen Schmutz- und Lärmbringer verschwunden. Aber an vielen Ecken wird immer noch geschraubt, gehämmert und geschweißt, liegt manch heruntergekommenes Fährschiff am Dalben. Bisher verträgt sich hier neues mit altem. „Der Vorteil des Binnenhafens ist, dass er nicht steril geworden ist und Bezüge zur Vergangenheit zulässt“, sagt Arne Weber.

Eine Vielzahl neuer Projekte werden aber an dem alten Flair nagen. Die Immobilienwirtschaft zählt das südliche Hamburg nach dem Motto „Wassernähe schafft Werte“ schon länger zu den Lagen mit Entwicklungspotential. Vor allem soll moderner und architektonisch hochinteressanter Wohnraum am Wasser entstehen.

Neue Perspektiven eröffnet vor allem die Umstrukturierung der Schlossinsel – das Areal rings um die Reste des Schlosses dürfte keine schlechte Adresse für die gut 160 Neubauwohnungen abgeben die dort als Ergebnis eines stadt- und landschaftsplanerischen Wettbewerbs entstehen. Mit dem Abbruch des Hansen-Speichers begannen im März die Vorbereitungen für die Neubebauung. Die **Provinzial Rheinland** hat das zwei Hektar große sogenannte Baufeld im Herbst 2009 von der **Andreas Hansen KG** erworben und will hier rund 60 Mio. Euro in den Bau von 180 Wohneinheiten mit einer Marina investieren. Als Projektentwickler fungiert die **Lorenz + Partner Projektentwicklung**. Die Fertigstellung ist für Anfang 2012 vorgesehen. Auf der Landseite entsteht im Rahmen der Internationalen Bauausstellung eine neue, sternförmige Parkanlage mit dem vorhandenen Schlossflügel und einem Ergänzungsbau als Mittelpunkt.

Auch außerhalb des innovativen Quartiers Binnenhafen unternimmt Harburg, der flächengrößte Bezirk Hamburgs mit rund 200.000 Einwohnern, heftige Versuche das Image aufzupolieren und den Strukturwandel zu befördern.

Insbesondere die Elbinsel Wilhelmsburg, flächengrößter Stadtteil Harburgs, ist mit dem Projekt „Sprung über die Elbe“ in den Fokus gesamtstädtischer Stadtentwicklung geraten. Mit dem Brückenschlag soll die größte Flussinsel Europas aus ihrer isolierten Lage zwischen Hafen, Industrie, Verkehrsstraße und Fluss befreit und stärker an Hamburg angebunden werden.

Die Stadt will das Viertel im Rahmen der Bauausstellung **IBA**, der Internationalen Gartenausstellung und des Konzepts Sprung über die Elbe grundsätzlich neu entwickeln. Wenn alle Projekte der IBA greifen - rund 40 Maßnahmen von einzelnen Bauwerken über ganze Quartiere bis zu stadtübergreifenden politischen und sozialen Programmen - soll aus dem vernachlässigten Problemviertel mit 50.000 Menschen, ein Drittel davon Migranten, ein ganz neuer Stadtteil werden, familienfreundlich, ökologisch und bildungsorientiert. Bei allen Angebotsplanungen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus, wird eine große Vielfalt mit unterschiedlichen Milieus, Eigentums- und Architekturformen angestrebt. Mit 150 Hektar Konversionsflächen von Bahn, Post, Bundeswehr, Krankenhaus, pflügen & wohnen, Industrie stehen Flächen in zentraler Lage zur Verfügung.

Weitere anstehende Großprojekte sind die Erweiterung der Technischen Universität Harburg, und die Revitalisierung der Harburger Innenstadt. Hinzu kommen diverse Projekte zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes und öffentlicher Gebäude, Investitionen in Bildungseinrichtungen und eine Vielzahl von Wohnungsbauprojekten, wofür bisherige Gewerbe- in Wohn- oder Mischgebiete umgewandelt werden.



Interim Manager in der Immobilienbranche

Florian Behr, GF Sandfires Ltd.

Wiesbadener Büro- markt steigert Umsatz im ersten Halbjahr

Der Büromarkt Wiesbaden zeigt sich im ersten Halbjahr in sehr stabiler Verfassung. Das zumindest meint die **Steinbauer Immobilien KG**. Durch mehrere Großabschlüsse zwischen 800 qm und rd. 5.500 qm stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

So konnten im ersten Halbjahr 2010 in Wiesbaden-City 7.500 qm vermietet werden. Den größten Umsatz verzeichnete Schierstein/ Biebrich mit 9.200 qm. Am wenigsten wurde in Nordendstadt und Nord/West (Bierstadt) mit jeweils 200 qm vermietet. Für das erste Halbjahr ergibt sich ein Gesamtumsatz von 19.800 qm. Im letzten Jahr waren es noch 29% weniger.

Der Leerstand inkl. Untermietflächen für den Bereich Wiesbaden beläuft sich auf 165.000 qm. Die Spitzenmiete für Büroflächen hat sich ähnlich dem Vorjahr in einer Größenordnung von 11 Euro/qm bis 12,50 Euro/qm netto stabilisiert. Altbaubüroflächen mit erstklassiger Ausstattung sind für Spitzenmieten bis zu 12,5 Euro/qm vermarktet worden.

Für das zweite Halbjahr erwarten Steinbauer eine deutliche Nachfrageentwicklung mit einem Umsatz von ca. 30.000 bis 35.000 qm.

In anderen Branchen sind Interim Manager nicht nur in Sondersituationen als Manager auf Zeit für befristete Aufgaben längst Standard. In der Immobilienwirtschaft ist diese Form der Mandatierung externer Mitarbeiter dagegen auf Management-Ebene wenig beachtet. Der Interim Manager ist Stratege und Umsetzer auf Zeit. Er schafft Werte, ist Problemorientiert, bringt externe Sicht ein, gewinnt Zeit für Nachfolgeregelungen oder Personalsuche und „stört“ keine Karrierepläne.

In vielen Branchen und Geschäftszweigen längst als Institution etabliert ist das Potential der Interim Manager in der Immobilienbranche noch nicht ausreichend erkannt worden. Liegt es daran, dass sich der Unternehmer nicht ins „Tafelsilber“ schauen lassen will? Oder wird insbesondere bei Firmen, bei denen die Immobilie nicht zum Kerngeschäft gehört, das Potential einer professionell ausgerichteten Immobilienstrategie nicht erkannt?

Dabei kann der Interim Manager (IM) auch in der Immobilienwirtschaft hohe Werte schaffen oder Probleme lösen. Nicht jedes Unternehmen hat das Know-how und die Kapazitäten um z. B. Fragen der Portfolioanalyse, der nationalen und internationalen Expansion, der Umsetzung von Themen aus dem Bericht der Wirtschaftsprüfer, der effizienten Bewirtschaftung der eigenen oder fremden Immobilie, oder Fragen der Liquiditätsbeschaffung durch Immobilienverkäufe selbst anzugehen und zu lösen. Genau hier kommt der Interim Manager ins Spiel: Er ist der erfahrene Immobilienspezialist, der diese Themen bereits in der Analysephase aufgreift, ein Ziel und eine Strategie entwickelt und einen machbaren Lösungsweg beschreibt. Er ist auch der, der verantwortlich diesen Weg (zumeist mit einem Team aus dem Unternehmen des Auftraggebers) geht und das Projekt bis zur Zielerreichung leitet.

Interim Manager versus Berater und Projektmanager

Gerade durch diesen gesamtheitlichen Ansatz (von der Strategie bis zum Abschluss der Umsetzung) unterscheidet sich der „IM“ von einem Berater oder einem Projektmanager; der Berater beendet zumeist seine Arbeit mit der Beschreibung des Status quo oder maximal mit der Zieldefinition des Themas bzw. des Problems.

Der typische Projektmanager übernimmt das Zepter wenn es um die Abwicklung des vorgegeben Lösungsweges geht. Zwischen diesen beiden ist das Unternehmen auf sich gestellt. Hier liefert der Interim Manager die Leistung über den gesamten Prozess von der Strategie bis zur Umsetzung aus einer Hand.

Die Vorteile eines Interim Managers im Überblick

Die Vorteile für ein Unternehmen sich eines externen Interim Managers zur Lösung eines aktuellen strategischen Problems zu bedienen sind

- Qualifizierte feste Mitarbeiter, die in der Lage sind, strategische Themen anzugehen, sind sehr teuer und auch nach Abschluss des originären Themas auf der Payroll. Der Interim Manager ist in der Regel sofort verfügbar und sein Mandat, das nur auf eine Aufgabenstellung bezogen ist, von Anfang an befristet. Die typische Dauer eines IM-Mandates liegt zwischen 3 und 24 Monaten.
- Da der IM als externer Mitarbeiter von den internen politischen Themen losgelöst ist, kann er sich voll auf seine Aufgabenstellung konzentrieren und damit sehr effizient arbeiten. Dass er damit auch eine neutrale Sicht auf die Themen werfen kann, was für einen im System verbundenen Mitarbeiter nicht möglich ist, stellt die Objektivität seiner Analyse und Geradlinigkeit seiner Lösungswege sicher.
- Oft wird von der Arbeitnehmerseite argumentiert, dass die anstehenden Themen auch „inhouse“ bewältigt werden können. Neben dem offensichtlich breiteren Blickwinkels eines externen Mitarbeiters wird übersehen, dass auch die internen Mitarbeiter durch die Arbeit des IM gewinnen, der nach Abschluss seiner Aufgabe das Unternehmen wieder verlässt und keine Karriereambitionen hat. Damit wird er nicht als Konkurrent um einen Arbeitsplatz gesehen; vielmehr kann ein Mitarbeiter im Projekt-



Sonstiges

Wuppertal: Studenten haben die beste Hochschule der Immobilienwirtschaft gewählt. Sieger aus der umfassenden Befragung ist die Bergische Universität Wuppertal. Auf Platz 2 findet sich die HfWU Nürtingen-Geislingen, gefolgt von der Universität Regensburg. In einzelnen Kategorien konnten auch Hochschulen an den Standorten Berlin, Bierbach und Leipzig Spitzenplätze erreichen.

Dresden: Sattes Umsatzplus für Dresdner Büromarkt im ersten Halbjahr. Mit insgesamt rund 33.000 qm vermieteter Bürofläche zeigt sich die weitergehende positive Belegung. Zusätzlich durch den Verkauf eines 4.000 qm großen Sanierungsobjekts ist ein Plus von rund 27% zu verzeichnen. Dennoch findet das Groß der Abschlüsse im kleineren Segment bis 500 qm statt.
Dr. Eckhard Kaiser, Regionalleiter der **Dr. Lübke GmbH** Dresden geht davon aus, dass sich das „Brot und Butter-Geschäft“ auch für die nächsten Monate solide entwickeln wird.

Frankfurt: Delbrück Bethmann Maffei betrachtet Euroschwäche als Wachstumsstütze für die Eurozone. Angesichts des für 2011 erwarteten globalen BIP-Wachstums von 4,3% rechnet Delbrück Bethmann Maffei mit einem zusätzlichen Wirtschaftswachstum in der Eurozone, das die Kürzungen im öffentlichen Sektor ausgleicht.

team mitgestalten und evtl. später die Koordinationsrolle des ausgeschiedenen Interim Managers in der Linienfunktion übernehmen.

- Durch die Bedeutung der Arbeit des IM ist er direkt von der Geschäftsführung beauftragt, berichtet an diese und stimmt Strategie und Vorgehen mit der Geschäftsführung ab. Aus dieser Konstellation bekommt er die Autorität und die Rückendeckung im Unternehmen, die er braucht, um z. B. alt gediente Prozesse neu zu definieren oder unpopuläre Themen im Sinne der Unternehmung anzupacken und umzusetzen.
- Qualifizierte Interim Manager der Immobilienbranche sind erfahrene Spezialisten auf Ihrem Gebiet, die lange Jahre in leitenden Führungspositionen mit Geschäfts- und Personalverantwortung in großen und mittleren Immobilienfirmen tätig waren und oft auch internationale Erfahrungen mitbringen. Sie sind führungserfahrene Manager aus der Praxis für die Praxis, kennen die Strukturen und Prozesse in Unternehmen und können sich daher schnell auf die Abläufe im beauftragenden Unternehmen einstellen, die davon profitieren, wenn es gilt neue Wege zu durchdenken und zu beschreiten.
- Interim Manager sind selbständige Unternehmer, die es gewohnt sind, unternehmerisch zu denken und Verantwortung zu übernehmen. Auf Grund ihrer langjährigen Erfahrung in Führungspositionen, gibt es kaum Interim Manager, die jünger als 45 Jahre sind.

Flexibilität, breit gefächerte Erfahrung aus der Praxis, umfassendes Know-how, unternehmerisches Denken und Unabhängigkeit sind die Erfolgsfaktoren für den Manager auf Zeit, den Interim Manager, dessen Potential zunehmend auch in der Immobilienwirtschaft erkannt wird. (Florian Behr hat 16 Jahre Konzernenerfahrung, davon 11 Jahre als international tätiger Immobilienmanager und ist heute als Interim Manager tätig. behr@sandfires.com, www.sandfires.com)

Versicherer werden bei Immobilien risikobewusster

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Deutsche Versicherer und Pensionskassen planen 2010 knapp 300 Mio. Euro in Immobilien zu investieren. Dies ist das Ergebnis des Trendbarometers „Immobilienanlagen der Assekuranz 2010“ der Ernst & Young Real Estate GmbH.

Damit sei die Assekuranz in diesem Jahr nochmals deutlich risikoaverser als im Vorjahr, kommentiert die Gesellschaft. Von Nordamerikainvestments wollen sich fünfmal so viele Unternehmen trennen. 88% der Unternehmen der Assekuranz bevorzugen Ankäufe in Deutschland, 75% in Core- oder Core-Plus-Märkten in Europa. Der neue Spitzenreiter sei in diesem Jahr der Einzelhandel. Wohn- und Büroimmobilien, im vergangenen Jahr beliebteste Anlageform, sind in der Gunst der Anleger etwas gefallen.

Die 25 befragten Unternehmen – mit einem durchschnittlichen Immobilienvolumen von 2,3 Mrd. Euro – planen, 56% des Investitionsvolumens in Direktanlagen und 44% in indirekte anzulegen. Gefragt sind dabei insbesondere offene Immobilienspezialfond nach deutschem Recht und geschlossene Immobilienfonds. Auf die Verkaufsseite entfallen 48 Mio. Euro auf direkt gehaltene Immobilien und 7 Mio. Euro auf indirekte Anlagen.





Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aberdeen (6), Aengenvelt (18,21), AEW Europe (15), Airbus (32), Airbus Operations GmbH (20), Allianz Global Investors (12), Alstom (12), Alstria (6), Alterea Cogedim (14), Andreas Hansen KG (32), Anteon (20), Arcandor (11), Argetra-Verlag (23), Barclays Bank Plc. (19), Berliner Immobilien Holding (17), BGP (23), BNP Paribas Real Estate (17), BNPPRE (20), Bouwfonds (22), BVI (25), BXR Real Estate (23), Café Rouge (19), Catella Property GmbH (14), Catella Real Estate AG (1), Citiworks (17), City Quatier DomAuarée (21), CMI AG (2), Coinel Development GmbH (6), Colliers (19), Commercial Real Estate (30), Corestate Capital (23), Corestate Gruppe (21), CorpusSireo (20), CorpusSireo Holding GmbH (1), Cubion (21), Cushmann&Wakefield (10,22), Cushmann&Wakefield (17), Decoma Exterior (19), Deka Bank (9), Deka Immobilien Investment (1), Deka-Immobilien Europa (14), Deka-Immobilien GmbH(14,15), Deutsche Hypo (7), Deutsche Post (11), Deutsche Postbank AG (1), DGNB (1), DVFA (24), E&P Real Estate GmbH & Co.KG (1), Ellwanger&Geiger (19), empirica (20), Ernst&Young Real Estate (21,34), Euro City Residential Fonds I (18), Evans Randall Group (19), EYRIS Information Group (15), FAA-Nord (21), Fairvesta (1,14), FAZ (2), Feri (21), Garbe Group (1), Gaz de France Suez (12), Gazeley (19), GdW (27), GE Real Estate Property (17), Generali Versicherungs AG (17), German Acron (15), GF Sandfires Ltd. (33), GfK (24), Gilde Bowling Verwaltungen GmbH (17), Gourmet Burger (19), Hankel&Peters Logistik (19), Hannover Leasing (21), Helma Eigenheimbau AG (15), Helma Wohnungsbau (15), HIH (1), HOCHTIEF Development Hungary (18), HSH Real Estate (4), Hyundai (20), IBA (32), Ideenkapital AG (1,11,12), IFM Asset Management (10), Immobiliaria Chamartin S.A. (4), Immowelt.de (20), IMW (23), IVG (21), JLL (15,17), Jones Lang LaSalle (1,12), Lang LaSalle (30), LaSalle Investment Management (5), LATelec GmbH (20), Lloyd Fonds (18), Logistis2 (15), Lorenz+Partner Projektentwicklung (32), Magna International Systems (19), Marcus Partners (15), MDAX (11), Mertes Immobilien (19), MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH&Co.KG (11), Moelis&Company UK LLP (19), Morgan Lewis& Bockius LLP (19), Motel One-Group (18), Münchner Bank (17), Niscayah (20), Nymphenburger Höfe (17), o2-Telefonica (12), OIFs (24,25), Optima (17), Otto Stöben GmbH (20), Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (18), Patrizia Research (29), Penny-Markt (12), Pizza Express (19), Post Bank (11), Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG (11), Pramerica Real Estate (2), Provinzial Rheinland (32), Proximus (19), RA Klumpe Schroeder & Patner (1), Realogis (21), REM (2), RREEF Investment (15), Savills (20), Schomberg&Co. Real Estate Consulting (5), SEB (11), SEB Asset Management (19), SEB Immobilien Portfolio Target Return Fund (19), Shepherd&Wedderburn LLP (19), Skanska Infrastructure Development UK Limited (19), SKANSKA Property Poland (15), Swagelok B.E.S.T. Fluidsystems (17), Swisslake Capital (6), Syzygy Deutschland GmbH (20), The Henry's (19), TLG Immobilien (4,15,18), Tower Group (23), UBM Realitätenentwicklung AG (11), UKSH (20), Union Investment Real Estate (6), Valbonne (23), Van Heuven Goedhartlaan Amstelveen (20), Vario Tek GmbH (14), Veritas Pension Insurance Company Ltd. (18), Vivico Real Estate (17), WestInvest (10), WGF AG (13), Wind River (17), Yo Sushi (19), YOUNIQ AG (1), ZIA (1).

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.