



Nr.: 226
35. KW / 30.08.2010

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Zu spät für Investments in Europas Büroimmobilien?	2
KanAm Projekt „Xanadu“ - Anlegergelder weg	2
Bauindustrie - 2011 noch schwierige Zeiten	4
Europeconstruct - Erholung in Europas Wohnungsbau	9
Wohnungsbau im Vergleich - Deutschland vs. Spanien	10
Eröffnet BVG neue Wertzuwachsbesteuerungsdiskussion	14
„Core or Bust“ - Investmentphilosophie auf Prüfstand	14
Alle lieben Core! - Und der Investmentmarkt boomt wieder (Dr. Beyerle)	16
HIH mit neuem Belgien-Fonds - Staat zahlt Miete	18
DIC Asset—positive Entwicklung für 2010 erwartet	18
Metropolenleerstand kostet über 1,1 Mrd. Euro pro Jahr	19
Arbeitsmarktentwicklung als fundamentale Bestimmungsgröße (Dr. Becher)	20
Projektentwicklung oder das „Bauen von Luftschlossern“	22
United Investors mit neuem Immobilien-Handelsfonds	23
Wohnen in Hamburg wird zum Luxusgut (Richter)	24
Hotelmarkt Frankfurt	26
Fire Sales rückläufig	26
Immobilienunternehmen suchen wieder Personal	26
Impressum	27

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die **Desaster-Meldung** der letzten beiden Wochen kam von **KanAm** (Seite 2). US-Banken haben die Milliardenprojektentwicklung Xanadu der KanAm übernommen. Finanzierungsverhandlungen führten nicht zum Ergebnis. Ca. 400 Mio. Dollar deutsches Anlegerkapital stecken da drin - oder eben nicht mehr. KanAm ist traditioneller First Mover schlechter (Schließungs-) Nachrichten für Offene Immobilienfonds und seit den Mills-Problemen auch nicht mehr der Held der US-Malls, aber Marktführer in Pressebeschwichtigung. Schon vor einigen Jahren waren die Meinungen zu KanAm gespalten. Die einen sahen „frischen Wind in der Branche“. Die anderen sahen in KanAm einen Totengräber der Offenen Immobilienfonds. Jetzt wird es nicht nur für die Anleger unglücklich. Zum einen schlagen wahrscheinlich Schwierigkeiten bei Geschlossenen Fonds auf die Offenen Fonds durch, deren Öffnung damit in weitere Ferne rückt. Zum anderen spielen die Flopps den Schäubles, Fondsregulierern und Reit-Tunern gerade jetzt in die Hände.

Trotzdem bleiben wir in der Beurteilung zurückhaltend; denn was derzeit im amerikanischen Bankensystem los ist, ist Neuland. Die Geier sind unterwegs. Wer prolongieren muss oder nicht beliebig Liquidität nachschießen kann - das ist bei deutschen Fonds oft der Fall - ist wehrlos oder wird verkauft. Auf dem Weg zur neuen Marktverteilung sind Kunden egal. Deshalb ist jetzt nicht die Zeit, auf bekannte Störgefühle gegenüber Milliarden-Projektentwicklungen mit neuen Stadtteilen eine Viertel Weltkugel entfernt herumzureiten. Die vergleichbare Wundertüte **US Treuhand** „Victory Park“ steht an Sportlichkeit nicht zurück. Die Trennung der **HSH** von ihrer **US Treuhand** Beteiligung vor wenigen Tagen war da auch nicht vertrauensbildend.

Die **Inflationsangst ist Immobilienverkaufsargument No. 1**. Schließlich schützt nach landläufiger (Verkäufer-) Meinung die Immobilie vor Inflation. Überzeugung schlägt hier Erfahrung. Wir haben Ihnen in den letzten Jahren oft empirisch belegt, dass „Inflationsschutz“ für Deutschland seit 1993 Unsinn ist. Dies bestätigen übrigens auch die Gesprächspartner von **Markus Gerhartz** im letzten **Immobilien Manager**. Gleichzeitig ist aber evident, dass die Immobilie bei echter Inflation schützend sein kann. Schließlich, so wird oft angeführt, profitierten ja in der großen Inflation nach dem 1. Weltkrieg der Staat und die entschuldeten Immobilieneigentümer. Über Realitätsnähe einer „echten“ Inflationserwartung wollen wir nicht diskutieren. Aber glauben Sie wirklich, dass die Totalentwertung von Nominalvermögen bei gleichzeitiger Entschuldung und Werterhöhung von Immobilien in unserem System von Politik und Bevölkerung getragen würde? Der erfahrenere Blick zurück findet schnell die nach der großen Inflation eingeführte „**Hauszinssteuer**“ (**Gebäudeentschuldungssteuer**), die Lastenausgleich schaffen sollte. So etwas käme doch auch bei uns mit breiter Bevölkerungsunterstützung in extenso zurück.

Viel wichtiger ist aber die Frage des Inflationsschutzes im normalen Umfeld. Und hier könnte man es ja auch mal mit Denken statt mit dem Beharren auf dem Gedankengut unserer Eltern probieren. Das versuchen wir zur Expo Real Ausgabe. Und dann stellen wir fest, dass der angenommene Zusammenhang von Immobilienpreisentwicklung und (geringer) Inflation sowohl intellektuell überarbeitet werden muss als auch in der deutschen Umfeldsituation nur schwerlich noch zum Tragen kommt.

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** und **RA Klumpe Schroeder & Partner**.

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber





Ist der Zug für Büroinvestments in Europa schon abgefahren?

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

Personalien

Nettetal: Dr. Georg Reul (43) wurde vom Aufsichtsrat der Frankonia Eurobau zum 1. August 2010 in den Vorstand berufen. Er wird im Wesentlichen für das neu aufzubauende Geschäftsfeld „Immobilienfonds der Frankonia zuständig sein. Er ist Geschäftsführer sowie Anteilseigner der neu gegründeten Frankonia Immobilienfonds GmbH. Dr. Georg Reul war zuletzt fünf Jahre im Vorstand der IVG Immobilien zuständig für das Fondsgeschäft.

Düsseldorf: Die ERGO Versicherungsgruppe hat den Aufsichtsrat ihres Tochterunternehmens Ideenkapital teilweise neu besetzt. Dr. Joachim Girnth, der für die Koordination der Finanzbeteiligungen im ERGO-Konzern verantwortlich ist, rückt vom Aufsichtsratsmitglied zum Vorsitzenden auf. Der Leiter des ERGO-Beteiligungscontrollings, Markus Hargaber, wird neues Aufsichtsratsmitglied. Dr. Andreas Jahn, bei ERGO für den Geschäftsbereich Bankenkooperation verantwortlich, bleibt als Aufsichtsratsmitglied weiter im Amt. Der bisherige Vorsitzende, Dr. Eckehard Schulz, konzentriert sich künftig ganz auf seine Aufgaben als Leiter der ERGO Immobilienfinanzierung.

München: Alexander Seebacher (56), von 2003 bis Mai 2009 Vorstand der Deutschen Beamtenvorsorge Immobilienholding AG (DBVI), wurde Anfang Juli 2010 zum Geschäftsführer der Bayerische Landessiedlung GmbH, München bestellt.

Während sich in Deutschland die Branche noch in der Krise wähnt, die Banken nach wie vor zugeknöpft sind und die Erfolge der Vermietungs- und Investmentmärkte noch eher bescheiden sind, könnte international für Europas Gewerbeimmobilienmarkt der Investment-Zug schon abgefahren sein. Das suggeriert der neue DTZ Fair Value Index, der in der 5-Jahresperspektive auf Grund der jüngsten Erholungen bereits einen deutlichen Attraktivitätseinbruch sieht.

Die nach dem Crash schon wieder stark gefallenen Anfangsrenditen bzw. stark gestiegenen Multiplikatoren durch steigendes Investoreninteresse und ein Mangel an geeigneten Objekten sorgen für den Attraktivitätsverlust europäischer Immobilienmärkte im globalen Vergleich. Der Index für Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien mit Büro, Handel und Industrie ist im Q2 um 12 Punkte von 61 Indexpunkten auf nur noch 49 Punkte und damit unter die Attraktivitätsgrenze von 50 Punkten gefallen. Bei Büroimmobilien in Europa sieht es unter Zukunftsgesichtspunkten mit einer 5-Jahresperspektive sogar schon wieder trostlos aus. Sie erreichen nur noch einen Indexwert von 35.

Fair Value Werte			
	Q2 2010	Q1 2010	Q2 2009
EU, Gesamt	49	61	24
EU, Büro	35	46	21
EU, EZH	65	73	42
EU, Industr.	57	70	11
Global, Gesamt	62	65	24
Global, Büro	56	60	20
Global, EZH	73	72	36
Global, Industr.	58	67	14
Q: DTZ			

Einzelhandels- oder Industrieimmobilien mit einem Wert von 65 bzw. 57 retten noch das Zahlenwerk. Der weltweite Index für Gewerbeimmobilien liegt bei 62 und damit deutlich besser als der europäische Index. Berücksichtigt man dann noch, dass der europäische Anteil den globalen Index schon gedrückt hat, wird der besondere aktuelle Perspektivenvorteil „Nicht-Europas“, der natürlich auch einfach als verzögerter Aufholprozess interpretiert werden kann, in der 5-Jahressicht deutlich. Die deutschen Märkte schneiden übrigens beim europäischen Vergleich gut ab. Bei Einzelhandel ist besonders Berlin attraktiv für Investoren. Bei Industrieimmobilien Hamburg und Frankfurt.

Bei 50 Punkten hat DTZ die Grenze angesetzt, bei der es in einer Region mehr „kalte“ bzw. unattraktive als „heiße“ bzw. chancenreiche Märkte gibt. Die Attraktivität misst DTZ an der risikoadjustierten Rendite. „Heiß“ sind die Märkte, in denen die erwarteten Erträge die risikoadjustierten Renditen übersteigen et vice versa. Der DTZ Fair Value Index soll Anlegern bei der Portfoliostrategie helfen. Die Indizes berücksichtigen eine Vielzahl makro-ökonomischer Faktoren und quantifizieren deren Auswirkungen auf die Attraktivität der einzelnen Märkte über einen zukünftigen Fünf-Jahres-Zeitraum. Bei der Berechnung des Fair Value Index schätzt DTZ zuerst unter Berücksichtigung der Anfangsrenditen und des voraussichtlichen Wertzuwachses die zu erwartende Rendite des Investors. Im zweiten Schritt wird untersucht, ob die erwartete Rendite ausreicht, um Abschreibungen, Transaktionskosten, Kosten für die Liquidität und Kosten für das Risiko von Eigentum zu kompensieren. Die Summe dieser Komponenten bezeichnet DTZ als Risikoprämie für Eigentum, deren Wert sich mit der Zeit entlang der Marktverhältnisse ändern kann. (WR)

Fondsanleger winken bei KanAm Entwicklung „Xanadu“ ihrem Geld hinterher

„KanAm-Anleger verlieren in den USA Hunderte Millionen Dollar“ titelte Richard Haimann in DIE WELT. Verschiedene Medien, darunter auch das fondstelegramm und die Welt berichteten, dass bei den Verhandlungen zwischen den finanzierenden Banken, der Münchner KanAm



Personalien

Köln: **Martin Schramm** (51) übernimmt den Vorsitz der Geschäftsführung der **Generali Deutschland Immobilien** und tritt damit die Nachfolge von **Bernhard Berg** an. In seiner Funktion wird Schramm die Investitionen und das Management der direkten und indirekten Immobilienanlagen der Generali Deutschland Gruppe verantworten. Zuletzt war er als Sprecher des Vorstands bei der **Garbe Logistic** tätig. **Barbara Deisenrieder** wird in der Geschäftsführung weiterhin für die Bereiche Asset Management und Asset Management Services verantwortlich sein.

und ihrer amerikanischen Partner **Colony Capital** und **Dune Real Estate Partners** keine Übereinkunft erzielt werden konnte. Damit übernehmen die Banken das Projekt. Seit 14 Jahren wird an dem 2 Mrd. Dollar Projekt mittlerweile gearbeitet. Wie die Welt berichtet, hatte KanAm erfolglos versucht, mit den Kapitalgebern, u.a. **Credit Suisse** und **Capmark Financial**, neue Konditionen über einen 500 Mio. Dollar Kredit zu vereinbaren. Auch ein am Projekt beteiligter Fonds von **Lehman Brother's**, der seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen konnte sorgte dafür, dass das Projekt und die daran beteiligten Fonds 15, 16, 20, 21 und Real Estate Partner 1 in Schieflage gerieten. Die Anleger der KanAm Fonds selbst sind lt. Fondstelegramm mit 410 Mio. Euro an dem Projekt beteiligt.

Xanadu sollte auf 260.000 qm ein Spaßtempel der Superlative werden. Riesenrad, Skihalle, Achterbahn waren nur einige geplante Entertainment Möglichkeiten. Baustart war, nach einigen Verzögerungen, 2005. 2007 sollte die Fertigstellung erfolgen. 2006 geriet der amerikanische Partner Mills in Schwierigkeiten. Neue Partner kamen ins Boot. Um das Projekt zu retten, wandte man sich, lt. **Beatrix Boutonnet** vom fondstelegramm sogar an die Regierung des Staates New Jersey, die mit dreistelligen Million ihren Optimismus dokumentierte.

Fazit: Wir halten uns mit einer Bewertung zurück. Die nachträgliche Dokumentation von Störgefühlen bei Rettungsaktionen bringt wenig. Hinzu kommt, dass sich derzeit in der amerikanischen Bankenszene Vorgänge ereignen, die sich aus deutscher Sicht kaum verstellen lassen. Die Geier sind unterwegs. Ärgerlich ist allerdings, dass solche Flopps den Finanzmarktregulieren sowohl bei Offenen wie auch Geschlossenen Immobilienfonds in die Hände spielen. Auch KanAm, traditioneller First Mover schlechter Schließungs-Nachrichten bei ihren Offenen Immobilienfonds, mit US-Schwierigkeiten noch zu Boom-Zeiten und mit ständig nachlaufender Presse-Beschwichtigungspolitik wird darunter zu leiden haben, dass schlechte Nachrichten einer Produktgruppe auf Produkte übergreifen, die im Prinzip damit nichts zu tun haben. Das dürfte

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

Augsburg: Cornelius Hell (30) ist neuer Generalbevollmächtigter der **Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**. Er hat seit Gründung der KAG im Frühjahr 2007 zum erfolgreichen Aufbau der KAG beigetragen. Bei der Patrizia begann er als Leiter Fondsrechnungswesen. Später verantwortete er als Prokurist die interne Organisation und die Prozessabläufe.

Frankfurt: Dr. Michael Leinwand, CIO der **Zurich Beteiligungs-Aktiengesellschaft**, ist zum Mitglied des Aufsichtsrats der **Deutsche Wohnen** bestellt worden. Er ersetzt Dr. Jens Bernhardt, Geschäftsführender Gesellschafter der **Bernhardt Advisory**. Die Bestellung ist zunächst bis zur nächsten Hauptversammlung befristet.

die Öffnung der Offenen Immobilienfonds, die mit Xanadu wohl nicht das Geringste zu tun haben, aber derzeit keine Anteile mehr zurücknehmen, zumindest nicht vereinfachen. Über die immobilienwirtschaftliche Sinnhaftigkeit der Entwicklung von Mega-Malls und ganzen Stadtteilen lässt sich auch mit anderen Initiatoren streiten. Die Trennung von **HSH** und **US Treuhand** mit ihrem glücklosen Victory Park und Rückkauf durch den Gründer **Estein** lässt auch nicht nur Stolz auf die Beteiligung vermuten.

Bauindustrie – 2011 noch schwierige Zeiten

Andre Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die Wirtschaft- und Finanzkrise hat auch vor der Bauindustrie nicht halt gemacht. Vor allem 2008 und 2009 war die Baukonjunktur im Keller. Lt. **Verband der deutschen Bauindustrie** waren die Erwartungen zur Entwicklung der Geschäftslage zu Jahresende 2008 und 2009 besonders niedrig. Für 2010 sehen dagegen viele Bauunternehmen wieder positiver in die Zukunft. So meint auch **Karl-Heinz Schneider**, Vorsitzender der **Bundesvereinigung der Bauwirtschaft**, dass das Jahr 2010 durchaus ein gutes für die Bauwirtschaft werden könne. Sorgen bereite hingegen 2011, da „die Bauwirtschaft als nachgelagerte Branche [...] die Kraft der Rezession erst dann mit voller Wucht zu spüren bekomme.“ Vor allem die mangelnden Fertigstellungszahlen und den Mangel an Projektplanungen führt in den Jahren nach 2010 zu Sorgenfalten in der Bauindustrie.

Schon 2010 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude um über 35% gegenüber dem Vorjahr. Einzig bei Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Gebäuden wie Schulen, Kindertagesstätten oder Sportgebäuden verzeichnet die Statistik der deutschen Bauindustrie ein Plus gegenüber dem Vorjahr. Schneider weiter: „Die vergleichsweise gute Lage der Bauwirtschaft ist der Tatsache geschuldet, dass in 2009 noch so manches Projekt fertig zu stellen war und dass in 2009 und 2010 die



Kräne drehen sich weniger in 2011
© Volker Schwere - Fotolia.com




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





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

IDEENKAPITAL

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

ERGO
Versicherungsgruppe

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

Der Kuckuck ist clever: 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.

Maßnahmen aus den Konjunkturpaketen I und II zum Tragen gekommen sind. In 2011 wird es aber beides nicht mehr geben.“ Auch ist noch nicht abzusehen, ob der Staat bei Investitionen in Bauvorhaben den Rotstift ansetzen wird.

Demgegenüber sehen aber auch einige Bauunternehmer das Jahr 2011 als Chance an. So meint **Jan-Hendrik Goldbeck** vom gleichnamigen Bauunternehmen: „Aus unserer Sicht als Bauunternehmen begegnen wir 2011 mit Optimismus. Am Markt lässt sich bereits erkennen, dass seriöse Projektentwickler mit konservativen Projekten, vor allem im "built to suit"-Bereich, wieder aktiv sind. Diese Projekte haben auch in der Regel keinerlei Finanzierungsprobleme.“

Michael Knipper, Hauptgeschäftsführer des **Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie** meint: „Zwar ist laut Umfrage des **Ifo**-Instituts die Zahl der Baufirmen, die eine restriktive Kreditvergabe ihrer Banken melden, seit dem Jahresbeginn erfreulicherweise deutlich zurückgegangen. Dies hilft der Branche allerdings wenig, wenn potenzielle Auftraggeber ihrerseits Finanzierungsprobleme haben. Als besorgniserregend müssen daher die aktuellen Planungen der Europäischen Union zur Verschärfung der Eigenkapitalvorschriften der Banken gesehen werden.“ Auch Bankeninsider sind bei der Kreditvergabe eher skeptisch. Dabei spielt neben der Eigenkapitalstärke der Projektentwickler und einer guten Vorvermietungsquote von mind. 50% auch das Vertrauen der Banken untereinander eine Rolle. Dieses sei immer noch stark geschwächt.

„Bisher können EU-Mitgliedstaaten bei der Eigenkapitalunterlegung Forderungen, die durch Grundpfandrechte auf Gewerbeimmobilien besichert sind, mit einem privilegierten Risikogewicht von 50% versehen. Deutschland macht davon seit 1989 Gebrauch. Das bedeutet, dass die Banken für diese Kredite nur die Hälfte des normalerweise nötigen Eigenkapitals vorhalten müssen, was sich positiv bei den Kreditkonditionen niederschlägt“, so Knipper weiter. „Die EU-Kommission plant nun, diese Privilegien einzuschränken. Diese Pläne gehen vor allem auf das Platzen der spekulativen Immobilienblase in Südeuropa, vor allem in Spanien, zurück. Angesichts des stabilen deutschen Gewerbeimmobilienmarktes mit geringen Preisschwankungen gibt es in Deutschland keinen Grund zur Verschärfung der Eigenkapitalvorschriften. Solche Pläne würden nicht nur die Refinanzierungssituation deutscher Projektentwickler erheblich verschlechtern, sondern auch die Binnenkonjunktur in diesem wichtigen Marktsegment abwürgen. Damit stünden dann auch potenzielle Aufträge für die deutsche Bauindustrie und damit Arbeitsplätze am Bau auf der Kippe.“

Bauzulieferer in Schwierigkeiten

Auch bei Bauzulieferern stehen schwere Zeiten bevor. Einer Studie von **OC&C Strategy Consultants** zufolge sank die Zahl der Bauzulieferer seit 2000 um 10%. Dieser Trend werde sich weiter fortsetzen, da durch Fusionen und Übernahmen sich große, länderübergreifende Unternehmen im Baugewerbe bilden. Zudem sorgen der Preisdruck im Markt sowie die Überkapazitäten für weitere Probleme bei Bauzulieferern. „Durch die Konsolidierung verändern sich die Machtverhältnisse in der Bauzulieferer Industrie. Der Wettbewerb polarisiert sich zunehmend. Auf der einen Seite stehen die großen, überregional bis international tätigen Konzerne, auf der anderen die kleinen, regional- oder produktorientierten Nischenanbieter“, erläutert **Axel Schäfer**, verantwortlich für den Bausektor bei OC&C.

Spekulatives Bauen tot

Das noch vor 2007 so beliebte Thema „spekulative Bauen“, also das Bauen ohne Nutzer, ist seit Aus-



Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU

Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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



Entwicklung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

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

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

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

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



Deals Deals Deals

Berlin: Das ökumenische Netzwerk **Inkota-netzwerk e.V.** mietet ca. 250 qm Bürofläche in Friedrichshain von einer Erben-gemeinschaft über **Catella Pro-perty**. Das Gebäude umfasst drei Straßenzüge (Oleander-, Chrysanthemen- und Schneeglöckchenstrasse) Der Verein setzt sich seit fast 40 Jahren für globale Gerechtigkeit ein und unterstützt mit seinen Auslands-projekten entwicklungspoliti-sche Organisationen und soziale Bewegungen in Entwicklungsländern.

brechen der Finanzkrise völlig zum Erliegen gekommen. Problem seien, sagt **Philipp Schmitz-Morkramer**, Vorstand von **Quantum Immobilien** vor allem auf der Fremdfinanzierungsseite zu finden. Auch spielt die Vermietung eine große Rolle. „Ohne nennenswerte Vorvermietungen und einen fortgeschrittenen Planungs- und Genehmigungsstand tun sich die Banken nach wie vor mit der Finanzierung von Developments schwer. Zu Beginn muss also ein relativ hoher Eigenkapitalanteil eingebracht werden. Dies können nur eigenkapitalstarke Projektentwickler oder Projektentwickler mit Eigenkapital-Partnern, die auf Sicht die maßgeblichen Akteure im Bereich spekulativer Projektentwicklungen sein werden.“

Für **Wolfgang Dippold**, Geschäftsführer der **PROJECT Fonds Gruppe** ist neben Know how und straffem Projektcontrolling vor allem auch die Finanzierung entscheidend. Bei Wohnungs-projektentwicklungen, die mit Eigenkapital vorfinanziert sind und die sich teilweise sogar laufend durch Wohnungsverkäufe weiterfinanzieren, sind die Risiken bei professioneller Projekt-betreuung beherrschbar. Ohne Bankendruck können auch Planabweichungen aufgefangen werden, so dass so auch Projektentwicklungen über Publikumsfonds finanziert werden können.

Auch **Goldbeck** aus Bielefeld hat seit einigen Jahren das Projektentwicklungsgeschäft einge-stellt. Man konzentrierte sich vielmehr auf das Kerngeschäft „schlüssselfertiges Bauen“. „Einzig die Bestandsgrundstücke werden noch verwertet“, sagt Goldbeck Geschäftsführer Jan-Hendrik Goldbeck. An der A5 baut Goldbeck derzeit auf eigenem Grundstück das Aurum05. 8.000 qm Bürofläche mit 60% Vorvermietung entstehen dort rein aus Eigenmitteln.

Rainer Eichholz, Sprecher der Geschäftsführung bei **Hochtief Projektentwicklung** schlägt in die gleiche Kerbe. „Die wenigen Projekte, die spekulativ hochgezogen werden, hatten ihren Baustart größtenteils bereits vor Ausbruch der Finanzkrise“, so Eichholz. „Selbst mit einem noch so hohen Eigenkapitaleinsatz wird sich keine angefragte Bank für die Finanzierung eines rein spekulativen Projekts motivieren lassen.“ Eichholz weiter: „Auch wenn sich die Transakti-onsmärkte scheinbar positiv entwickeln, wird dieses Signal nicht zum Revival spekulativer Bau-ten führen, da das eigentliche Problem die momentan schwache Flächennachfrage ist.“ (AE)



Bei uns ist ganz schön was zusammengekommen!

Mit dem 1. Closing können wir auf die stolze Summe von **EUR 378 Mio. Eigenkapital** für die „Real I.S. BGV IV“ schauen! Bereits 38 insti-tutionelle Investoren haben damit die Basis für die geplanten Startinvestitionen gelegt. Nach intensiven Marktbeobachtungen prüfen wir aktuell die Investitionschancen für erste Investments, z. B. eine attraktive Büroimmobilie in den Niederlanden. Und es werden weitere aussichtsreiche Investments folgen, um das diversifizierte Euro-Portfolio für die „Real I.S. BGV IV“ auszubauen. Ein wichtiger Schritt bei der Fortsetzung der institutionellen BGV-Reihe, die mit dem immobilienmanager.AWARD 2010 ausgezeichnet wurde. Sie möchten mit dabei sein, wenn die „Real I.S. BGV IV“ erfolgreich weiter wächst? Wir informieren Sie gerne:



Euroconstruct-Sommerkonferenz - Kräftige Erholung in Europas Wohnungsbau ab 2011

Deals Deals Deals

Ludwigsfelde/Hamburg: Getränke Hoffmann mietet rd. 9 000 qm Logistikfläche von **Garbe Logistic** als Asset Manager. Die Logistikimmobilie des Immobilien-Spezialfonds **ERGO Trust Logistikfonds Nr. 1** steht auf einem knapp 200 000 qm großen Grundstück im Gewerbegebiet Ludwigsfelde. Neben den 9 000 qm Hallenfläche nutzt Getränke Hoffmann im Logistikpark Ludwigsfelde auch 8 000 qm Freifläche.

Auch 2010 wird das europäische Wohnungsbauvolumen, das schon in den Jahren 2008 und 2009 deutlich geschrumpft war, um weitere 3% abnehmen. Das gesamte Bauvolumen in Europa dürfte in diesem Jahr sogar um rund 4% sinken und sich in den kommenden beiden Jahren auch nur moderat entwickeln, da die Wirtschaftskrise zu einem deutlich verminderten Bedarf an neuen Gewerbebauten geführt hat. Insgesamt werden die Baumaßnahmen in Europa 2010 damit nur noch einen Umfang von etwa 1,26 Bill. Euro erreichen. Im Boomjahr 2007 lag das Bauvolumen noch um rund 18% höher. Positiver ist die Entwicklung im Wohnungsbau. 2011 und 2012 wird sich der Erholungsprozess mit Wachstumsraten von 2,5% bzw. 3,5% fortsetzen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird dieser Entwicklung nur mit einigem Abstand folgen: Die voraussichtlich knapp 1,5 Mio. fertig gestellten Wohnungen in 2012 dürften nur unwesentlich über dem Ergebnis dieses Jahres (1,46 Mio. Einheiten) liegen. Bereits seit 2007 geht es im Neubaubereich in Europa bergab. Der Wohnungsneubau in Westeuropa wird von 2007 bis 2010 um fast 44% zurückgehen. Zu dieser Einschätzung kommen die 19 **Euroconstruct-Institute**.

Positiv ist die Entwicklung lediglich in Deutschland, der Schweiz und in Polen. Gemeinsam sei neben vergleichsweise robusten Wirtschaftsdaten, dass weder in Deutschland noch in der Schweiz auf den Wohnimmobilienmärkten eine Preisrallye wie in den heutigen Verlierern wie z. B. Spanien und Irland mit über 80% Minus, stattgefunden habe. Gegenüber 2008 wird für die deutsche Neubautätigkeit der größte Zuwachs mit rund 20% erwartet. Allerdings ist der Wohnungsneubau in Deutschland über viele Jahre hinweg geschrumpft. Dem Wiederverei-

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:





Deals Deals Deals

Düsseldorf: Im „THE HENRY'S“ in Düsseldorf-Oberkassel, einem Redevelopment-Projekt der **Proximus Asset Management** sind rund vier Monate nach dem Start der Vermarktung bereits rund 6 000 qm vermietet. Dies entspricht einem Vermietungsstand von ca. 80%. Mit der Vermietung ist **Böcker Wohnimmobilien** beauftragt. Die exklusive Wohnimmobilie bietet 64 Wohnungen, Maisonnetten und Townhouses sowie zwei Penthäuser mit Blick auf den neu entstehenden Belsenpark und den Rhein. Die Wohnungsgrößen reichen von 70 qm bis 250 qm. „THE HENRY'S“ hat als erstes Redevelopment in Deutschland das neu geschaffene Gütesiegel Effizienzhaus der **Deutschen Energie-Agentur** erhalten.

Düsseldorf: **Fujitsu Technology Solutions** verlängert bestehenden Mietvertrag über rd. 5 800 qm Büro- und Lagerfläche in der Gladbecker Str. 5-7 aus dem Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** von **Deka Immobilien** über **JLL**.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 226 35. KW, 30.08.2010, Seite 10 von 27

nigungsboom und der Stimulierung durch die Einführung der Eigenheimzulage folgte Flaute. Wurden 1997 noch rund eine halbe Million Wohnungen neu errichtet, waren es vergangenes Jahr nicht einmal mehr 140 000 Einheiten.

Mittelfristig wird die Fertigstellungsquote pro Kopf in Deutschland demnach niedrig bleiben. 2012 dürften etwa 2,2 Wohnungen je 1 000 Einwohner neu errichtet werden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 3,2 Wohneinheiten. Nach drei Jahren, in denen Deutschland die rote Laterne innehatte, geht diese nun an Irland über: Dort werden in diesem Jahr voraussichtlich nur noch 1,7 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertig gestellt. Auch wenn die Genehmigungszahlen die Talsohle verlassen haben und die im ifo Konjunkturtest befragten Wohnungsbaufirmen von einer erheblich verbesserten Geschäftslage berichten, sieht aber **Erich Gluch** vom **ifo-Institut** für Deutschland noch keine echte Belebung, da auch 2012 die Fertigstellungszahl für Deutschland die Marke von 200 000 Wohnungen noch merklich unterschreiten werde.

Wohnungsneubau im Vergleich: Deutschland vs. Spanien – Chance vs. Krise? (Teil 1)

Erich Gluch, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Uni München

In diesem Jahr dürften für den Bau neuer Wohngebäude in den von der **Euroconstruct-Gruppe** analysierten Ländern rund 40% weniger investiert werden als noch drei Jahre zuvor. Die Zahl der in neuen Wohngebäuden fertig gestellten Wohnungen sollte im gleichen Zeitraum um ca. 45% auf nur noch 1,46 Mio. Einheiten sinken. 2010 dürfte allerdings auch hier der Tiefpunkt erreicht sein. 2011 wird der Wohnungsneubau voraussichtlich um gut 3,5% steigen. Insgesamt wird sich das Wohnungsbauvolumen 2012 weiter etwas erholen und den Wert von 2009 wieder übertreffen. (siehe Zusammenfassung „Euroconstruct-Sommerkonferenz - Kräftige Erholung in Europas Wohnungsbau ab 2011“ oben)

Dabei wird der Einbruch im spanischen Wohnungsbau vereinzelt bereits mit der desolaten Situation in Deutschland verglichen. Hierzulande wurde im vergangenen Jahr mit der Fertigstellung von nur noch 136.518 Wohnungen in neuen Wohngebäuden der niedrigste Wert seit mehr als 50 Jahren verzeichnet. Es wird dann die Frage gestellt, ob in Spanien, nach dem Ende des Wohnungsbaubooms, nun ebenfalls viele Jahre mit schwacher – oder gar weiter rückläufiger – Wohnungsnachfrage gerechnet werden muss.

Um diese Frage zu beantworten, ist es vorteilhaft, die Entwicklung in diesen beiden Ländern über einen längeren Zeitraum hinweg zu analysieren. So belebte sich die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland in der ersten Hälfte der neunziger Jahre merklich – nachdem es in West-

FIRST IN REAL ESTATE



1ST RED AG

www.1st-red.com



FOCUS NORDIC CITIES

DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

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

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



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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



Deals Deals Deals

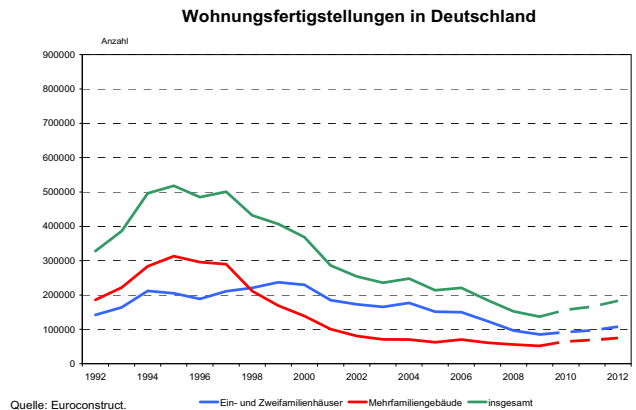
London: Real I.S. erwirbt eine Büroimmobilie in Midtown für rund 52 Mio. GBP. Die Immobilie zwischen Bloomsbury Street und Bedford Avenue verfügt auf sechs Büroetagen über eine vermietbare Fläche von etwa 7 400 qm und ist bis 2022 vollständig an das britische Ministerium **The Secretary of State for Transport, Local Government and the Regions** vermietet. Der Mieter hat eine Verlängerungsoption für weitere 15 Jahre. Voraussichtlich im September soll das Bürogebäude in einen neuen Bayernfonds der Real I.S. eingebracht werden.

deutschland nur wenige Jahre zuvor noch so aussah, als würde der Wohnungsbau spürbar an Bedeutung verlieren. 1987 und 1988 rutschte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen nämlich unter die Marke von 200.000. Die damals aktuellen Bevölkerungsprognosen zeigten Deutschland als „aussterbende“ Nation. Wer wollte da noch in Wohnungen investieren? Und im damaligen **Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau** wurden Pläne diskutiert, die gesamte Bauförderung einschließlich des sozialen Wohnungsbaus einzustellen.

Deutschland: Wiedervereinigung und Steuern sorgte für neue Wohnungsbaunachfrage

Mit der Wiedervereinigung wurden die Weichen jedoch neu gestellt. Um die Wohnungsversorgung in Ostdeutschland zu verbessern, musste möglichst rasch der Wohnungsneubau stimuliert werden. Dies erfolgte durch das Fördergebietsgesetz, wonach bereits im Jahr der Fertigstellung bis zu 50% der Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden konnten. Aber auch in Westdeutschland gab es bis Ende 1995 vortreffliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. So konnten bei der Erstellung von Wohngebäuden

bereits in den ersten 10 Jahren 58% der Herstellungskosten als AfA geltend gemacht werden. Die Konditionen waren demnach nur geringfügig schlechter als für Wohnungsbauinvestitionen in Ostdeutschland (60% AfA in 10 Jahren).



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!





Deals Deals Deals

London: Deka Immobilien erwirbt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest ImmoValue** das Bürogebäude „14 Pier Walk“ mit 18 400 qm Mietfläche für 97,1 Mio. GBP von **Greenwich Peninsula Regeneration Limited**, ein Joint Venture von **Lend Lease und Quintain**. Das Objekt ist voll vermietet an **Transport for London**. Die Dachorganisation koordiniert seit 2001 das Verkehrssystem der britischen Hauptstadt. Der Mietvertrag läuft 20 Jahre.

Nach Auslauf dieser intensiven steuerinduzierten Förderung hätte sich die Wohnungsnachfrage eigentlich bereits spürbar abkühlen müssen. Die für die Wohnungsnachfrage besonders wichtige Altersgruppe der 25- bis 35-jährigen schrumpfte nämlich in weniger als 10 Jahren um fast 40%. Durch die Einführung der Eigenheimzulage ab 1996 kam es jedoch noch einmal zu einem Nachfrageschub, der allerdings nach rund drei Jahren verpuffte (vgl. Abb.1).

Spanien holte ab Mitte der 90er Jahre auf – „Dreiklang“ pusht die Märkte

Dagegen wurde der merkliche Anstieg der Wohnungsneubautätigkeit in Spanien im Verlauf der neunziger Jahre in erster Linie von steigenden Immobilienpreisen getragen. Dagegen waren die statistisch feststellbaren Preisanhebungen in Deutschland bei neu errichteten Wohngebäuden im Wesentlichen auf Objekte in Ostdeutschland zurückzuführen, die westdeutschen Investoren mit Spitzensteuersätzen angeboten wurden. Diese Ausreißer passten sich aber relativ bald dem allgemeinen Immobilienpreinsniveau an.

In Spanien stiegen demgegenüber die Preise für Wohnimmobilien in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre um durchschnittlich 5% p.a., ab 2001 sogar zweistellig. **Hier dürfte spätestens ab der Einführung des Euro im Jahr 2002 ein „Dreiklang“ für eine atemberaubende Entwicklung gesorgt haben.** Seit der Mitte der neunziger Jahre näherten sich die Zinssätze der späteren Euro-Länder an, wobei vor allem in den südeuropäischen Ländern die Zinsen spürbar sanken. Die Finanzierungskonditionen waren somit plötzlich in Spanien für viele potentielle Investoren unvorstellbar günstig.

Dadurch wurde auch die Wohnungsnachfrage kräftig stimuliert, was konsequenterweise bald zu noch größeren Preissteigerungen an den Immobilienmärkten führte. Bei Zinsen in der Größenordnung von lediglich 4% und zweistellig kletternden Immobilienpreisen musste weitere Nachfrage entstehen. Das Zusammenspiel von niedrigen Zinsen sowie steigenden Preisen und

KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

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

Vertriebsrecht
Vertriebsverträge
Vermittlerhaftung
Haftungsdach

Due Diligence
Objektbewertung
Objektverwaltung
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz
Sanierung
Interessengemeinschaften
Abwehr unberechtigter
Forderungen

“ Schon gehört?

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

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

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



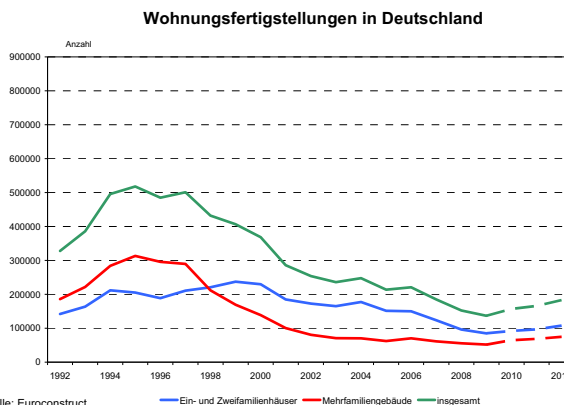
Deals Deals Deals

Stuttgart: HIH Hamburgische Immobilien Handlung erwirbt für einen von ihr betreuten Spezialfonds der Warburg – Henderson KAG das Büro- und Geschäftshaus „City Plaza“ mit ca. 15 000 qm Büro-, 2 800 qm Einzelhandels- u. 1 170 qm Lagerfläche am Rotebühlplatz 21-25 von einem von Tishman Speyer gemanagtem Fonds. Der Verkehrswert bewegt sich zwischen 65 und 68 Mio. Euro. Die Hauptmieter sind UBS Deutschland, Cisco Systems Inc., Eurohypo und Postbank. Die Kanzlei Ashurst und Clifford Chance waren beratend tätig.

Hamburg/Hannover: Corpus Sireo hat insgesamt knapp 11 000 qm Bürofläche an ein international tätiges Versicherungsunternehmen vermietet. In Hannover-Döhren mietet der Versicherer ab dem 01.10.2010 für weitere sechs Jahre rd. 6 300 qm Bürofläche. Auch der Mietvertrag für die 4 400 qm große Bürofläche in der Hamburger City-Süd wurde vorzeitig verlängert. Eigentümer der Objekte in Hannover und Hamburg ist ein internationaler Investor.

Frankfurt: Allianz Real Estate Germany erwirbt das Bürogebäude „Triton“ im Westend von IVG Institutional Funds über OVG Real Estate. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei ca. 200 Mio. Euro. Im Rahmen der Transaktion wurde das gesamte Gebäude an Allianz Global Investors vermietet. 2013 werden die Frankfurter Einheiten von AllianzGI von ihren derzeitigen Räumlichkeiten in der Marienstraße, Mainzer Landstraße und Weserstraße in das neue Gebäude umziehen.

zunehmender Nachfrage konnte sich viele Jahre fortsetzen. Allein in den fünf Jahren 2001 bis 2005 verdoppelten sich die Preise für Wohnimmobilien, die Zahl der Wohnungsfertigstellung stieg von rund einer halben Million auf knapp 700 000 Einheiten (vgl. Abb. 2). Im Jahr 2007 wurde mit rund 800 000 Fertigstellungen der Spitzenwert erreicht, kurz darauf – im Frühjahr 2008 – markierten die Preise ihren Gipfelpunkt. Nach den Daten der Europäischen Zentralbank waren damals die Preise für neue Wohnungen 126% höher als sieben Jahre zuvor.



(Damit war eine Konsolidierungsnotwendigkeit in Spanien programmiert. Führt die auch zu einem Jahrzehnt Flaute nach deutschem Vorbild oder kommt Spanien schneller aus dem Tal? Bleibt Deutschland dauerhaft im Demografie-Morast stecken oder gibt es positive Perspektiven?)

Dazu nimmt Erich Gluch im direkten Vergleich Deutschland - Spanien in der kommenden Ausgabe Stellung. Sie können aber bereits sofort auf unserer Homepage weiterlesen, auf der wir den 2. Teil vorab in einer Vorversion veröffentlichen)

Eröffnet das Bundesverfassungsgericht eine neue Wertzuwachsbesteuerungsdiskussion?

Ein im Prinzip positives Urteil in Bezug auf die Rückwirkung der geänderten Spekulationsfrist könnte Diskussion über Immobilienbesteuerung neue Nahrung geben.

Mit einem letzte Woche veröffentlichten Urteil hat das Bundesverfassungsgericht zwar die grundsätzliche Verlängerung der Spekulationsfrist als eines der Frühwerke der rot-grünen Regierung bei Immobilien als verfassungskonform erklärt, jedoch gibt es verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Grundstücke, bei denen die Werterhöhung für den Eigentümer zum Termin der Verkündung am 31. März 1999 schon eingetreten war bzw. da die damals geltende Spekulationsfrist von 2 Jahren schon abgelaufen war. Details und juristische Interpretation sollte den Fachmedien vorbehalten bleiben. Bedeutend ist das Urteil weniger praktisch, da die Eigentümer bis auf wenige Ausnahmen ihr Verhalten an die damals neue 10-Jahresfrist angepasst haben, die ja jetzt sowieso abgelaufen ist.

Die Bedeutung ist eher grundsätzlich, da hier Stellung zu rückwirkenden Steueränderungen bezogen wird. Wie auch gerade zuletzt noch die Diskussion um nachträgliche Kürzung der Einspeisevergütungen für spanische Solaranlagen zeigte, ist der Steuerbürger inzwischen jederzeit offen für die Möglichkeit nachträglicher bananerepublikanischer Gesetzesänderungen. Der Pferdefuß der an sich positiven BVG-Entscheidung könnte jedoch darin liegen, dass die grundsätzliche Besteuerung von Veräußerungsgewinnen wieder in die Diskussion kommen könnte. Diese Meinung vertritt auch Rainer Zitelmann. Sowohl bei Aktien als auch in weiten Teilen Europas gibt es keine steuerbefreiende Spekulationsfrist mehr. (WR)

„Core or Bust“ – eine Investmentphilosophie auf dem Prüfstand

(Anmerkung „Der Immobilienbrief“)

Zum Boom-Arbeitsthema „Core or Bust“ nimmt Dr. Thomas Beyerle unten Stellung und startet den Einstieg in eine Diskussion. Zur Erinnerung: Werner Rohmert hatte 2004 in

Reizüberflutung?



Alle Informationen. Jederzeit. Kostenlos.

www.rohmert-medien.de

"Der Platow Brief" und in „Der Immobilienbrief“ die Vorteilhaftigkeit damaliger 1a-Büroimmobilien – später dann in „Core“ eingeeinglischt – im Vergleich mit 2. Lagen und anderen Investments analysiert. Werner Rohmert hatte als Ausgangspunkt die geniale Überlegung der Neuzeit, dass man jetzt bei Immobilien auf die „Rendite“ achtet. Glückwunsch! Damit einher ging die damalige Sprachumwandlung, dass Immobilien nicht mehr zu Multiplikatoren eingekauft wurden, sondern jetzt eine „Rendite“ hatten, die schon damals Investoren suggerierte, eine Immobilie sei so etwas wie ein Finanzprodukt. Wir haben 2003/2004 die Komponenten der „Rendite“ zusammengestellt und mit Bezug auf das 2. Semester Betriebswirtschaft klargemacht, dass die Rendite eines Investments eben das ist, was am Ende dabei herausgekommen ist und nicht der anfängliche Zahlungsüberschuss. Das setzt natürlich voraus, dass jemand überhaupt ein Interesse am „Ende“ hat und seine Überlegungen nicht investmentbankertypisch nach 5 bis 10 Jahren abbricht.

Das 1a-kritische Ergebnis des Renditemodells zum Vergleich der verschiedenen Investmentkategorien überraschte Rohmert selber, da der Denkansatz eigentlich war, die Investmentqualität der 1a-Lage zu stützen. Kurz darauf bestätigte dann das Bewertungsdesaster einiger Offener Fonds, die dann allerdings durch den Boom aus dem Feuer gezogen werden konnten, die Gültigkeit der Ergebnisse.

Die Ergebnisse besagten nämlich, dass den im Vergleich niedrigsten Mietanfangsrenditen die höchsten Unterhalts-/Instandhaltungs-/Revitalisierungskosten durch höchste Mieteransprüche gegenüberstehen. Gleichzeitig unterliegen die 1a-Immobilien höchster Preis- bzw. „Rendite“- und Mietvolatilität und einer höchst ungewissen Wertentwicklungsperspektive bei tendenziell nachgebenden Mieten und volatilen Multiplikatoren. Das kann sich bei langfristiger Denkweise bzw. im „buy and hold“-Ansatz nur schwer rechnen – sagen Praktiker- und Universitätswissen unisono.

Dann kam die Zeit der Excel-Akrobaten. Zwei Jahre später entdeckten die Investment-Profis die angeblichen schnellen Chancen der volatilen Märkte auch bei Höchstpreiseinstieg. Langfristperspektiven wurden egal. Gerade im „Verlustsummenspiel“ entdeckten sie die Chancen. Das geht solange auch gut, solange man im selbstgemachten Boom noch einen Dummen findet, der an „generelle Änderung/ Markttransformation, neue Kapitalmarktdominanz und Virtualisierung“ der Immobilienmärkte glaubt.



Deals Deals Deals

München: Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** erwirbt für den Immobilien-Spezialfonds **Habitare** eine Wohnanlage mit rd. 100 Wohnungen für rund 21 Mio. Euro. Die Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 7 500 qm sind zu 100% vermietet. Quantum erwarb die Wohnanlage im Jahr 2008 für rund 21 Mio. Euro in einer Forward-Deal-Struktur und erweitert damit das Portfolio seines Spezialfonds Habitare. Der Fonds Habitare wurde im November 2005 für institutionelle Investoren aufgelegt und verfügt über ein zugesagtes Eigenkapital von mehr als 250 Mio. Euro.

Lemgo: Hamborner Reit erwirbt ein Geschäftshaus mit rd. 4 600 qm Gesamtmietfläche in der Mittelstraße für rd. 6,8 Mio. Euro von Projektentwickler **Amandla** aus Iserlohn. Das ehemalige **Hertie**-Warenhaus wird komplett für die Mieter **H&M** und **C&A** umgebaut. C&A hat sein Geschäft bereits eröffnet, die Eröffnung von H&M ist für Ende des Jahres geplant. Die Immobilie wurde durch **SQM Property Consulting** aus Münster vermittelt.

Frankfurt: Regus mietet für 10 Jahre 2 327 qm Bürofläche in der Holzmann-Villa im Bankenviertel von **Shaftesbury Asset Management** über **Jones Lang LaSalle**. Eine Investition von insgesamt rund 1,6 Mio. Euro ist für die Modernisierung der denkmalgeschützten neoklassizistischen Villa vorgesehen. Die leer stehende Villa mit einer vermietbaren Fläche von 6 200 qm ist Teil des Skyper Ensembles.

Befristet ist das auch durchaus richtig. Bei generell niedrigen und Leverage fähigen Zinsen ist die nächste Blase programmiert. Aber da wir ja alle lernfähig sind und wieder an die immobilienwirtschaftlichen Eckdaten glauben, haben die Investoren ein Herz für „Core“ entdeckt.

Ohne viel Wissenschaft gibt es zwei Konsequenzen. Zum einen wird das Core-Material immer knapper und immer teurer. Zum anderen werden die Investoren lernen, dass das so gepreiste Investment in Core wie gerade oben dargelegt, nicht gut gehen kann.

Exkurs zur Verteidigung der Branche: Andererseits ist klar, dass Projektentwickler für den heutigen Markt bauen. Und wenn der Kunde Core haben will, dann bekommt er es natürlich. Dafür haben wir Verständnis.

Aber lassen Sie uns darüber diskutieren. Wie geht es weiter? Heute startet Thomas Beyerle (s.u.). In unserem Spezial zur Expo Real stellt Werner Rohmert ihnen noch einmal die aktualisierte Argumentationskette zum wahrscheinlichen langfristigen Scheitern der generellen Core-Strategie zusammen.

Alle lieben Core! - Und der Investmentmarkt boomt wieder

Dr. Thomas Beyerle, Head of Global Research, Aberdeen Immobilien KAG

Nachdem der Transaktionsmarkt in den vergangenen zwei Jahren von zahlreichen Turbulenzen und nahezu von Stillstand geprägt war, ist gegenwärtig eine spürbare Belebung des Transaktionsgeschäftes zu verzeichnen. Aus dem Blickwinkel des 1. Quartals 2009 ist es gar eine stetig steigende Linie. Das ist eine gute Botschaft. Gleichwohl reibt man sich verwundert die Augen ob des kollektiven Bekenntnisses zu Core Investments.

Auf den ersten Blick mag das plausibel klingen, denn das Gespür für Risiko hatte die meisten Akteure am Markt spätestens 2008 verlassen. Als Reaktion haben mittlerweile etliche institutionelle Investoren ihre Anlagestrategie auf ein möglichst risikoarmes Investment ausgerichtet. Nach dieser als „sicherheitsorientiert“ bezeichneten Strategie werden, wie aktuell aus zahlreichen Pressemitteilungen vermehrt zu entnehmen ist, als Investitionsobjekte Immobilien in exklusiven Metropolenstadtlagen mit Mietern bester Bonität mit lang laufenden Verträgen präferiert.

Oder anders formuliert: Der starke Wettbewerb konzentriert sich auf Objekte modernsten Standards in prominenter Lage mit einer erstklassigen Ausstattung, für welche sehr bonitätsstarke Mieter einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen haben. Abweichungen von der Core Definition führen zu entsprechenden Renditeaufschlägen. Es scheint folglich geradezu hip zu sein sich auf Core Immobilienmärkte, Core Immobilienobjekte und Core Mieter zu konzentrieren.

Spätestens hier wird dem geübten Betrachter aber klar, dass der Wettbewerb um Core Objekte eher einem Kampf ähnelt denn einer Verteilung eines überschüssigen Angebots.

Nach unseren klassischen Abgrenzungen handelt es sich dabei um ein vergleichsweise **kleines Marktsegment, welches rund 10 Prozent des Gesamtinvestmentmarktes in Deutschland ausmacht**. Da taucht natürlich auch selbstkritisch die Frage auf, was denn nun mehr genau Core in seinen Ausprägungen eigentlich ist?

Versucht man sich dem Begriffen zu nähern, wird eines schnell klar: obwohl der Kern des Begriffs für jedermann als „das langfristig Stabile und Beste“ populärwissenschaftlich erfassbar ist und sich innerhalb der Immobilienbranche eine breite Masse an Akteuren darin offensichtlich tummelt – eine eindeutige Abgrenzung gar Definition existiert nicht. Schließlich vereint der Begriff eine räumliche, zeitliche und objektspezifische Dimension. Da „explodiert“ das Entscheidungsbäumchen bzw. die Erklärungsmöglichkeiten geradezu.

Vielleicht ist dies aber auch gut so, denn **allein der Vergleich der Investitionen unter dem publizierten Label „Core“ der letzten Wochen liefert zum Teil kuriose wenn nicht gar frag-**



Deals Deals Deals

Paris: Deka Immobilien erwirbt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest ImmoValue** das Gebäude Opéra Gramont für rund 75 Mio. Euro von der **REIS Unternehmensgruppe**, die zum „Santander Real Estate Advisory Progam“ gehört. Das vollvermietete Gebäude verfügt über insgesamt rund 8 000 qm Bürofläche und ist an **Coty Inc.**, ein weltweit tätiger Parfüm- und Kosmetikonzern, vermietet.

München: **Fitnexus** mietet rd. 500 qm Bürofläche in der Bayerstr. 25 von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** über **CB Richard Ellis**. Damit ist die Vollvermietung des Büro- u. Geschäftshauses gelungen. Der neue Mieter wird eine Praxis für elektrische Muskelstimulation eröffnen. Das Haus verfügt über eine Gesamtmietfläche von knapp 4 800 qm. Weitere Mieter sind die **Stadtwerke München**, eine namhafte Bank und einige mittelständische Unternehmen. Die **Warburg - Henderson KAG** hatte das Objekt im Jahr 2006 für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben. Als deren exklusiver Asset Manager führte die **HIH** die Vertragsverhandlungen.

Dreieich: **Hitachi Data System** verlängert bestehenden Mietvertrag und mietet weitere Flächen auf insgesamt 3 200 qm Bürofläche im Gewerbepark „Red Square Dreieich“, Im Steingrund 4 – 10, aus dem Portfolio des **UniImmo Europa** von **Union Investment** über **Jones Lang LaSalle**.

würdige Ergebnisse. Ist ein „Core Investment“ in Frankfurter Bürobauanlage welches demnächst saniert wird, das gleiche „Core“ wie in der Rosenheimer Innenstadt ein Neubau? Ist ein Neubau Bürogebäude in Berlin Adlershof mit Vollvermietung das Gleiche wie ein zu 70% leerstehendes Bestandsgebäude Unter den Linden? Ist die Agentur für Arbeit mit 15 Jahren Laufzeit ein sicherer „Core“ Mieter als ein Mietvertrag einer 5+5 Option eines bekannten IT Unternehmens? (Anm. „Der Immobilienbrief“: Einzelhandelsinvestoren definieren wie **UG Hahn** „Core“ z. B. nur als langfristig sicheren Cash Flow z. B. durch einen Fachmarkt) Mehr Fragen als Antworten tauchen auf. Was manche vielleicht als Haarspalterei abtun, da es ja bisher auch keinen interessiert hat, erfährt seine dramatische Komponente beim Blick auf den Kapitalmarkt.

Was Researcher denn auch mit Sorgenfalten auf der Stirn feststellen, ist, dass es in dieser epidemischen Core Fokussierung und den Milliarden Euro an allokiertem und angekündigtem Kapital auf keinen Fall genügend Objekte bzw. Portfolien geben kann – geographisch, objekt- und mieterspezifisch begründet. Insofern hat diese vermeintliche drohende Gemengelage insgesamt auch etwas Positives: Wollen die eingesammelten Gelder zielgerichtet investiert werden, werden sich alsbald Überschwappeffekte des Investmentkapitals einstellen – also ein bisschen mehr in „value add“ gehen. Mit anderen Worten, Investoren werden sich dann in neue Geographien vorwagen, in bisher vernachlässigte Teilmärkte oder gar in Mieterbonitäten abseits des AAA.

Als Begründungen werden dann spätestens Ende 2011 angeführt werden: „Die Core Objekte sind mittlerweile zu teuer geworden“, „Wir wollen uns dem Wettbewerb in einer irrationalen Preisbieterschlacht nicht stellen“ oder „Der Markt ist praktisch leergefegt“. Erste Statements in Sachen Marktengung im Core Bereich werden schon in den kommenden Monaten folgen. Wenig besser wird es mit den Abgrenzungen wenn man von der Einzelobjektebene auf die Portfolioebene geht. Grundsätzlich wird der Begriff Core durch die Strukturierung des Immobilienportfolios bestimmt, wobei die Analyse der Faktoren wie u.a. Standort, Lage, Nutzungsart, Alter, Größe und Zustand der Objekte, Mietverhältnis und die Analyse des Mieters zu variablen Ergebnissen führen.

Traditionell wird hier in vier Risikoklassen bzw. Anlagestrategien unterschieden: Core, Core plus, Value Added und opportunistisch. Demnach variieren je nach Anlagestrategie die Kriterien Risiko-/Return-Spektrum, Objektqualität, Laufzeit der Mietverträge, Stabilität der Märkte, Markttransparenz, Position im Immobilienzyklus und Haltedauer nach Quantität beziehungsweise Qualität.

Bei einem Vergleich der Core Definitionen fällt auf, dass nicht bei jedem Investor alle Kriterien in der Formulierung seiner Strategie Anwendung finden. So definiert z.B. die INREV einen Core-Fonds mit dem Ziel einer jährlichen Rendite von bis zu 11,5%, wobei das zugelassene Fremdkapital unter 60% des Gross Asset Value liegen muss. Die Haltedauer liegt nach Angaben von INREV in der Regel bei 5 bis 10 Jahren. Die Anlagen in solchen Fonds sind durch eine stabile Rendite mit geringem Kapitalwachstum typisiert. BulwienGesa hingegen begrenzt die Renditeforderung der Core Risikoklasse auf 5 bis 8% bei einer Haltedauer von über 10 Jahre und einem Fremdkapitaleinsatz von bis zu 30%. Des Weiteren bestimmt die Strategie eine hohe Objektqualität mit dem primären Ziel der laufenden Ausschüttung durch stabile Mieterträge.

Einige Fondsgesellschaften erweitern das Kriterienspektrum um die als sehr wichtig eingestuft Kriterien „Diversifikation“ und „Markttransparenz“ sowie um die weniger wichtigen Kriterien „Renditeziel“, „Immobilienzyklus“ und „Finanzierungslücken“. Trotz des aktuellen Runs auf Core Immobilien bleiben bei einem kritischen Blick auf den „Kern“ mehr Fragen offen als Antworten. Die gängigen Definitionen sind vorsichtig formuliert nicht falsch – doch sind sie damit auch richtig? „Immer weniger“ kann die Antwort lauten. Wenn indes in den bald wieder boomenden Märkten etwas Zeit bleibt für eine branchenübergreifende Lösung auf die einfache Frage: „Was ist Core?“ wäre der Professionalisierung Vorschub geleistet. Mit der **gif e.V.** oder gar der **INREV** stünden zumindest zwei prominente Institutionen bereit, welche sich dieser Hausaufgabe annehmen sollten – weitere Freiwillige sind willkommen.



HIH mit neuem Belgien-Fonds – Staat zahlt die Miete

Europas Hauptstadt Brüssel ist erneut im Visier eines geschlossenen Fondsemittenten. Die Hamburgische Immobilien Handlung investiert mit ihren neuen Beteiligungsangebot „HIH Global Invest 03 – Belgien“ in die anhaltende Entwicklung von Europas Behördenhauptstadt.

Der Fonds investiert in eine Büroimmobilie mit einer Mietfläche von 9.000 qm und 35 PKW-Stellplätze im zentralen Stadtteil „Pentagon“ an der Königstraße „Rue Royale 138“. Das Fondsobjekt wurde im Jahr 1968 fertig gestellt und 2003 für rd. 4,6 Mio. Euro renoviert und modernisiert. Der Fonds hat ein Investitionsvolumen von 36,1 Mio. Euro bei einem Eigenkapitalanteil von 20,35 Mio. Euro. Die Ankaufrendite des Objektes liegt bei 5,96%. Die Immobilien ist bis 2021 an den belgischen Staat vermietet.

Die Mieteinnahmen betragen im ersten vollen Jahr 1,934 Mio. Euro und steigen langsam auf 2,311 Mio. Euro in 2020. Die weichen Kosten liegen bei 12,6% zzgl. Agio. Durchaus üblich. Die prognostizierte Auszahlungen beginnen bei 5,5% und steigen lt. Prognose auf 5,75% p.a.. Für die Gesamtrückflüsse bis zum geplanten Ende der Fondslaufzeit 2020 errechnet das Prospekt 161% bezogen auf das eingesetzte Kapital.

Die Objektmiete von 211 Euro pro qm liegt im Schnitt des Üblichen in Brüssel. **DekaBank** gibt den durchschnittlichen Mietpreis mit 220 qm an. Nach dem Einbruch der Brüsseler Vermietungsleistung in 2009 auf lediglich 58.031 qm, dem tiefsten Stand seit 10 Jahren, hat der Markt allerdings schon wieder trotz breiten Sparumfeldes einen leichten Nachfrageanstieg. Das erste Quartal 2010 schloss mit einem Zuwachs von 152% gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ab. Der Stadtteil Pentagon, in dem sich die Fondsimmobilie befindet, verfügt über einen Flächenbestand von ca. 2,3 Mio. qm bei einer Leerstandsrate von lediglich 6,3%. Das ist der zweitniedrigste der einzelnen Teilmärkte. Die gesamte Brüsseler Leerstandsrate incl. der Randbezirke, die nicht für internationale Behörden 1. Wahl sind, lag Anfang 2010 bei 11,6%.

Das Besondere am Beteiligungsmodell hierbei ist, dass der Fonds nicht die Immobilie selbst, sondern das Erbpachtrecht sowie das Grundstück in zwei verschiedenen Gesellschaften erwirbt. Die Vermietungsgesellschaft **HIH Global Vermietungs GmbH & Co Rue Royale KG** erwirbt das Erbpachtrecht mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren für einen Kaufpreis von 29,924 Mio. Euro. Die Grundstücksgesellschaft **HIH Global Rue Royale S.A.** erwirbt das mit der Erbpacht belastete Grundstück zum Preis von 1,576 Mio. Euro. Die Fondsgesellschaft wiederum beteiligt sich mit 99,99 bzw. 99,92% an den Anteilen der Vermietungs- bzw. Grundstücksgesellschaft. Das Konstrukt ist aber in Belgien durchaus üblich, dadurch erspart sich der Anleger die Grunderwerbssteuer, die in Belgien immerhin 12,5% beträgt. Außerdem wurde das Konstrukt durch eine förmliche Anfrage bei der zuständigen Behörde (Ruling Commission) genehmigt. (AE)

DIC Asset AG sieht positive Entwicklung für 2010

Immobilienaktiengesellschaften kommen langsam aus dem Tal der Tränen. Während alle anderen Immo AGs mit Bewertungsproblemen im Portfolio zu kämpfen haben, kann sich die DIC Asset auf ihr Geschäft konzentrieren. Die solide Bewertungspolitik auch im Bewertungshype zahlt sich aus.

Die Frankfurter **DIC Asset AG** gehört aus Immobiliensicht schon seit dem letzten Zyklus mit seinen Bewertungsexzessen zu unserer Postiv-Watchliste, deren damals im Vergleich eher

Deals Deals Deals

Hannover: Herrenausstatter **Eckerle** mietet ca. 1 200 qm Einzelhandelsfläche in der Projektentwicklung Kröpcke über **Comfort**. Der Eröffnungstermin ist für Frühjahr 2013 geplant. Das neue Kröpcke mit dem Hauptmieter **Peek & Cloppenburg** wird vom Projektentwickler **Centrum** realisiert.

Mannheim: Informationstechnologiedienstleister **Teach it**, der SAP-Partner **SPE Unternehmensberatung** und die Zentrale der **Phönix Seniorenzentren Beteiligungsgesellschaft** mieten insgesamt 1 500 qm Bürofläche, im Gebäudekomplex Galilei³ in der Reichskanzler-Müller-Str. 21 von **Hochtief Projektentwicklung**. Insgesamt sind im Galilei³ nun etwa 7 800 qm und damit 92% der Mietfläche vergeben. Der Komplex wurde Ende 2007 von **SEB Asset Management** für ihren Publikumsfonds **SEB ImmoInvest** erworben und Ende 2008 fertiggestellt.

Berlin: **Axa Investment Managers** erwirbt ein neu entwickeltes und voll vermietetes Geschäftshaus in der Wilmersdorfer Str. 124 von **Development Partner** über **Lührmann**. Axa wird die Immobilie, dessen rd. 2 080 qm Einzelhandelsflächen an **C&A** vermietet sind, in ein Immobilien-Sondervermögen einbringen. Darüber hinaus bietet das Geschäftshaus drei exklusive Mietwohnungen mit rund 380 qm Wohnfläche.





Unternehmens-News

Essen: Die mfi hat den **Perella Weinberg Real Estate Fund I LP** als neuen Mehrheitsaktionär gewonnen. Der Immobilienarm des Finanzdienstleisters **Perella Weinberg Partners** wird sich über eine Kapitalerhöhung beteiligen. Der Gründer und Aufsichtsratschef der mfi, **R. Roger Weiss**, wird weiter maßgeblich beteiligt bleiben. Die Vereinbarung steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung verschiedener Vollzugsbedingungen, u. a. der Zustimmung der Kartellbehörde. Perella Weinberg Partners ist ein unabhängiger, privater Finanzdienstleister, der weltweit Beratungsleistungen für institutionelle Kunden und Asset Management Services erbringt. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis ermöglicht die Beschleunigung der Projekte. Und **Matthias Böning**, CEO der mfi ergänzt, dass mit dem Perella Weinberg Real Estate Fund I LP ein langfristig orientierter Investor gewonnen wird. Im Fokus stehen derzeit 8 Entwicklungen (rd. 1,5 Mrd. Euro) und Umstrukturierungen älterer Center.

London: Der britische Asset Manager **Brookfield Europe** hat die Kölner **Corpus Sireo** mit dem Asset- und Property Management seiner deutschen Immobilien beauftragt. Das Brookfield-Portfolio umfasst 240 000 qm Gewerbefläche in ganz Deutschland. Das zunächst auf vier Jahre angelegte Mandat ist Resultat eines Auswahlprozesses, in dem sich Corpus Sireo gegen mehrere Mitbewerber durchsetzen konnte.

ruhige Kursentwicklung wir durchaus als sympathisch empfanden. Die DIC blieb in der Bewertungsrallye des letzten Booms auf dem Boden des HGB-Ansatzes bzw. des at-cost Ansatzes geblieben. Das gilt lt. Vorstandschef Ulrich Höller auch für die Zukunft. Das erspart das Nachdenken, ob die Marktkorrekturen wirklich in den Bewertungen nachvollzogen wurden. Höller ist für 2010 optimistisch und hob in der Telefonkonferenz letzte Woche seine Prognose von 60 Mio. Euro Verkaufsvolumen auf 80 Mio. Euro an. Durch die Kapitalerhöhung vom Jahresanfang hat die DIC genug Liquidität, die aktuellen Einkaufschancen zu nutzen. 2011 werde man wieder vermehrt als Käufer am Markt tätig werden, ergänzt Höller. Die Aktien-Analysten von "Der Platow Brief" und der UniCredit Research sind auf unterschiedlichem Niveau optimistisch. UniCredit bleibt bei „buy“ und sieht das Kursziel bei 9 Euro. Platow empfiehlt, den jüngsten „Kursrücksetzer“ zu nutzen.



Das operative Ergebnis vor Abschreibungen (EBDA) lag mit 21,9 Mio. Euro über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums von 21,1 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss von 6,3 Mio. Euro entspricht einem Ergebnis pro Aktie von 0,18 Euro (1. Hj. 2009: 0,20 Euro). Maßgeblich getragen wurde das Ergebnis durch das operative Immobilienmanagement mit Mieteinnahmen von 64,1 Mio. Euro (Vj.: 67,3 Mio. Euro), höheren Beiträgen aus den Co-Investments sowie reduzierte operative Kosten und Finanzierungsaufwendungen. Die DIC Asset konnte die Gesamterträge um 10% auf 93,9 Mio. Euro steigern.

Dazu beigetragen haben vor allem das höhere Verkaufsvolumen, das für das erste Halbjahr 2010 ergebniswirksam einen Erlös von 18,5 Mio. Euro brachte (VJ: 6,9 Mio. Euro). Trotz der unverändert schwierigen Vermietungsbedingungen konnte zum Halbjahr mit 116 300 qm an das Vermietungsvolumen des Vorjahres angeknüpft werden (1. Hj. 2009: 128 400 qm). Die Bilanzsumme beträgt zum 30. Juni 2010 rund 2,3 Mrd. Euro. Das langfristige Vermögen bleibt stabil bei 2,1 Mrd. Euro. Die Finanzschulden von 1,6 Mrd. Euro sind rund 50% auf mehr als vier Jahre gesichert. In den nächsten 2 Jahren werden lediglich rund 11% fällig. Die Einwerbung der Fondseigenmittel für den Spezialfonds für institutionelle Anleger, den wir Ihnen in Special vorstellte, soll Ende 2010 abgeschlossen sein. (WR)

Deutscher Metropolen-Büroleerstand kostet über 1,1 Mrd. Euro pro Jahr

Welche Kosten entstehen eigentlich bei Leerständen? Eine leerstehende Immobilie ist nicht nur eine Ruine, sondern sie kostet auch noch. In USA gab es bei Investments den Leerstand oft kostenlos dazu. Savills untersuchte das Verhältnis von Leerständen und entstehenden Kosten.

Wir haben uns schon oft gefragt, wieso kaum ein Prospekt die Risiken von teilvermieteten Projekten in Bezug auf die tatsächlich anfallenden Leerstandskosten und die Nachvermietungskosten realitätsnah prospektiert. Speziell bei Teilvermietungen, bei denen nicht das ganze Gebäude stillgelegt werden kann, liegen nach „Der Immobilienbrief“-Praxis-Erfahrungen die Nebenkosten, die der Eigentümer zu kalkulieren hat, annähernd gleichauf mit „normalen“ Nebenkosten des Mieters. Einsparungen bei Energie und Verbrauch werden durch Mehrkosten der Bewachung und des Managements eingeholt. **Savills Research** geht davon aus, dass durchschnittlich bis zu zwei Drittel der Nebenkosten auch dann anfallen, wenn eine Bürofläche leer



Unternehmens-News

Frankfurt: Die RREEF Spezial Invest hat bereits innerhalb von weniger als acht Monaten ihr für 2010 gesetztes Ziel erreicht, für ihre Immobilienfonds für institutionelle Anleger Liegenschaften in einem Volumen von einer halben Milliarde Euro zu erwerben. Insgesamt wurden 20 Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 528,2 Mio. Euro gekauft, davon die Hälfte in Deutschland, drei Gebäude in Spanien, zwei Objekte in Frankreich und je ein Gebäude in den USA, Großbritannien und Italien sowie in Südkorea und Japan. Mit rund 100 Mio. Euro ist der Erwerb des „Prime Towers“ in Seoul (Südkorea) das größte Objekt nach investiertem Volumen. U. a. wurde in Italien die Zentrale in Rom der Siemens erworben. Alle Objekte sind langfristig voll vermietet.

Hamburg/Freiburg: Die Haufe-Lexware übernimmt mit sofortiger Wirkung alle Anteile des Hammonia-Verlages von den bisherigen Eigentümern, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und elf Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft. Alle Geschäftsbereiche des Hammonia-Verlages werden fortgeführt und weiterentwickelt. Das betrifft die Zeitschriften, das Buchgeschäft, das Buchhandelsgeschäft, das Formulargeschäft und das Agenturgeschäft (Corporate Publishing) mit den großen Mieterzeitschriften. Zukünftig soll das Produktangebot für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft besonders um elektronische Angebote erweitert werden.

steht. Hinzu kommen Kosten, die im Rahmen der Vermarktung der leerstehenden Flächen anfallen.

Savills hat die Leerstandskosten in einer Studie für die

Leerstandskosten in den fünf größten deutschen Büromärkten					
	Leerstand (Mio. qm)	Leerstandskosten (Mio.)	Mietausfälle (Mio. €/Jahr)	Leerstandskosten pro qm/ Mon.	Entg. Miete pro qm/Mon.
Berlin	1,4	31,6	155,1	1,88 €	9,23 €
Düsseldorf*	0,8	18,1	99,5	1,89 €	10,36 €
Frankfurt*	2	44,1	356,6	1,84 €	14,86 €
Hamburg	1	22,9	135,5	1,91 €	11,29 €
München*	1,7	39,1	236,7	1,92 €	11,60 €
* Düsseldorf (inkl. Neuss und Ratingen), Frankfurt (inkl. Eschborn und Kaiserlei), München (inkl. Umland)					

Top 5-Bürovermietungsmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München quantifiziert. Dort stehen derzeit rund 7 Mio. qm Bürofläche leer. Daraus entstehen lt. Savills direkte liquiditätswirksame Leerstandskosten von mehr als 150 Mio. Euro jährlich. Das entspricht knapp 1,80 Euro pro qm und Monat. Aus unserer Sicht ist das sicherlich schon optimistisch bzw. setzt gutes Leerstandsmanagement voraus.

Zu interessanten Ergebnissen führen auch einige Zahlenchecks der Eingangsdaten. Dazu kommen als Opportunitätskosten entgangene Mieteinnahmen lt. Savills von etwa 980 Mio. Euro. Das unterstellt dann eine Durchschnittsmiete von knapp 11,70 Euro. So schnell relativieren sich je nach Zweck der Berichterstattung durch kurze Überschlagsrechnungen die regelmäßigen Mietmeldungen der Makler. Da liegen nämlich die gemeldeten Spitzenmieten, die sich dem Leser aber als normale Mieten ins Gehirn brennen, bei ca. 20 Euro für Berlin, ca. 24 Euro für Düsseldorf, ca. 34 Euro für Frankfurt, ca. 23 Euro für Hamburg und knapp 30 Euro für München. So wird dann nach Überschlagsrechnung aus einem ungewichteten Durchschnitt von ca. 26 Euro Spitzenmiete eine entgangene Durchschnittsmiete von 11,70 Euro. Allerdings ist in den Leerständen viel unvermietbarer Bodensatz enthalten. Savills geht bei seinen Berechnungen davon aus, dass der marktgängige Leerstand, also Gesamt leerstand abzüglich des nicht mehr vermietbaren Sockelleerstandes, im Hinblick auf die Flächenqualität etwa dem Gesamtflächenbestand entspricht und zur Durchschnittsmiete am jeweiligen Markt vermietet werden könnte.

Allein in Frankfurt entgehen bei 2 Mio. qm Leerstand den Immobilieneigentümern derzeit mehr als 350 Mio. Euro pro Jahr Mieteinnahmen bei weiteren 44 Mio. Euro zu zahlenden Nebenkosten. Das ist dann zusammen mehr als der gesamte Transaktionsumsatz von ca. 350 Mio. Euro des vergangenen Jahres. (WR)

Der makroökonomische Kompass – Arbeitsmarktentwicklung als fundamentale Bestimmungsgröße

Dr. Claus Becher, Immobilien Research DekaBank

Nach einem starken Start ins Jahr 2010 hat sich das Wachstum der Weltwirtschaft zur zweiten Jahreshälfte hin verlangsamt. Wenngleich die konjunkturellen Risiken in den vergangenen Wochen zugenommen haben, ist die Welt trotz dieser frühen Abschwächung weiter auf dem Weg der Besserung. Dieser allgemeine Befund darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass sich die Wachstumsdynamik in den einzelnen Ländern deutlich voneinander unterscheidet. So zeigt sich Deutschland gerade von seiner Sonnenseite. Mit 2,2% Wachstum im zweiten Quartal steuert es 2010 auf ein gesamtdeutsches Rekordwachstum von 3,4% zu. In den USA dagegen bleibt der Aufschwung, selbst vier Quartale nach dem wahrscheinlichen Rezessions-Ende, immer noch fragil. Wir rechnen 2010 mit einem Wachstum von 3,0%. Dieses Wachstum ist nach einer solchen tiefen Rezession für amerikanische Verhältnisse enttäuschend.

Für die Gewerbeimmobilienmärkte ist die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten noch wichtiger als die Wachstumszahlen. Steigende Beschäftigungszahlen sind ein wichtiger Treiber der Büroflächennachfrage. Eventuelle Schwächen am Arbeitsmarkt senken die Gehaltsdynamik und



Deals Deals Deals

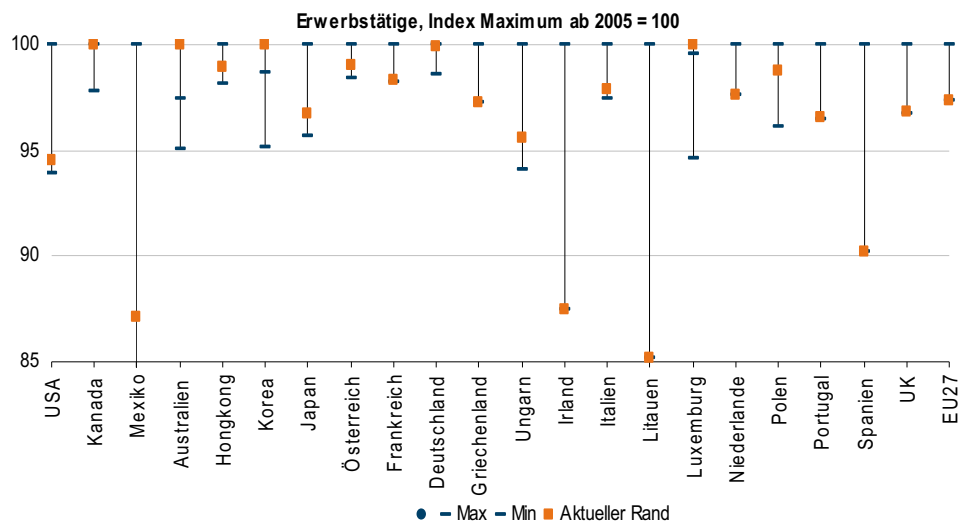
Haar b. München: Franzis Verlag, Teil der Weka Medien-gruppe, mietet langfristig ca. 10 400 qm Bürofläche in der Richard-Reitzner Allee 2-6 von Allianz Global Investors. Der Vermieter wurde von BNPPRE und der Mieter von Colliers Schauer & Schöll beraten.

Berlin: Die Project Fonds Gruppe erwirbt für die noch aktuell in der Platzierung befindlichen Beteiligung Project Real Equity Fonds 8 gleich drei größere Areale an ausgesuchten Standorten, um hier Wohn- und Geschäftshäuser entstehen zu lassen. Die Grundstücke befinden in Berlin-Mitte und in Tegel sowie am Prenzlauer Berg und haben zusammen ein Projektentwicklungsvolumen 29,2 Mio. Euro. Beim Grundstück am Legiendamm sollen hochwertige Wohnungen entstehen. Auf dem Grundstück in der Gorkistraße (Berlin-Tegel) ist die Umsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem direkten Durchgangsweg zwischen S-Bahnhof und Fußgängerzone geplant. Am Prenzlauer Berg in der Schönhauser Allee soll schließlich ein wenig ansehnliches einstöckiges Gewerbeobjekt zugunsten eines modernen Geschäftshauses weichen. Baupläne und Baugenehmigungen für dieses Eckgrundstück liegen bereits vor.

Fulda: Die Zufall logistics group verlängert bestehenden Mietvertrag für ihr Logistik Center um zwei Jahre. In diesem Zuge wird Gazeley dort weitere 1 000 qm Flächen bereitstellen. Der Logistikimmobilienentwickler hatte die 19 000 qm große Halle im Mai 2009 an die Zufall-Gruppe übergeben.

bremsen die Einkommensentwicklung und schließlich auch die Konsumdynamik der Haushalte. Damit ist der Hotel- und Einzelhandelssektor direkt und mittelbar auch der Logistik-Sektor betroffen. Während sich schon die Wirtschaft in den einzelnen Ländern unterschiedlich entwickelt, erzählen die nationalen Arbeitsmärkte noch einmal ihre ganz eigenen Geschichten. Einen ersten Überblick gibt die folgende Abbildung. Dort wurde die Beschäftigungsentwicklung gegenüber ihrem Höchststand, der überwiegend zwischen Ende 2007 und Ende 2008 erreicht wurde, indiziert. Die Daten sind zwar bei Ländern außerhalb Europas wegen unterschiedlichen Definitionen nur bedingt zu vergleichen, dennoch geben sie einen guten Überblick, wo die Arbeitsmarktentwicklung noch problematisch ist.

In Australien, Hongkong, Kanada, Deutschland und Polen liegt die Beschäftigtenzahl schon wieder nah des Maximums. In Luxemburg oder Korea wurden zwischenzeitig sogar schon wieder neue Höchststände erreicht.



Quellen: Eurostat, nationalen Arbeitsämter, Bloomberg, DekaBank

Mit Spanien, Irland und Litauen gibt es aber gerade in Europa auch Länder, deren aktuelles Beschäftigungsniveau 10% und mehr unter den Vor-Rezessions-Höchstständen liegt. In Amerika ist Mexiko besonders betroffen, da das Land stark von den USA abhängt.

In den USA stieg die Arbeitslosenquote auf über 10%, die Beschäftigung ging um über 6% zurück. Weil dort aktuell der normalerweise zyklische Ablauf von Gewinnwachstum, steigenden Investitionen und einer Expansion am Arbeitsmarkt nicht reibungslos funktioniert, liegt der Beschäftigungsindex zum 2. Quartal noch bei einem Index-Stand von 94,5. Nach Prognosen der DekaBank wird es auch mindestens bis 2014 dauern, bis der alte Beschäftigungsstand wieder erreicht sein wird. In Asien ist Japan das Land, in dem der Arbeitsmarkt noch nicht wieder auf den Beinen ist. Während die anderen asiatischen Arbeitsmärkte schon sehr früh und weitgehend unbelastet aus der Krise kamen, liegt in Nippon der berechnete Beschäftigungsindex noch bei 96,7 zum 2. Quartal 2010.

Der Arbeitsmarkt der neuen europäischen Wachstumslokomotive Deutschland erzählt wieder eine eigene Geschichte. Denn trotz des Einbruchs bei der Wirtschaftsleistung blieben die Beschäftigtenzahlen relativ konstant. Sie gingen nur um 0,3% zurück, da die Kurzarbeiterregelung den Arbeitsmarkt stabilisiert hat. Jedoch hat jede Pille eine Nebenwirkung, denn normalerweise wird der Arbeitsmarkt zeitgleich mit der konjunkturellen Erholung einen Expansionskurs einschlagen. Dies lässt sich aber für Deutschland nicht prognostizieren. Wir gehen von einer Seitwärtsbewegung aus, da die bestehenden und in der Krise nicht abgebauten Kapazitäten noch nicht wieder voll ausgelastet sind. Erst ab 2012 ist mit einem Beschäftigungsaufbau über die vergangenen Höchststände zu rechnen.



Unternehmens-News

Hamburg: MPC Capital hat das erste Halbjahr 2010 mit einem positiven operativen Ergebnis auf EBITDA-Basis in Höhe von rund 3,2 Mio. Euro abgeschlossen. Das Gesamtergebnis fiel aufgrund eines einmaligen Sondereffektes, der noch im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise steht, mit knapp 2 Mio. leicht negativ aus. MPC hat im ersten Halbjahr 2010 mit 103 Mio. Euro gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres verdoppelt. Die Umsatzerlöse erreichten damit rund 28 Mio. Euro. Für das erste Halbjahr 2010 ergibt sich ein positives operatives Ergebnis auf EBITDA-Basis von 3,2 Mio. Euro. Für das Jahr 2010 erwartet MPC Capital eine Fortsetzung der Markterholung und rechnet mit einem Platzierungsvolumen von rund 220 Mio. Euro.

Köln: Die Gesellschafter der **Deikon** haben mehrheitlich ihre Zustimmung zum Restrukturierungskonzept der Geschäftsführung signalisiert, mit dem in zwei Stufen die Insolvenz des Unternehmens vermieden werden soll. Zentraler Baustein des Konzeptes ist die Anpassung der Anleihebedingungen: Stufe 1 – Zinsschnitt: Reduzierung des Zinssatzes jeder Anleihe auf 1,0% p.a., rückwirkend ab dem 01. Juli 2010; Stufe 2 – Kapitalschnitt: Reduzierung des Nennwertes der Anleihen auf 40%, um die bilanzielle Überschuldung zu beseitigen. Sobald beide Stufen des Konzeptes wirksam in Kraft getreten sind, können wieder Zinsen von 3,5% p.a. auf den reduzierten Nennwert der Anleihe gezahlt werden.

Projektentwicklung oder das „Bauen von Luftschlossern“

Andre Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

„Projektentwickler“ ist zwar das vielleicht intelligenteste Immobiliengeschäft mit hoher Berufsattraktivität, aber leider auch das riskanteste Immobiliengeschäft. Das lassen derzeit die Banken spüren, wie unsere Umfrage s. o. zu Perspektiven 2011 aufzeigte. Das „Intelligenz-Image“ führt dazu, dass heute viele Marktteilnehmer, die qualifizierten Auftragsbau beherrschen, sich als Projektentwickler empfinden. Doch was ist Projektentwicklung eigentlich? Was sagt das Lehrbuch?

Projektentwicklung ist nicht erst seit **Jürgen Schneider**, **Roland Ernst** und vielen unbekannteren Pleitiers als risikobehaftet bekannt. Projektentwicklung ist ein komplexer Vorgang, der Pleiten zumindest auf Projektebene unvermeidlich macht. Dafür sorgen allein schon Genehmigungsbegehrlichkeiten. Vor allem Projektentwickler, die sich auf eine Assetklasse, wie z.B. Büroimmobilien spezialisiert haben, unterliegen zyklischen Schwankungen. Die Definition von „Projektentwicklung“ ist dabei so dynamisch wie der Markt selbst. **Hans Peter Gondring** definiert in seinem Buch „Immobilienwirtschaft“ Projektentwicklung (PE) als Prozess zur Wertsteigerung von Immobilien, wobei er darauf hinweist, dass es innerhalb der Immobilienbranche keine einheitliche Definition des Begriffs gibt. Auch herrscht über die Aufgaben von PE keine einhellige Meinung.

Wikipedia definiert Projektentwicklung als „Konzeption und Erstellung von [...] größeren Projekten. Die PE besteht aus der Summe aller Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Maßnahmen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um eines oder mehrere Grundstücke zu überbauen oder eine sonstige Nutzung vorzubereiten.“ PE ist also nicht nur der bloße Neubau einer Immobilie, sondern auch die Revitalisierung eines Objekts. **Elmar Pfeiffer** definiert auf seiner Internetseite www.stalys.de Projektentwicklung als „Prozess planmäßiger marktgerechter Aufwertung von Immobilien. Im weiteren Sinne umfasst sie sämtliche Phasen des Lebenszyklus von Immobilien, enger definiert endet sie mit Abschluss des Neubaus bzw. der Erstvermarktung.“ Aber wo beginnt Projektentwicklung?

PE beginnt nicht erst beim Erwerb eines Grundstücks für das jeweilige Projekt. PE beginnt schon vorher und zwar schon dann, wenn auf einem möglichen Grundstück (in Gedanken) ein mögliches, meist spektakuläres Objekt entsteht. Dieser Prozess wird klassischer Weise meist von einem Projektentwickler vollzogen, ohne dass er bereits einen Nutzer, Architekten oder die Finanzierung dafür gesichert hätte. Oft beginnt aber auch frühzeitig eine Entwicklungszusammenarbeit im Team. Auch ist denkbar, dass der Prozess der PE bei den Faktoren Projektidee, Standort und/oder Kapital beginnt. So ist es, lt. Gondring denkbar, dass auf einem Standort eine Projektidee und das nötige Kapital gesucht werden oder dass eine Projektidee einen möglichen Standort und Kapital sucht. Erst im zweiten Schritt entsteht, meist dann in Zusammenarbeit mit einem Architekten, ein Modell des Objektes.

Werner Rohmert beschrieb in den 90ern nach einer Interviewrunde mit den damals großen Namen wie Roland Ernst Projektentwicklung bildlich in den Phasen → Finden einer Idee, eines Grundstückes oder eines Objektes → Bau eines Luftschlosses → Sicherung des Grundstückes (schlimmstenfalls sogar Kauf) → Genehmigung des Luftschlosses → Vermietung des Luftschlosses → Finanzierung der Projektentwicklung → möglichst frühzeitiger Verkauf des Luftschlosses → und (wenn unvermeidbar) Bau, Ausvermietung und Übergabe des steingewordenen Luftschlosses. In USA wird noch in eine vorgelagerte Grundstücksentwicklung unterschieden, die mit Verkauf des genehmigten und erschlossenen Grundstückes endet und alle operativen Tätigkeiten speziell im Housing-Bereich einem nachgelagerten Projektentwickler überlässt.

Der Markt der Projektentwickler weißt eine hohe Dynamik auf. Die Gründe für die regelmäßigen Pleiten liegen in zyklischen Aspekten, Finanzierungsaspekten, technischen und terminli-



Deals Deals Deals

Berlin: Die **Boiler Berlin Sauna** mietet ca. 1 700 qm Büro- u. Archivflächen in Kreuzberg, Am Mehringdamm 32/34 von der **Grund und Boden Metro-polenfonds Nr. 3** über **Savills**. Die Flächen sollen in eine Saunalandschaft verwandelt werden, die Eröffnung ist zur Jahreswende 2010/2011 geplant.

Aschheim: **Arcora International**, Komplettanbieter für Reini-gungssysteme, mietet ca. 1 900 qm Lager- u. Bürofläche in der Marsstr. 9 über **Colliers Schau-er & Schöll**.

München: **MediSinn** mietet ca. 3 900 qm Praxisfläche in der Sonnenstr. 29 von **Hector Grundstücksgesellschaft** über **Colliers Schauer & Schöll** und **Jones Lang LaSalle**.

Hamburg-Billbrook: **Chick International** mietet für seine Tochter Translog 5 000 qm Lo-gistikfläche im Logistik-Center-Billbrook am Pinkertweg 15, aus dem Bestand des englischen Immobilienentwicklers und -investors **Segro** über **Gerlach Gewerbe Logistics Services**.

Köln: **BNPPRE** vermittelt 2 100 qm Bürofläche im Butzweiler Stern, Butzwei-lerhof-Allee 2-4 von der **S Rhein-estate**, eine Tochter der **Spar-kasse KölnBonn**.

Essen: Versandhandel **Max Trader** mietet rd. 2 000 qm Gewerbefläche im Gewerbege-biet Zeche Katharina von Privat über **Cubion**.

chen Aspekten, in marktfremder Projektentwicklung, in begehrlicher Genehmigungspolitik, die versucht, geplante Gewinne bei erpressbaren, also schon hoch investierten Projektentwicklern abzuschöpfen.

PE war früher meist mit großen Unternehmerpersönlichkeiten verbunden, deren Image jedoch meist durch die oft unrühmliche Art des Marktaustritts Schaden nahm. Kreative Finanzierungs-politik wie bei Schneider, kreative Beschaffungspolitik wie bei Ernst oder kreative Anlegerfinan-zierung wie bei vielen Fonds der 80er oder 90er Jahre werden von der Nachwelt oft kritisch gesehen. Moralische Wertung sollten aber im Zeitumfeld gesehen werden. Für eine Reihe von Städten gab es klare Vorstellungen über die „Kosten“ von Baugenehmigungen. Aber auch über direkte Steuerungsmaßnahmen hinaus war es ja allein betriebswirtschaftlich sinnvoll, die Un-terstützung z. B. des genehmigenden Statikers oder Bauingenieurs frühzeitig in die Planung einzubinden. Natürlich gab es da keine Nebengedanken, schließlich konnten die städtischen Angestellten oder Beamten ohne Büro- oder Ressourcennotwendigkeit ja sogar kostenopti-mierte Lösungen anbieten. Und wer missgönnt schon einem kleinen Angestellten seinen Por-sche. Und oft war man gut beraten, sich in der jeweiligen Stadt der Dienste des jeweiligen Platzhirsches des schlüsselfertigen Bauens zu bedienen.

Heute sieht die Welt anders aus. Projektentwicklung mit Konzernhintergrund gewinnt durch Finanzierungs- und damit Einkaufshintergrund und der Möglichkeit zum Abschöpfen der ge-samten Wertschöpfungskette und damit auch des internen Risikoausgleichs an Bedeutung.

Derzeit beträgt das Gesamtvolumen der Projektentwicklungen lt. **BulwienGesa** in deutschen A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ca. 21,5 Mio. qm. Das sind 770.000 weniger als im Vorjahr. Die aktivsten Projektentwickler sind dabei **Hoch-tief** (646.000 qm) und **Vivico** (599.000 qm). Der Großteil der Flächen (8,6 Mio. qm) sind ge-plant, d.h. die Fertigstellung soll bis 2014 erfolgen. Das höchste Projektvolumen verzeichnet Berlin mit 4,8 Mio. qm. Das monetäre Gesamtvolumen liegt bei 72,5 Mrd. Euro.

United Investors mit neuem Immobilien-Handelsfonds

United Investors, Hamburg, war bislang vor allem mit Games-Fonds (drei an der Zahl) auf dem Beteiligungsmarkt präsent. Seit dem vergangenen Jahr forciert das Emissions-haus jedoch auch seine Immobilienaktivitäten.

Der aktuelle Fonds „**Deutsche S&K Sachwerte GmbH & Co. KG**“ tritt als Immobilien-Handelsfonds mit entsprechendem Chance-/Risikoraster an. In Zeiten, wo andere Initiatoren auf vergleichsweise renditeschwache Core-Objekte setzen, um den weit verbreiteten Sicherheitspräferenzen ihrer Anleger entgegenzukommen, verfolgt United Investors eine andere Strategie und investiert das Fondskapital in Form eines endfälligen Darlehens in die **Deutsche S&K Sachwert AG**. Diese verwendet die Investorengelder zum Ankauf von Immobilien aus Zwangsversteigerungen, Bankverwertungen und notleidenden Forderungen mit grundbuchlicher Besicherung.

Die Investitionsobjekte, in erster Linie Wohnimmobilien in den alten Bundesländern, sollen nur in Ausnahmefällen längerfristig bewirtschaftet, sondern in aller Regel zügig weiterveräußert werden. Der Fondspartner Deutsche S&K Sachwert AG, Frankfurt, handelt bereits seit 2003 mit Immobilien und hat dabei nachweisbare Erfolge erzielt. Von Dezember 2005 bis April 2009 wurden 290 Immobilien für insgesamt 15,6 Mio. Euro angeschafft. Aus diesem Bestand konnten nach einer durchschnittlichen Haltedauer von weniger als sechs Monaten 208 Objekte mit einem Anschaffungspreis von 11 Mio. Euro bereits wieder für rund 25,6 Mio. Euro weiterverkauft werden. Die Grundverzinsung des von der Fondsgesellschaft ausgereichten Darlehens beträgt 11% p.a., zuzüglich einer jährlichen Bonusverzinsung von maximal 3,5%. Der Bonus wird fällig, sobald die Deutsche S&K Sachwert AG einen ausschüttungsfähigen Gewinn erwirtschaftet.



Deals Deals Deals

Darmstadt: SK Gartengestaltung und Baumpflege erwirbt ein 2 500 qm großes Grundstück im Gewerbegebiet Erzhausen von Privat über **Nai apollo**.

Bad Kreuznach: Privater Investor erwirbt ein vollvermietetes Wohn- u. Geschäftshaus in Innenstadtlage mit einer Gesamtmietfläche von 1 232 qm aus dem Portfolio einer Frankfurter Immobiliengesellschaft über **Aengevelt**.

Frankfurt: Die **AFBB Akademie für berufliche Bildung** mietet ca. 960 qm Bürofläche im Bürogebäude „Heater Building“, Saonestraße 1, von **Heater Building** über **Jones Lang LaSalle**. Die Flächen werden im Herbst 2010 bezogen.

Hamburg: **APL Co.**, Unternehmen in der Containerschifffahrt, mietet 2 246 qm Bürofläche in der HafenCity, Am Sandtorkai 50, von der schwedischen **Norrporten S-Kai** über **Engel & Völkers**.

Düsseldorf: Investor erwirbt ein Wohnungspaket mit 75 Wohnungen und rd. 4 400 qm Mietfläche in der Krahestraße von der luxemburgischen Objektgesellschaft **Springwater Residential Holdings II s.a.r.l.** über **Aengevelt**.

Halberstadt: **NKD Vertrieb** mietet rd. 350 qm Einzelhandelsfläche im Richard-Wagner-Center von einer Tochtergesellschaft der **Triacon** über **Aengevelt**. Die Liegenschaft mit rd. 6 400 qm Mietfläche erreicht mit diesem Abschluss eine Vermietungsquote von 92%.

Mit der Deutsche S&K Sachwert AG arbeitet United Investors bereits beim zweiten Immobilien-Handelsfonds zusammen. Durch zwei Sitze im Aufsichtsrat der AG sowie einen Dienstleistungs- und Beratungsauftrag hinsichtlich Buchhaltung und Berichtswesen verfügt United Investors über Kontrollmöglichkeiten bei der Überwachung der Geschäftstätigkeit der Investitionsgesellschaft. Das geplante Eigenkapitalvolumen der Deutsche S&K Sachwerte GmbH & Co. KG liegt bei 30 Mio. Euro, Anleger können sich ab 15.000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen. Die Laufzeit der Beteiligung ist grundsätzlich bis Ende 2023 angelegt, bereits ab dem fünften Beteiligungsjahr können jedoch Anteile bis zu einem Volumen von jährlich 10% des Nominalkapitals zurückgegeben werden. Ausschüttungen auf Basis der Darlehensverzinsung und des Bonus erfolgen vierteljährlich. Die Erträge unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag. (red.)

Wohnen in Hamburg wird zum Luxusgut

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

„Wie weiter wohnen?“ fragte der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und lud zu einer Baustellentour quer durch die Hansestadt.

In den wachstumstarken Metropolen wie Hamburg, München und dem Rhein-Main Gebiet, aber auch in kleineren Universitätsstädten zeichnet sich schon seit längerem eine massive Wohnungsknappheit, verbunden mit überdurchschnittlich hohen Miet- und Preissteigerungen ab. Unter den Großstädten hat Hamburg den größten Sprung nach vorn gemacht, hatte **Empirica** 2009 festgestellt und eine Steigerung der Durchschnittsmieten im Geschosswohnungsbau von bis zu 11% gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Das Problem wird sich weiter verschärfen, denn der Hamburger Wohnungsneubau ist zum dritten Mal in Folge gefallen und lag damit im vergangenen Jahr um 9,6% unter dem Vorjahresniveau. Alle großen Maklerhäuser prognostizieren, dass Wohnimmobilien in Hamburg aufgrund der hohen Nachfrage vor weiteren Preissteigerungen stehen. „Der seit etwa Mitte des zurückliegenden Jahrzehnts anhaltende Aufwärtstrend sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen habe sich trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise auch 2009 bestätigt“, heißt es in der jüngsten Marktstudie von **Engel & Völkers**.

Diese Situation nahm der **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW Nord**, der 200 Mitgliedsunternehmen vertritt, zum Anlass, Vertreter der Presse und der Immobilienwirtschaft zu einer Besichtigungstour zu verschiedenen Baustellen in der Stadt einzuladen. Motto der Veranstaltung: „Wie weiter wohnen?“

Die Projekte haben fast ausnahmslos eins gemein: lange vor dem Richtfest sind sie vermietet oder verkauft, das trifft auf die 900 geförderten, bezahlbaren Mietwohnungen zu, die von Mitgliedern des Immobilienverbandes gebaut werden, auf Stadthäuser und bürgerliche Eigentumswohnungen, aber auch auf außergewöhnliche Domizile in einem Büros-zu-Wohnungen-Projekt oder einem ehemaligen Bunker zu.

Gebaut wird in der Hansestadt, in Baulücken, auf ehemaligen Gewerbeflächen und insbesondere in der Hafencity und im Überseequartier. Hier zeigt sich eine typische Entwicklung: An sich geplant als attraktives Wohngebiet mit 5.800 Wohnungen für unterschiedliche Nutzer, werden nun extrem hohe Preise verlangt. Für Mietwohnungen sind Quadratmeterpreise zwischen 17 und 18 Euro netto kalt normal, und dieses für durchschnittliche Ausstattung. „Das Angebot ist interessant für Menschen, die eine Zweit- oder Drittwohnung suchen, der Mix stimmt einfach nicht“, sagt SPD Stadtentwicklungsexperte **Andy Grote**. Der Grund, weshalb hier kaum Familien mit Kindern wohnen.

Investoren haben auf die Engpässe vor allem mit dem Bau hochwertiger Eigentumswohnungen reagiert. „Vor allem im Bereich des Premium-Segments entsteht ein Wohnungsangebot, das es in den vergangenen Jahren in dieser Größenordnung und Preislage noch nicht gegeben hat“, heißt es in einer Studie von **BulwienGesa**.



Deals Deals Deals

Hamburg/Brüssel: Die **HH** startet den Vertrieb für ihren neuen geschlossenen Immobilien-Fonds **HH Global Invest 03 – Belgien**, der in eine Büroimmobilie im Zentrum von Brüssel investiert. Das Objekt in der Rue Royale 138 mit einer Büromietfläche von 9 000 qm ist zu 100% an den belgischen Staat vermietet. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von rund 10,5 Jahren bis März 2021. Der Fonds hält über Tochtergesellschaften sowohl das wirtschaftliche als auch das rechtliche Eigentum an der Immobilie. Das Objekt wurde für einen Kaufpreis von 31,5 Mio. Euro erworben. Dies entspricht einer Ankaufsrendite von 5,96%. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 37,1 Mio. Euro (inkl. Agio), das Eigenkapital 21,4 Mio. Euro (inkl. Agio). Die jährliche Auszahlung wird mit 5,5% p.a., ansteigend auf 5,75% p.a. (ab 2018) prognostiziert. Die Fondslaufzeit beträgt 10,4 Jahre, der Gesamtmittelrückfluss 161% bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (inkl. Agio). Anleger können sich ab 15 000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen.

Hamburg: **Buss Capital** hat seinen 15. Containerfonds **Buss Global Containerfonds 8 Euro** erfolgreich platziert. Insgesamt beteiligten sich mehr als 1 100 Anlegerinnen und Anleger mit einem Eigenkapital von 30 Mio. Euro an einer großen Containerflotte. Buss Capital bereitet zurzeit einen neuen Containerfonds vor, der voraussichtlich Ende September in den Vertrieb gehen wird.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 226 35. KW, 30.08.2010, Seite 25 von 27

Der **BFW** zählte 450 Wohnungen im Luxussegment, die derzeit in Hamburg auf dem Markt oder im Bau sind. Dazu gehören insbesondere der Marco Polo Tower in der Hafencity, der Kristall-Turm am Holzhafen oder das Projekt Sophienterrassen an der Außenalster, das nun endlich in den Bau gegangen ist, aber auch einige luxuriöse Projekte an der Elbchaussee. Für letztere werden 5.000 bis 7.000 Euro pro Quadratmeter verlangt, bei den herausragenden Objekten geht es hoch bis 15.000 Euro. „Dabei lag die Obergrenze in Hamburg noch vor kurzer Zeit bei 8.000 Euro“, so der BFW-Landesvorsitzende **Andreas Ibel**. Der hohe Nachfragedruck spiegele die Verknappung im Wohnungsbau wider, die geforderten Kaufpreise und Mieten würden akzeptiert und bezahlt.

Allein im letzten Jahr haben sich die Preise für Wohnimmobilien in Hamburgs guten und sehr guten Lagen um 5 bis 10% erhöht, bestätigt Engel & Völkers. „Inzwischen finden sich für fast jede Mietwohnung in allen zentralen Stadtteilen unmittelbar Mieter, die höhere Mieten als vorher in Kauf nehmen“.

Hamburg ist damit auf dem Weg, zu den teuersten europäischen Metropolen aufzuschließen. Die Gründe sind bekannt: Seit Jahren liegt der Geschosswohnungsbau am Boden, eine Entwicklung, die bundesweit zu beobachten ist. Den zusätzlichen Baubedarf schätzt die Behörde für Stadtentwicklung auf 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten jährlich. Die derzeitige Neubautätigkeit liegt laut BFW mit rund 3.587 Wohneinheiten, sie dürfte nur 50 bis 60% des prognostizierten Bedarfs abdecken. Bis 2020 werden mindestens 30.000 bis 40.000 Wohneinheiten benötigt, so die Schätzung der Stadtentwicklungsbehörde.

Zusätzlich bleiben in der amtlichen Statistik viele Abgänge unberücksichtigt, da z.B. Wohnungszusammenlegungen nicht meldepflichtig sind. **Jones Lang LaSalle** geht in einer Marktuntersuchung von jährlichen Abgangsquoten von 0,2 bis 0,3 des Gesamtbestandes aus.

Auf der anderen Seite steigt der Bedarf: Die Einwohnerzahl Hamburgs wächst kontinuierlich und mit ihr die Anzahl der Singlehaushalte mit wachsendem Wohnraumsanspruch. Das Einkommensniveau ist hoch, auch ältere Haushalte zeigen oft keine Bereitschaft zum Umzug in kleinere Wohnungen. Darüber hinaus steigt die Wohnfläche von Jahr zu Jahr an, Empirica schätzt, dass die Wohnfläche pro Kopf bis zum Jahr 2030 jährlich um 0,4 bis 0,8 Quadratmeter steigt.

Die Nachfrage wird auch durch den Trend zurück in die Stadt getrieben und durch Anleger, die nach der Finanzkrise eine sichere Anlage suchen, so Andreas Ibel. „Im Gegenzug trennen sich zunehmend weniger Eigentümer von ihren Wohnimmobilien, denn auch sie sehen angesichts der extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen und der gleichen Befürchtung vor künftiger Inflation kaum Alternativen für ihre Geldanlage.“

Der Markt ist deutlich zweigeteilt. Hamburg wächst von innen. Die Dynamik zeigt sich überwiegend in den innenstadtnahen Bezirken. Hier sind hohe Preissteigerungen zu verzeichnen, während die Peripherie stagniert oder absinkt. Insbesondere für die großen Objekte im Umland fallen die Werte, heißt es bei Engel & Völkers. Hier wirkten sich neben der Landflucht auch der Generationenwechsel aus.

Die Klage über zu geringen Neubau führt auch der BFW: „Es liegt nicht an der Nachfrage, es liegt nicht an der Finanzierung, es liegt einzig daran, dass zu wenig Grundstücke in Hamburg rechtzeitig zum Bauen zur Verfügung stehen. Die Mitgliedsunternehmen könnten wesentlich mehr Wohnungen bauen, es jedoch fehlen die Baugrundstücke.“

Auch verschleppte Genehmigungsverfahren und kostentreibende Anforderungen gestalten den Wohnungsbau in Hamburg zum Krisenthema, sagt Andreas Ibel. Die Baukostenerhöhung entstehe im wesentlichen durch die steigenden Grundstückspreise und durch die jedes Jahr neu bautechnischen Ansprüche für den Wohnungsbau.



© Andreas Douvitsas - Fotolia.com



Hotelmarkt Frankfurt im ersten Halbjahr 2010

20 Hotelprojekte verzeichnet der Frankfurter Hotelmarkt derzeit. Vor allem im 4- und 5-Sterne Bereich wird es in nächster Zeit, lt. Colliers zum Ausbau der Kapazitäten kommen. Nach Anzahl der Betriebe wird das Hotelangebot vor allem von 3- und 4-Sterne Hotels dominiert.

Zwischen 2005 und 2008 stieg die Nachfrage nach Hotelbetten um 17%. Die Nachfrage sank in Folge der Finanzkrise allerdings um 1,5%. Besonders die Auslandsnachfrage sank um 6,8% während die Inlandsnachfrage sogar um 3,1% zulegen konnte. Die Auslastung 2009 sank um 4,2% auf 58,3%. Die Average Room Rate verlor um 6,4% und beträgt 105 Euro. Auch der RevPar sank um 10,3% und beträgt nun 61 Euro.

Stadt	Veränderung zum		Veränderung zum		Veränderung zum	
	Occupancy	Vorjahr in %	Average Room Rate	Vorjahr in %	RevPar	Vorjahr in %
Frankfurt	58,3%	-4,2%	€ 105,00	-6,4%	€ 61,00	-10,3%
Hamburg	70,4%	-3,5%	€ 92,00	-5,3%	€ 65,00	-8,6%
Köln	61,0%	-4,5%	€ 93,00	-4,6%	€ 57,00	-8,9%
Berlin	67,8%	-2,1%	€ 80,00	-7,5%	€ 54,00	-9,4%
München	65,4%	-4,3%	€ 96,00	-10,2%	€ 63,00	-14,1%
Stuttgart	56,0%	-13,4%	€ 86,00	-4,9%	€ 48,00	-17,6%
Düsseldorf	57,1%	-7,4%	€ 89,00	-19,9%	€ 51,00	-25,8%

Quelle: STR Global

Im Deutschlandvergleich liegt Frankfurt damit im Mittelfeld. Lediglich bei der Average Room Rate liegt Frankfurt an der Spitze. Alle deutschen Metropolen haben jedoch mit teilweise erheblichen Rückgängen beim RevPar und beim durchschnittlichen Zimmerpreis zu kämpfen.

Für die Zukunft sieht Colliers wieder etwas positivere Zeiten auf den Hotelmarkt zukommen. Frankfurt ist in hohem Maße von Geschäftsreisenden abhängig, die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise für weniger Nachfrage auf dem Hotelmarkt sorgten. Das sich andeutende Ende der Krise dürfte also auch den Hotelmarkt wieder in positive Stimmung versetzen. (AE)

Fire Sales sind rückläufig

Die Immobilienmärkte leiden weniger unter finanzierungsbedingten Notverkäufen als erwartet. Dies dürfte auf niedrige Zinsen, die Banken Handlungsspielraum einräumen, aber auch auf zunehmende Professionalität bzw. Zwischenlagerung von notleidenden Krediten im eigenen Bestand zurückzuführen sein. Nach einer Untersuchung der **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** ist in fast allen 25 untersuchten Ländern ein Rückgang der Angebote von Immobilien zu verzeichnen, die mit so genannten notleidenden Krediten finanziert sind. In 13 Ländern ist im zweiten Quartal jedoch nachlaufend noch die Anzahl der Transaktionen gestiegen. Für Spanien und Deutschland sehen die RICS jedoch keine Entwarnung. **Oliver Gilmar-tin**, Senior-Ökonom der RICS, erwartet jedoch trotz der erfolgreichen „Stresstests“ der Banken keine generelle Entlastung, da zusätzliche Regulierungen des Bankenwesens in Europa Kapital weiter verteuern werde und den Bilanzbereinigungsdruck weiter bestimmen werde. (WR)

Immobilienunternehmen suchen wieder Personal

Die immer positiveren volkswirtschaftlichen Meldungen schlagen auf die Immobilienwirtschaft durch. Die jetzt 10. Umfrage der Immobilien Zeitung (IZ) unter insgesamt 84 größeren Immobilienmaklern, Verwaltern, Investmentmanagern, Bauträgern und Gebäudedienstleistern bestätigt die Trendwende in der Stimmung der Immobilienbranche.

Fonds-News

Pullach/Berlin: Hannover Leasing beginnt mit dem Vertrieb ihres angekündigten geschlossenen Immobilienfonds **Substanzwerte Deutschland 6**, der in die Betriebszentrale der Deutschen Bahn in Berlin-Pankow investiert. Nutzer des Objekts ist die **Deutsche Bahn Tochtergesellschaft DB Netz**. Der an der Granitzstraße gelegene Gebäudekomplex besteht aus zwei Gebäudeteilen, die als Büroflächen und als Betriebszentrale genutzt werden. Insgesamt verfügt das Fondsobjekt über rund 27 700 qm Mietfläche. Die Deutsche Bahn hat für diese spezielle Nutzung einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag in den Ausbau der Immobilie investiert. Der Mietvertrag läuft bis zum 30. April 2018 und hat eine Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt 66,5 Mio. Euro, davon rund 30,5 Mio. Euro EK. Die prognostizierten jährlichen Ausschüttungen belaufen sich auf 6,25%. Über die geplante Gesamtlaufzeit bis 2024 sollen Rückflüsse von etwa 196% generiert werden. Interessierte Anleger können sich ab einer Mindestbeteiligung von 10 000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen.

Orlando: Lothar Estein hat die 50% Beteiligung der **HSH Real Estate** an der **US Treuhand** zurückgekauft. Wie die **IZ** meldet, hat Estein die Anteile günstiger zurückerworben als er sie seinerzeit verkauft hatte. Nun will US-Treuhand Gründer Estein sein Unternehmen erstmal wieder ohne Partner betreiben.



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

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

Die Umfrage lässt erwarten, dass die Hälfte der Unternehmen sich schon in den kommenden sechs Monaten auf Mitarbeitersuche begibt. 49% rechnen damit, bis zum Frühjahr 2011 wieder Mitarbeiter im eigenen Unternehmen einzustellen, bei 8% stehen Entlassungen an. Besonders expansiv sind Immobilienvermittler, Facility-Manager und Investmentunternehmen, die zu jeweils mehr als zwei Drittel auf der Suche sind. 37% gehen über das eigene Unternehmen hinaus von branchenweiten Personaleinstellungen aus. Noch im vergangenen Jahr rechnete jeder dritte Befragte für die Gesamtbranche mit Personalreduzierungen. Nur 14% sahen damals den Personalbereich im Aufwind.

Gesucht werden aktuell vor allem Mitarbeiter mit Berufserfahrung. Jede vierte Stelle adressiert Berufseinsteiger. Das durchschnittliche Einstiegsgehalt klettert um 5,4% auf 35 165 Euro. In den beiden vergangenen Jahren stand hier noch ein Minus. Insgesamt reicht die Berufseinsteiger-Gehaltsspanne von durchschnittlich 32 000 Euro bei Entwicklung, Planung, Bau, Immobilienmanagement und -verwaltung bis hin zu einem Jahresgehalt von knapp 43 200 Euro im Investment. Asset-Manager, Vermögensverwalter, Berater und Gutachter liegen mit jeweils fast 37 000 Euro deutlich über dem Branchenschnitt. Das Top-Gehalt für Berufseinsteiger mit einem immobilienpezifischen Master oder Diplom liegt mit 49 000 Euro im Investment. (WR)

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

1stred (10), Aengevelt (24), AFBB Akademie für berufliche Bildung (24), Allianz Global Investors (14), Allianz Real Estate (14), Amandla (16), APL Co. (24), Arcora International (23), Axa Investment Managers (18), Bernhardt Advisory (4), BNPPRE (21), Böcker Wohnimmobilien (10), Boiler Berlin Sauna (23), Brookfield Europe (19), BulwienGesa (23,24), Bundesvereinigung der Bauwirtschaft (4), Buss Capital (25), C&A (16,18), Capmark Financial (3), Catella Property Group (8), Catella Real Estate (11), Centrum (18), Chick International (23), Cisco Systems (14), Clifford Chance (14), Colliers (26), Colliers Schauer & Schöll (21), Colliers Trombello Kölbel (2), Colony Capital (3), Comfort (18), Corpus Sireo (14,19), Coty Inc. (17), Credit Suisse (3), CS Euroreal (26), Cubion (23), Deikon (22), Deko Immobilien (10,12,13,17), Deutsche Bahn (26), Deutsche S&K Sachwerte GmbH (23), Deutsche Wohnen (4), Deutschen Energie-Agentur (10), Development Partner (18), DIC Asset (3,18), DIE WELT (2), DTZ (2), Dune Real Estate Partners (3), Ebertz & Partner (7), Engel & Völkers (24), ERGO Trust Logistikkfonds Nr. 1 (9), ERGO Versicherungsgruppe (2), Euroconstruct Gruppe (10), Eurohypo (14), fondstelegramm (2), Frankonia Eurobau (2), Franzis Verlag (21), Fujitsu Technology Solutions (10), Garbe Logisitc (3,4,9), GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (20), Generali Deutschland (3), Gerlach gewerbe Logistics Services (23), Getränke Hoffmann (9), Goldbeck (6), Greenwich Peninsula Regeneration Limited (13), Grund und Boden Metropolenfonds Nr. 3 (23), H&M (16), Habitare (16), Hamborner Reit (16), Hannover Leasing (26), Haufe-Lexware (20), Heater Building (24), Hector grundstücksgesellschaft (23), Hertie (16), HIH Hamburgische Immobilien Handlung (14,17,18,25), Hitachi Data System (17), Hochtief Projektentwicklung (8,18), HSH (4), HSH Real Estate (26), Ideenkapital (5), Ifo (6,10), Immobilien Zeitung (26), Inkota-netzwerk e.V. (8), IVG Immobilien (2), IVG Institutional Funds (14), Jones Lang LaSalle (2,10,16,17), KanAm (2), Kanzlei Ashurst (14), Klumpe + Schroeder Rechtsanwälte (13), Lehman Brother's (3), Lührmann (18), Max Trader (23), MediSinn (23), mfi (19), MPC Capital (22), Nai apollo (23), NKD Vertrieb (24), Norrporten S-Kai (24), OC&C Strategy Consultants (6), OVG Real Estate (14), Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (4), Peek & Cloppenburg (18), Perella Weinberg Real Estate Fund I LP (19), Phönix Seniorenzentren Beteiligungsgesellschaft (18), Postbank (14), Project Fonds Gruppe (8,21), Proximus Asset Management (10), Quantum Immobilien KAG (8,16), Real I.S. (8,12), Regus (16), REIS Unternehmensgruppe (17), RICS (26), RREEF Spezial Invest (20), S RheinEstate (23), Savills (19,23), SEB Asset Management (18), SEB ImmoInvest (18), Segro (23), Shaftesbury Asset Management (16), Siemens (20), SK Gartengestaltung und Baumpflege (23), Sparkasse KölnBonn (23), SPE Unternehmensberatung (18), Springwater Residential Holdings (24), SQM Property Consulting (16), Stadtwerke München (17), Teach it (18), Transport for London (13), Triacon (24), UBS Deutschland (14), UG Hahn (17), Union Investment (17), United Investors (23), US Treuhand (4,26), Verband der deutschen Bauindustrie (4), Warburg-Henderson KAG (14,17), Weka Mediengruppe (21), Wikipedia (22), Zitelmann (14), Zufall logistic group (21), Zurich Beteiligungs-Aktiengesellschaft (4).



Prof. Götz W. Werner



Dr. Kjell A. Nordström



Karl-Heinz Müller



Alexander Otto

Donnerstag, 16. September 2010

- 09:00 Uhr** **Herzlich Willkommen**
Snacks, Getränke und Gespräche
- 10:00 Uhr** **Begrüßung**
Wolfgang R. Bays
Brune Consulting GmbH
Vorstandsvorsitzender
- 10:15 Uhr** **Eröffnung und Tagesmoderation**
Judith Rakers
Fernsehjournalistin & TV-Moderatorin
- 10:30 Uhr** **Key Note**
Michael Kercheval
President and CEO
ICSC International Council of Shopping Centers
- 10:45 Uhr** **Leaders**
Alexander Otto
CEO
ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG
Prof. Götz W. Werner
Gründer, Gesellschafter und Aufsichtsratsmitglied
dm-drogerie markt
- 11:30 Uhr** **Kommunikationspause**
- 12:15 Uhr** **Neue Konzepte**
Sven Thierhoff
Head of Global Business Development
National Geographic
- 12:30 Uhr** **Key Note**
Dieter Lange
Training - Consulting - Coaching
- 13:30 Uhr** **Kommunikationspause**
- 14:30 Uhr** **Energie**
Rainer Kohns
Head of Sustainability
Siemens AG - Siemens Real Estate
Prof. Holger Hagge
Global Head of Building & Workplace Development
Deutsche Bank AG
Prof. Dr.-Ing. Dr.-Ing. E. h. Werner Sobek
Founder and Owner
Werner Sobek Group
Michael Ullmann
Geschäftsführender Gesellschafter
RE-sponsibility GmbH

- 15:15 Uhr** **Key Note**
Anne M. Schüller
Expertin für Loyalitätsmarketing
- 16:15 Uhr** **Kommunikationspause**
- 17:00 Uhr** **Neue Konzepte:**
Victor Appelqvist
Marketing & Expansion Director
Gina Tricot
Marc Wittke
Managing Director Germany
Gina Tricot
- 17:20 Uhr** **Neue Konzepte**
Karl-Heinz Müller
Geschäftsführer
Bread & Butter GmbH
- 17:45 Uhr** **Key Note**
Dr. Kjell A. Nordström
Wirtschaftsexperte, Unternehmensberater & Dozent an der
Stockholm School of Economics
- 18:45 Uhr** **Resümee**  **Vorstand**
Walking Dinner

Freitag, 17. September 2010

- 08:45 Uhr** **Round Table Frühstück im Congresssaal**
- 10:00 Uhr** **Verleihung der  Awards**
IR|EBS Intensivstudium für Handelsimmobilien

Mit freundlicher Unterstützung von:



In Zusammenarbeit mit:



TERMIN Donnerstag, 16. September 2010
Freitag, 17. September 2010

ORT Hotel Adlon
Unter den Linden 77
10117 Berlin
Tel. 030-22 61 0
Fax 030-22 61 22 22

GEBÜHR 650,00 € (Mitgliederpreis)
1.300,00 € (Nichtmitgliederpreis)

Die angegebenen Preise gelten zzgl. 19 % MwSt. (Bei gleichzeitigem Eintritt in den GCSC ist die Congress-Gebühr für Mitglieder zu entrichten.)

Die Gebühr beinhaltet die Teilnahme, das Mittagessen inklusive Getränke, Snacks, Kaffee und Erfrischungsgetränke während der Veranstaltung sowie das Walking Dinner inklusive Aperitif und Getränke im Hotel Adlon sowie das Frühstück am 17. September 2010 und ein Probeabonnement 'Der Welt' sowie der Textilwirtschaft für 3 Monate.

ANMELDUNG Wegen der begrenzten Teilnehmerzahl nehmen wir Anmeldungen nach der 'First come – first served' Regelung entgegen.

German Council of Shopping Centers e. V.
Bahnhofstraße 29
71638 Ludwigsburg
Tel. 07141-38 80 83
Fax 07141-38 80 84
office@gcsc.de
www.gcsc.de

ZIMMERRESERVIERUNG Für die Teilnehmer dieser Veranstaltung besteht die Möglichkeit, bis Ende Juli und anschließend nach Verfügbarkeit auf ein begrenztes Zimmerkontingent zurückzugreifen:

Hotel Adlon
Unter den Linden 77
10117 Berlin
Tel. 030-22 61 0
Einzelzimmer 250,00 €
zzgl. Frühstück

NH Berlin Friedrichstraße
(ca. 11 Gehminuten zum Hotel Adlon)
Friedrichstraße 96
10117 Berlin
Tel. 030-59 00 24 93 0
Einzelzimmer 120,00 €
inkl. Frühstück

Bitte nehmen Sie Ihre Reservierung direkt im jeweiligen Hotel unter dem Stichwort 'German Council Congress' vor.

HINWEIS: Bei der Veranstaltung wird ein Fotograf vor Ort sein und Fotografien der Teilnehmer anfertigen. Mit der Anmeldung erklären Sie sich damit einverstanden, dass der German Council of Shopping Centers e. V. Fotografien von Ihnen anfertigt und im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit verwendet und verbreitet.

Ja, ich nehme am German Council Congress teil

Walking Dinner:

Ja, ich nehme teil

Nein, ich nehme nicht teil.

Ich bin Mitglied bzw. möchte Mitglied im German Council of Shopping Centers e. V. werden und zahle 650,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Ich bin kein Mitglied und zahle 1.300,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Nein, ich bin mit der Weitergabe meiner Daten bezüglich des Probeabos nicht einverstanden.

Name, Vorname _____

Firma _____

Straße _____ PLZ, Ort _____

Telefon _____ Telefax _____

E-Mail _____

Datum _____ Unterschrift _____

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN Die Teilnahmegebühr ist sofort nach Erhalt der Rechnung fällig. Bei Stornierung bis zum 31.08.2010 wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150,00 € zzgl. 19 % MwSt. erhoben. Bei Stornierung ab dem 01.09.2010 sowie Nichterscheinen wird die Teilnahmegebühr in voller Höhe fällig. Stornierungen müssen schriftlich erfolgen. Programmänderungen aus aktuellem Anlass behält sich der Veranstalter vor. Einlass ist nur nach vollständiger Bezahlung möglich.



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 21

34. KW / 27.08.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Bestandsquartiere im Fokus	2
Aus Dortmunder HansaHaus wird das „Stadtfenster“	4
Wohnung und Bauen in Zahlen	6
Strategisches Investment in Duisburg-Hochheide	7
Deubau-Preis	8
Gastgeber in Dortmund	8
LEG Wohnen auf Kurs	9
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

"Globaler Gegenwind", so titelte das **Handelsblatt** am 25. August und setzte einmal mehr der Euphorie über steigende Absatzraten der deutschen Industrie ein mahnendes "Vorsicht!" entgegen. Wo stehen wir? Wo und wie kann es weiter gehen? Der Immobilienverband **IVD** resümiert, dass im ersten Halbjahr 2010 in Deutschland private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von über 69,46 Milliarden Euro umgesetzt worden seien. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres (63,90 Milliarden Euro) entspräche dies einem Anstieg von rund 8,7%, was das Interesse an Immobilien als Kapitalanlage bestätige, so der Vizepräsident **Jürgen Michael Schick**. Dabei steigerten niedrige Zinsen und die anhaltende Sorge vor Inflation das Käuferinteresse. Was für Häuslebauer und -käufer gilt, trifft tendenziell auch für professioneller ausgerichtete Investoren im Schlepptau von Projektentwicklern zu. Das Geschäft blüht an Orten, mit denen man nicht gerechnet hätte und mit Akteuren, mit denen man nicht gerechnet hätte.

In der heutigen Ausgabe gehen wir auf einige Beispiele in Duisburg ("Roter Riese") und Dortmund ("Stadtfenster") näher ein. Als einen vielleicht abseitigen, aber durchaus aussagekräftigen Seismograph für die Stimmung im Immobiliengeschäft könnte man die turnusmäßigen Branchentreffs "Property Lunch" von **Baubild** bewerten, die an sieben Standorten in Deutschland kleine Gesprächsrunden zu unterschiedlichen Themen zusammen führen. Der Initiator **Ralf Haase** hat ab Sommer 2009 bis März diesen Jahres eine tiefe Delle im Geschäft erlebt und nach kurzem Aufschwung eine um die Fußballweltmeisterschaft verlängerte Sommerpause, dennoch sei ein erhöhtes Interesse spürbar. Themen, die ganz oben rangieren, seien die Wohnungswirtschaft, insbesondere der Aspekt der Revitalisierung, und, nicht untypisch für durchlittene Krisenzeiten, Marketingstrategien, hier kombiniert mit den neuen Medien. Das Gebiet der social networks scheint für viele gestandene Immobilienfachleute noch ein Mienenfeld zu sein.

Da zieht man doch den persönlichen Draht noch vor und hält sich, wenn man nicht zu den global players zählen will, lieber an Handfestes, so Handfestes wie spezielle Nischenprodukte, mit denen man sich gut auskennt, für spezielle Orte, an denen man sich gut auskennt: Z. B. B-Standorte. Und das sind zumindest in Deutschland sehr häufig die schrumpfenden Regionen. Das Ruhrgebiet ist eine davon. Was sich da tut und welche Zukunftsperspektiven es dennoch oder gerade deswegen gibt, davon ist immer wieder in diesem Ruhrbrief zu lesen, in dieser Ausgabe dazu der Bericht aus berufenem Munde über ein Forschungsthema des **ILS** zum Wohnungsbau.

Thomas Beyerle sieht es in seinem jüngsten **Aberdeen Research ImmobilienFokus** so: "Aufgrund der geringen Elastizität des Immobilienangebots ist davon auszugehen, dass dieser Prozess [der Schrumpfung] eher sehr langsam verläuft und sich zunächst eine perforierte Siedlungsstruktur ergibt. Ein Abriss wird erst erfolgen, wenn die Mieten soweit gesenkt wurden, dass sie die Instandhaltungskosten nicht mehr decken. Das Warten wird genau so schädlich sein, wie der vorausseilende Gehorsam, in der Provinz die Zelte abzurechen... Aus Investorensicht wäre der grundsätzliche Ausschluss von Regionen mit Bevölkerungsrückgang somit eine unnötige Einschränkung der Investitionsziele. [vgl. die Beispiele in Duisburg und Dortmund!]. Doch auch eine vermeintlich überzeugende Entwicklung löst irgendwann eine Gegenbewegung aus. **Wissen wir heute wirklich wie die nächste Generation leben, arbeiten und konsumieren wird?**" Sollte Thomas Beyerle wirklich Aberdeen verlassen, wie munkelt wird, wir würden seine klarsichtigen Kommentare vermissen.



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Richtigstellung zum Bericht „Unperfekthaus“ in DIB Ruhr Nr. 20

Der Unternehmer **Reinhard Wiesemann** weist darauf hin, dass, anders als in unserem Bericht dargestellt, für das UPH lediglich die Fassaden-Galerie zu 40% gefördert worden sei. Alle übrigen Baumaßnahmen zur Nutzbarmachung des Bestandsbaus habe er aus eigenen Mitteln finanziert.

Personalien

Der Chefresearcher **Thomas Beyerle** wird laut einem Bericht der "Welt" die Fondsgesellschaft **Aberdeen Property** zum Jahresende verlassen. Er verhandle derzeit mit **RREEF**, der Immobilienfondstochter der **Deutschen Bank**. Nach der Übernahme von **Degi** durch Aberdeen haben schon mehrere Führungspersonen, unter ihnen auch **Bärbel Schomberg**, das Unternehmen verlassen.

Bestandsquartiere im Fokus – interdisziplinäres Wissen nutzen

In Duisburg sind nach dem jüngsten Sozialbericht 75% des Wohnungsbestandes 40 Jahre alt und älter, in Herne hat der Rat der Stadt eine Kartierung von Schrottimmobilen in Auftrag gegeben, in Dortmund ist nach Schätzungen der Stadt jede fünfte Wohnimmobilie im Besitz anonymer Kapitalgesellschaften, die für Modernisierungen nur schwer herangezogen werden können: Handlungsbedarf besteht in fast jeder Stadt. **Prof. Dipl.-Ing. Ulli Meisel (Foto)**, Architekt AKNW, berichtet von einem Forschungsprojekt des ILS.



Die Orientierung auf den Bestand als strategische Gegenposition zur Stadterweiterung mit ihrem zusätzlichen Flächenverbrauch bedingt einige Veränderungen in den Planungs-methoden und dem Zusammenwirken von Planungsbeteiligten und Betroffenen. Bei erfolgreichen Quartiersstrategien werden Erkenntnisse aus verschiedenen Wissensbereichen zusammengeführt. Ökonomische, städtebauliche, sozialräumliche und sozio-kulturelle Disziplinen können Methoden- und Handlungsansätze beisteuern, wenn dafür eine gemeinsame Sprache gefunden wird. Dies erfordert die Bereitschaft zu einem strukturierten, fachgebietsübergreifenden Austausch, gegebenenfalls auch eine externe Moderation. Lediglich auf technische Verbesserungen zielende Strategien unter Vernachlässigung komplexerer qualitätsbestimmender Faktoren bergen das Risiko, dass aufwendig modernisierte Wohnungen dennoch keine Mieter oder Käufer finden. Zunehmend werden strategische Quartierskonzepte als notwendige Voraussetzung für abgestimmtes Handeln - auch verschiedener Eigentümer - im Quartier erkannt.

Der Quartiersbegriff wird je nach Fachgebiet sehr unterschiedlich interpretiert. Klar scheint: Quartiere besitzen eine geringere Größe als Stadtteile. Sozialräumlich gesehen sind sie der kleinste gemeinsame Nenner, für den ihre Bewohner noch den Begriff „wir“ verwenden. Physisch fassen sie verschiedene Gebäude mit zugehöriger Infrastruktur zu größeren Einheiten zusammen. Sozialwissenschaftler warnen vor rein räumlich fixiertem „Raum-Container-Denken“, das sozial stigmatisieren kann. Sie tendieren zu räumlich eher diffusen, von Lebensweisen bestimmten sozialen Gebilden. Für Ökonomen bilden sich in Quartieren dagegen Wertkategorien, Ertrags- und Risikomuster ab. Sie haben erkannt, dass Wertentwicklungen auf gebäudeübergreifender Maßstabsebene erfolgen und dass Interventionen räumlich umfassendere Konzepte



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region West
Mercatorstraße 23 (Hauptbahnhof Südseite)
47051 Duisburg
Tel: +49 (0)203 709028-0
Fax: +49 (0)203 709028-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de





Personalien

Das Kompetenzzentrum des **IREBS** Instituts für Immobilienwirtschaft der **Universität Regensburg** hat eine Gastprofessur an **Dr. Franz Fürst** vergeben. Dr. Fürst studierte Raumplanung an der **TU Dortmund**. Anschließend war er von 1997 bis 2006 Wissenschaftlicher Mitarbeiter an Hochschulen in Deutschland, den USA und Kanada. Seit 2007 ist er an der **Henley Business School** sowie am Centre for Real Estate Research der **University of Reading** in Großbritannien tätig. Praktische Erfahrungen sammelte Dr. Fürst als Senior Consultant im Bereich Research und Valuation bei **BNP Paribas Real Estate**.

Carl O. Stinglwagner wurde einstimmig zum Landesbeauftragten des **ZIA** in Bayern gewählt. Stinglwagner beschäftigt sich hauptberuflich mit Immobilienberatung, Bewertung und Asset Management und ist Inhaber der **STIWA Chartered Surveyors** mit dem Schwerpunkt Hotelimmobilien. Das Thema des ersten von ihm organisierten ZIA-Treffens wird sein „Zertifizierungen – Sinn oder Unsinn? Orientierungshilfe im Zertifizierungsdschungel“.

Die auf die Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien spezialisierte **Development Partner AG** hat **Peter Kobiela** zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates berufen. Der 67-jährige Volkswirt war bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand als Vorstand für das gesamte Immobilienkreditgeschäft der **LaBa Hessen-Thüringen** verantwortlich. Alleinvorstand der Development Partner ist der Architekt und Stadtplaner **Winfried Siebers**.

erfordern. Sozio-kulturell werden Quartiere geprägt durch Bedeutungen und Symbole, die ihre interne und externe Wahrnehmung bestimmen und von Kulturwissenschaftlern erforscht werden. Ihre Bedeutung auch für die Imagebildung und das Marketing ist erheblich. Vertiefte Kenntnisse dieser verschiedenen wissenschaftlichen Perspektiven auf Quartiere können die Effizienz strategischer Konzepte für die Wohnungswirtschaft erhöhen.

Von zentraler Bedeutung für Investitionen in Bestandsquartiere sind aber nach wie vor konsistente ökonomische Strategien. Chancen, potenzielle Risiken und mögliche Erträge und besonders die zuverlässige Abschätzung des investiven Aufwandes für Modernisierung und Umbau sind dabei zu leisten. Langfristig erzielbare Qualitäten entscheiden den Vergleich der Optionen Abriss und Neubau. Baukosten-Untersuchungen belegen aber, dass der Aufwand für Modernisierungen alle dreißig bis fünfzig Jahre etwa zwei Drittel der Investitionskosten vergleichbarer Neubauten beträgt. Bei durchgreifenden Änderungen des raumbildenden Gefüges oder nach längerem Gebäude-Leerstand können auch die Kosten vergleichbarer Neubauten erreicht werden. Der Vergleich der Optionen bestandserhaltender Maßnahmen mit der Alternative Abriss und Neubau ist also grundsätzlich völlig offen.

Der staatlich unterstützte Abriss und Teilrückbau einiger hunderttausend Wohnungen im Osten Deutschlands hat auch im Westen einen erkennbaren Umdenkungsprozess gegenüber den bisher dominierenden Erhaltungsstrategien eingeleitet. Wenn Plattenbauten abgerissen werden können, warum dann nicht auch andere urbane Strukturen? Bei ungünstigen Bedingungen z. B. besonderen Belastungen durch Schadstoffe wie Asbest oder PCB übersteigt der Modernisierungsaufwand auch die Höhe von Neubaukosten. Dabei weisen ältere Gebäude aber zum Teil technische Mängel auf, die sich selbst mit größtem vertretbarem Aufwand nicht beheben lassen. Zum Beispiel kann schlechter Schallschutz in Altbauten technisch nur selten an das Niveau gut konstruierter Neuwohnungen angepasst werden. Wenn aber der Investitionsaufwand vergleichbar ist und die Qualität geringer – warum dann nicht abreißen und neu bauen?

Zahlreiche praktische Beispiele belegen, dass der Umgang mit Bestandsquartieren derzeit in unserer Gesellschaft sehr kontrovers behandelt wird. In Köln sammelte die Bevölkerung in wenigen Wochen 50.000 Unterschriften gegen den Abriss des Riphahn-Schauspielhauses aus den 1950er Jahren und den bereits vom Rat beschlossenen Neubau. Der Beschluss wurde revidiert, der Altbau wird nun modernisiert. In vielen Bestandsquartieren wie in Duisburg-Neumühl oder Siegen erfolgt der Teilrückbau oder der Abriss von Baubeständen, um diese Quartiere langfristig zu stabilisieren. In Mülheim-Ruhr werden vier das Stadtbild prägende Hochhaustürme aufwendig modernisiert, weil sie die Stadtsilhouette prägen. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert 2010 erstmals auch Abrisskosten von Großbauten der 1960er und 1970er Jahre. Voraussetzung sind plausible Quartierskonzepte für eine Aufwertung der Restbestände durch Modernisierung oder Umbau.

Eine bis zum Frühjahr 2011 laufende Untersuchung des ILS widmet sich der Analyse und Systematisierung multiperspektivischer Entscheidungsmuster bei Bestandsquartieren. Die Untersuchung ist bundesweit orientiert. Nach einem vom ILS entwickelten Beurteilungsraster werden derzeit qualitative Analysen von Fallbeispielen durchgeführt, bei denen Abriss-Überlegungen eine Rolle gespielt haben. Es werden dabei auch geförderte Projekte in Nordrhein-Westfalen einbezogen. Das ILS - **Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH** – ist eine unabhängige Forschungseinrichtung mit Sitz in Dortmund und Aachen. Das ILS untersucht Prozesse städtischer Entwicklungen im Rahmen anwendungsorientierter Grundlagenforschung. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Bereichen wie Architektur, Raumplanung, Sozialwissenschaften, Ökonomie und Geografie arbeiten im ILS eng zusammen.

Weitere Informationen unter: www.ils-forschung.de



Augsburg

Aurelis Real Estate plant auf dem ehemaligen Ladehöfe-Areal ein neues Stadtquartier. Das 90.000 qm große Quartier südlich der Altstadt, das den Namen "Beethovenpark" tragen soll, wird in 3 Bereiche eingeteilt mit den Nutzungen Wohnen, Dienstleistung, Hotel und Einzelhandel. Der Stadtrat fasste nun den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Areal, das derzeit noch eine eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche ist. Der Vermarktungsstart für den ersten Teilbereich ist 2011 geplant, im Jahr 2012 könnten bereits die ersten Wohnungen bezugsfertig sein, so Aurelis.

Bochum

Der US-Internetkonzern **Google** hat angekündigt, seinen Onlinefotodienst **Street View** bis zum Jahresende für die 20 größten Städte Deutschlands einzuführen, u. a. im Ruhrgebiet in Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen.

Dortmund

A&O Hotels and Hostels Holding AG schließt mit **Terrania AG** einen langfristigen Mietvertrag für das bisher leer stehende, ehemalige **Commerzbank**-Gebäude in der Brückstraße. A&O richtet dort auf 4.000 qm Fläche ein Jugendhotel ein.

Neuss

Der Immobilienberater **Savills** hat die größte Büovermietung des Jahres 2010 vermittelt. Im Büroquartier Neuss-Hammfeld hat die **IT-Kooperation Rheinland**, der IT Provider für die Landeshauptstadt Düsseldorf u. den Rheinkreis Neuss, 5.000 qm Bürofläche angemietet. Die Immobilie ist in Hamburger Privatbesitz.



Grafik ILS: In der multiperspektivischen Quartiersforschung betrachtet und vernetzt das ILS verschiedene für Bestandsquartiere relevante, Fachdisziplinen übergreifende Wissensgebiete.

Aus dem HansaHaus im Dortmunder Brückstraßenviertel wird das "Stadtfenster"

Die energieoptimierte Erneuerung im Bestand ist eines der strategischen Ziele der **ZIAG Immobilien AG**, das "Stadtfenster" ein Pilotprojekt.

Der Name Züblin, der in der Abkürzung **ZIAG** enthalten ist, steht traditionell für hohe und innovative Bauqualität und geht zurück auf einen der Vorreiter des modernen Betonbaus in Europa **Eduard Züblin**, der vor dem Ersten Weltkrieg in Straßburg ein Unternehmen für Betonbau betrieben hatte. Die heutige Schweizer **Züblin Immobilien Holding AG** und deren deutscher Tochter **ZIAG Immobilien AG** mit Sitz in Düsseldorf, obwohl auf denselben Gründer zurückgehend, hat nichts zu tun mit dem deutschen Bauunternehmen **Ed. Züblin**, das inzwischen mit **Strabag** zum Firmenkonsortium des Österreicher **Haselsteiner** gehört, und auch nicht mit der Züblin AG in Zürich, Hersteller von Bewegungsmeldern und Lichtinstallationen. Die **ZIAG Immobilien Holding AG** ist nach eigener Aussage auf das Management ihres Portfolios europäischer Immobilien im Wert von derzeit ca. 1,1 Mrd. ausgerichtet und hier vorwiegend für energieeffiziente Gebäude in der Schweiz, in Frankreich, den Niederlanden und Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasste 2009 31 Objekte in den Sparten Büro, Einzelhandel und Logistik. Das Büro- und Geschäftshaus an der Hansastraße in Dortmund war 2004 angekauft worden in Erwartung der Aufwertung des benachbarten Quartiers durch das neue Konzerthaus und den **RWE-Turm**. 2008 gab die Erneuerung der die Hansastraße querenden Kampstraße als "Boulevard" den Ausschlag zum durchgreifenden Umbau des Hansahauses. 1953 nach Kriegszerstörung hatte man das Haus wieder aufgebaut und seither mehrfach um- und angebaut, mal für ein Möbelhaus, mal für Büros und verschiedene Geschäft in der ebenerdigen Passage. "Ein relativ normales Haus an einem relativ normalen Standort", so bezeichnet es Oliver Bäumler, Vorstandsvorsitzender der **ZIAG Immobilien AG**. Genau deshalb habe man sich für Dortmund und für dieses Haus entschieden, denn hier sehe man in einem stabilen Marktumfeld ein deutliches Optimierungspotenzial.



Visualisierung Hansastraße



Dortmund

Das Thema "Intelligente Architektur" steht im Fokus des Architekturgesprächs am 18. September 2010. Auf Einladung von **Prof. Eckhard Gerber (Gerber Architekten Dortmund)** spricht **Prof. Matthias Schuler (Transsolar Energietechnik Stuttgart)** über im architektonischen Sinne einfache Konzepte für technisch komplexe Gebäude.

Der Internet-Versandhändler **Amazon** hat im ehemaligen Zentrallager von **IKEA** in Werne bei Dortmund ca. 60.000 qm Hallenfläche angemietet. Das Unternehmen wird die Flächen im Herbst dieses Jahres beziehen. Eigentümer und Vermieter ist **IKEA Deutschland**. **Jones Lang LaSalle** hat **IKEA** im Rahmen eines exklusiven Alleinvermietungsauftrages beraten und den Mieter vermittelt. Gleichzeitig plant **Amazon** plant 2011 die Eröffnung eines neuen, 100.000 qm großen Logistikzentrums in Nordrhein-Westfalen. Der Standort wurde noch nicht bekanntgegeben.

Düsseldorf

Die **Deka Immobilien GmbH** konnte für eine Liegenschaft des Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** eine langfristige Prolongation abschließen. Der IT-Infrastrukturanbieter **Fujitsu Technology Solutions** verlängerte den bestehenden Mietvertrag über die Nutzung von ca. 5.500 qm Büro- und rund 300 qm Lagerfläche in der Gladbecker Straße 5-7 in Düsseldorf. **Jones Lang LaSalle** war beratend tätig.

Nach jüngsten Zahlen von **BNP Paribas Real Estate** für das 1. Halbjahr lag der Büroflächenumsatz in Dortmund mit 23.000 qm um 23% unter dem Vorjahresniveau, was darauf zurück zu führen sei, dass Abschlüsse für Flächen über 2.000 qm weitgehend fehlten. Dennoch rechnet man bis Jahresende mit wieder steigenden Umsätzen bei gleichbleibendem Leerstand (5,5% mit hohem Anteil an modernen Neubauflächen am Cityrand) und leicht steigenden Spitzenmieten (von 12,50 Euro 2009 auf jetzt 13,20 Euro). Von den ohnehin reduzierten Flächen im Bau sei aktuell kaum mehr etwas verfügbar. Dieses hier in Dortmund vorgefundene Marktumfeld bewertet auch **ZIAG** als verlässlich mit Aussichten auf einen positiven Trend. Bewusst habe man sich für Dortmund und nicht für Essen entschieden, wo die Konkurrenz um gute Objekte größer sei.

Jetzt, gut ein halbes Jahr vor Fertigstellung der Umbauarbeiten hat das Objekt unter dem neuen Namen "Stadtfenster" ein erstes Ziel erreicht, denn es hat eines von bundesweit nur sechs Vorzertifikaten der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen **DGNB** für Gebäude im Bestand erhalten. Dies bestätigt die Unternehmensstrategie der **ZIAG Immobilien AG**, als Vorreiter für nachhaltiges Bauen sichtbare Akzente zu setzen. Nachhaltige Gebäude, davon ist man überzeugt, zählen heute zu den attraktivsten Immobilien – für Eigentümer, Investoren und Nutzer gleichermaßen. Auch das Argument, die Maßnahmen zur Erreichung eines Zertifikates und die Zertifizierung selbst würden übermäßige Kosten verursachen, lässt Bäumler nicht gelten. Er rechnet vor, dass selbst das Zertifikat "Gold" der **DGNB**, das um Einiges über die entsprechenden Zertifikate **LEED** und **BREAM** hinausgeht, lediglich 4% Mehraufwand bezogen auf die Gesamtbaukosten erforderten. Bei einem Investment von ca. 4 Mio. Euro für den Umbau in Dortmund würde sich dieser Aufwand jedoch durch eine eindeutig bessere Vermietbarkeit zu Spitzenkonditionen mit höherer Nutzerzufriedenheit – immerhin ist der Standort mitten in der lebendigen City in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof konkurrenzlos – rekompensieren. Letztendlich erhöhe sich der Objektwert damit deutlich und damit auch der ggf. zu erzielende Verkaufspreis. Ohne dass noch die Vorvermietungsphase recht angelaufen sei, habe man interessante Nachfragen für die insgesamt 4.000 qm Mietfläche, davon 3.200 qm für Büros. Inzwischen ist der lokal gut etablierte Makler **Etzel** eingeschaltet worden, sein Büro liegt schräg gegenüber.

Überhaupt bevorzugt **ZIAG** die Einbindung lokaler Anbieter. Das betrifft das Planungsbüro **Bauart** von **Hans Jürgen Drewes** ebenso wie die **RUNDHOLZ** Bauunternehmung, beide Dortmund. Das erhöhe den lokalen Esprit, meint Bäumler. Für die aufgetretenen Bauverzögerung sind sie alle nicht verantwortlich zu machen, denn erst im Laufe der Arbeiten sei die schlechte Betonqualität der Nachkriegszeit zu Tage getreten und eine Stütze im 1. Obergeschoss habe versagt. Darauf hin wurde die Baustelle gesichert und die Statik komplett neu auf zusätzliche "Ertüchtigung", wie es im Fachjargon heißt, ausgelegt, d. h.: Das bestehende Betonskelett wird mit zusätzlichen Stahlträgern gestützt, um für alle etwaigen Nutzlasten gerüstet zu sein. Im äußeren Erscheinungsbild bleibt das Haus auch nach dem Umbau wiedererkennbar, denn sowohl die Straßenarkade soll wieder erstehen, als auch die Putzfassaden mit ihrer Durchfensterung. Die neue Qualität lassen nach außen mehrere wie Guckkästen in die Fassade eingeschobene Glasflächen erkennen, die für besondere Räume, etwa Foyers oder repräsentative Büros, den Ausblick in und über die Stadt gewähren.

Für **ZIAG** ist Dortmund eine Art Testfall, auch um auszuprobieren, wie eine Zertifizierung läuft und im Markt wahrgenommen wird. Der eigene Firmensitz in Düsseldorf in der Roßstraße 96 ist zwar auch ein modernisierter Bestandsbau – und nach Vertragsabschluss mit dem Rechenzentrum der Finanzverwaltung NRW über 1.400 von insgesamt 6.400 qm Bürofläche voll vermietet - , jedoch nicht als nachhaltiges Gebäude zertifiziert. Nicht zuletzt weil 2010 diese Zertifikate für Gebäude im Bestand erstmalig vergeben werden. Den eingeschlagenen Weg will die **ZIAG** konsequent weiter verfolgen: „Dortmund ist nur der Anfang: Wir werden unser Portfolio genau analysieren und legen immer mehr Wert auf Immobilien, die sich durch nachhaltiges Bauen besonders auszeichnen.“



Kompendium "Wohnen und Bauen in Zahlen 2009/2010"

Das **Bundesbauministerium** dokumentiert in dem neuen Kompendium „Wohnen und Bauen in Zahlen“ die Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland und die Situation der Haushalte.

Das in fünfter Auflage aktualisierte Zahlenwerk bestätigt, was viele Beobachter des Wohnungsmarktes bereits angemahnt haben: Die Versorgung mit Wohnraum drifft regional stark auseinander, von massivem Überhang bis zu Wohnungsmangel. Letzteres betrifft vor allem die westdeutschen Metropolen. Die Zahlen ergeben, dass der Wohnungsbestand sich seit 2008 nur geringfügig verändert hat. Die vorhandene Wohnfläche stieg um 0,5%. Derzeit liege die Zahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner bei 488 Wohnungen. Nach Ergebnissen des Mikrozensus 2008 gibt es in Deutschland 40,1 Millionen Haushalte. Während die Zahl der Einwohner seit 2004 zurückgeht – nach neuesten amerikanischen Untersuchungen sollen es bis 2050 nur noch 71 Mio. sein –, steigt die Zahl der Haushalte wieder leicht an, besonders die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt zu, im Jahr 2008 waren es bereits 39,4%. In nur noch 26,6% der Haushalte wohnen drei und mehr Personen. Als Ausdruck einer allgemeinen Marktentspannung müssten die Haushalte heute durchschnittlich einen etwas geringeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Die Unterschiede in den Regionen seien jedoch erheblich. Zur sozialen Absicherung des Wohnens dokumentiert das Handbuch, dass in Deutschland über fünf Mio. Haushalte jährlich eine staatliche Unterstützung in Höhe von insgesamt 17 Mrd. Euro zur Wohnraumversorgung erhalten. Die Bautätigkeit im Wohnungsbaubereich ist, was viele beklagen, seit Jahren stabil. Dabei fand eine deutliche Verschiebung vom Neubau hin zu Investitionen in den Bestand statt. Im Jahr 2009 wurde der Abwärtstrend in der Bautätigkeit mit rund 178.000 Baugenehmigungen und damit 2% mehr als 2008 erstmals seit Mitte der 1990er Jahre durchbrochen. Die Baufertigstellungsdaten hinken, darauf wird besonders verwiesen, der Veröffentlichung der Baugenehmigungen zeitlich hinterher, weshalb die Ergebnisse für 2009 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Die durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter Wohnungen belaufe sich seit Jahren auf etwa 116 qm. Dabei bestehe eine große Spanne zwischen Eigenheimen und Geschosswohnungen (143 bzw. 82 qm).

Die Zahl der Wohnungsabgänge machte 2008 mit gut 7.000 Wohnungen nur noch ein Sechstel des Vorjahresniveaus aus. Hauptgrund dafür sei eine deutlich geringere Nutzung des öffentlich geförderten Rückbaus im Rahmen des Programms Stadtbau Ost. Bei der Interpretation der Daten sei die erhebungsbedingte Untererfassung der Abgänge zu berücksichtigen. Insgesamt jedoch nimmt der Flächenverbrauch, wenn auch verlangsamt, immer noch zu (vgl. Graphik), trotz des seit Jahren niedrigen Anteils an Neubauten und dem kontrollierten Abriss von Wohnungsbeständen in Ost- und neuerdings auch Westdeutschland.

Düsseldorf

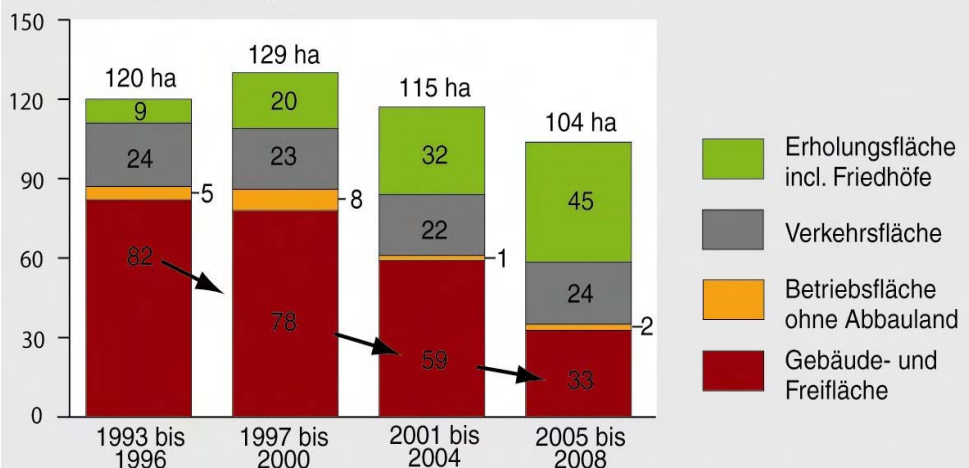
Bis Ende des laufenden Jahres wird die **IKB** ihr Sparte Immobilienmanagement komplett auflösen. Dies steht in Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Mittelstandsfinanzierers durch **Lonestar** und zieht die Verpflichtung der EU-Kommission zur Bereinigung des Unternehmens um ein Jahr vor. In der Hauptversammlung am 26. August wurden die aktuellen Zahlen vorgelegt.

Der Düsseldorfer Projektentwickler **Development Partner AG** hat eine weitere Fläche in seinem Büroprojekt AIRGATE am Düsseldorfer Flughafen vermietet. Nach der **AIP Consulting GmbH**, der **PPI AG**, der **GRENKE-LEASING AG** und der **NUS Deutschland GmbH** sicherte sich nun auch die renommierte Kanzlei **Reiners Schmidt Rogge Kroll** Flächen im AIRGATE. Die Rechtsanwälte ziehen im September 2010 von der Düsseldorfer Königsallee in das AIRGATE.

Duisburg

Multi Development Germany GmbH hat zur Vorbereitung des Projektes "Königs-galerie" mit dem Abriss des Pelzer- und des Schlatholthauses begonnen. Zudem sei die Beauftragung des Kölner Bauunternehmens **Bauwens Construction GmbH & Co. KG** als Generalunternehmer erfolgt. Die Königs-galerie bietet 16.500 qm Einzelhandelsfläche sowie 3.500 qm für Büros u. Dienstleistungen in 1A-Innenstadtlage. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 80 Mio. Euro, Eröffnung Herbst 2011.

Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha



Anmerkungen: jeweils Beginn bis Ende des Jahres; neben tatsächlichen Nutzungsänderungen beeinflussen auch Umwidmungen und Neuordnungen den Zeitvergleich.

Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

© BBSR Bonn 2010



Duisburg

Die **Hamborner Reit AG** kann im 1. HJ. 2010 einen weiterhin positiven Verlauf ihrer operativen Geschäftstätigkeit vermelden. Die Bewirtschaftungserlöse lagen in den ersten sechs Monaten mit insgesamt 11,8 Mio. Euro um rd. 7% über Vorjahresniveau. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Ende 2009 und im ersten Halbjahr 2010 getätigten Neuinvestitionen. Das operative Ergebnis (FFO) lag bei rd. 6,4 Mio. Euro um 21,7% über Vorjahr (5,3 Mio. Euro). Die bisherige Ankaufsstrategie wird insbesondere im süddeutschen Raum weiter verfolgt.

Die **Hamborner Reit AG** hat den Kaufvertrag für ein Geschäftshaus in Top 1-A-Lage der Fußgängerzone Mittelstraße in Lemgo abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. 6,8 Mio. Euro, die Bruttoanfangsrendite liegt bei rund 7%. Das ehemalige **Hertie**-Warenhaus wird im Jahr 2010 komplett für die Mieter **H&M** und **C&A** umgebaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 4.600 qm. Verkäuferseite war der Projektentwickler **Amandla International GmbH & Co. KG** aus Iserlohn. Die Immobilie wurde durch **SQM Property Consulting** aus Münster vermittelt. **CMS Hasche Sigle** beriet Amandla, die das Objekt 2009 übernommen hatten.

Eine Praxis für Hämostaseologie, Laboratoriumsmedizin und Transfusionsmedizin mietete 1.040 qm Bürofläche in dem ehemaligen **Dresdner-Bank**-Gebäude in der Königsstraße 13 über die Berater von **BNP Paribas Real Estate**. Die Räumlichkeiten sollen voraussichtlich Anfang nächsten Jahres bezogen werden.

Das Zahlenmaterial beruht u. a. auf Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung **DIW**. Die Broschüre „Wohnen und Bauen in Zahlen 2009/2010“ steht allen Entscheidungsträgern und Interessierten als umfassendes Nachschlagewerk zur Verfügung. Es kann kostenfrei beim Bürgerservice des **BMVBS** angefordert oder im Internet herunter geladen werden:

<http://www.bmvbs.de/stadt>

Strategisches Investment in Duisburg-Hochheide

Dass ein Emissionshaus für geschlossene Fonds wie Kapitalpartner sich mit Wohnungsanierung beschäftigt, ist schon ungewöhnlich genug. Noch erstaunlicher die Objektauswahl und damit Grund genug, genauer nachzufragen.

Das Wohnhochhaus im linksrheinischen Duisburger Stadtteil Homberg-Hochheide ist alles andere als das, was man als "Core-Immobilie" bezeichnen würde: Baujahr 1971, unsaniert, weitgehend leer stehend. Und der "Weiße Riese", wie er im Volksmund genannt wird, steht nicht alleine, er hat noch mehrere bis zu 20 Stockwerke hohe Brüder. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt geworden sind sie durch Leerstand, gefolgt von Vandalismus, Synonym für einen Stadtteil im sozialen Sinkflug. Die Folge: Zwangsräumung, selbst die Stadt Duisburg erwog den Ankauf nur um abzureißen, schließlich Zwangsversteigerung. Da stieg für den Turm an der Hanielstraße die **Kapitalpartner Konzept GmbH** mit Sitz in Leipzig ein, bzw. als Finanzgeber der von der **Kapitalpartner AG**, Zürich aufgelegte Spezialfonds Distressed Real Estate II – und investierte kräftig, denn statt kurzfristiger Gewinnmaximierung haben der Geschäftsführer **Kai Schafheutle** und der Hauptinvestor **Jürgen Koterzyna** ein nachhaltiges Konzept im Sinn. Schließlich ist Kapitalpartner nicht von ungefähr der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen **DGNB** beigetreten. Jetzt ist dieser weiße Riese zum "Roten Riesen" mutiert, denn eine ansprechende Farbgebung war einer der Eckpunkte der Kernsanierung einschließlich Asbestentsorgung und Wärmedämmung. Ohne die Wohnungszuschnitte mit Flächen zwischen 68 und 84 qm grundlegend zu verändern, wurden hier moderne, barrierearme Seniorenwohnungen, alle mit neuen Bädern und Balkon, eingerichtet, insgesamt 144 Wohneinheiten. Um dem Hauptproblem der Anonymität in solchen Großsiedlungen zu begegnen, hat das



Roter Riese vorher;
Foto: Kapitalpartner



Roter Riese Conciergebereich;
Foto: Kapitalpartner

Erdgeschoss einen neuen, verglasten Foyer-Vorbau bekommen und hier sitzt rund um die Uhr ein Concierge. Er nimmt die Post entgegen, empfängt Besucher und fragt dann oben an, ob man den auch erwartet, ist für kleine Probleme des Alltags gesprächsoffen, hilft ggf. mit Handreichungen. Damit nicht genug, ist das Quartiersmanagement der **Caritas** als Sozialpartner in Erdgeschossräume eingezogen und hat hier eine Beratungsstelle eingerichtet, die auch Menschen von außerhalb offen steht. Ihre Dienste können gegen gesondertes Entgelt, aber müssen nicht in Anspruch genommen werden. Auf der anderen Seite des Hauses bietet ein Kiosk die Waren des täglichen Bedarfs. Im ersten Obergeschoss stehen zudem weitere Gewerbeeinheiten für Arztpraxen und medizinische Anwendungen zur Verfügung bzw. sind bereits vermietet. Für die rückseitige Erdgeschossfläche mit eigenem Garten werden noch Ideen gesucht.

Dass ein solches Haus in diesem Umfeld nicht ad hoc belegt werden kann, liegt auf der Hand, aber der Investor ist hier bereit, langen Atem zu beweisen. Gut ein halbes Jahr, nachdem die ersten Mieter einzogen, sind ca. 60% der Wohnungen vergeben und das zu einem Mietzins, der ab 6,- Euro je qm aufwärts sich im oberen Segment für den Standort und für Duisburg bewegt. Wie gut das Konzept aufgeht, ist daran zu



Essen

Die **Credit Suisse Asset Management** vergibt das Management für ihre Einkaufszentren "Rathaus Galerie" Essen und "Mercado" Nürnberg ab dem kommenden Jahr an das Hamburger Unternehmen **Koprian iQ**. Beide Objekte werden bislang von der **EPM Assetis** betreut. Die "Rathaus Galerie" verfügt über 31.000 qm Mietfläche.

Die Bochumer Unternehmensgruppe **Häusser-Bau** hat in ihrem Büroprojekt Kennedy Tower 410 qm Bürofläche an in den **Essener Verband** vermietet. Damit ist das Objekt zu mehr als 90% vermietet. Vermittelnd war **BNP Paribas Real Estate** tätig. Der Essener Verband erlässt Richtlinien für die Altersversorgung der leitenden Angestellten der Eisen- und Stahlindustrie, ähnlich wie der Bochumer Verband, der für die Versorgung von höheren Angestellten des Bergbaus zuständig ist.

Die **MAX Trader GmbH** mietete in Frillendorf im Gewerbegebiet Zeche Katharina eine rd. 1.600 qm große Lagerfläche u. rd. 460 qm Büro- und Sozialfläche. **MAX Trader** betreibt einen Online-Handel in den Produktkategorien Uhren & Schmuck sowie Camping & Outdoor. Vermittelnd war **Cubion Immobilien AG** tätig. Die Immobilie befindet sich in Privatbesitz.

Die Management für Immobilien **mfi AG** hat drei Managementaufträge in der Türkei erhalten. Über das türkisch-deutsche Joint Venture **avm mfi partners** wird das Unternehmen künftig das Vermietungs- u. Centermanagement für Shoppingcenter in Kayseri, Bursa und Istanbul übernehmen.

erkennen, dass teilweise Bewohner, die ihr viel zu großes Eigenheim aufgegeben haben, nach den ersten positiven Erfahrungen im neuen Heim ihre früheren Nachbarn nachziehen. Eines steht jedenfalls jetzt schon fest: Die Kommunikation im Hause funktioniert bestens, niemand muss sich hier allein fühlen.

Eine Ergänzung am anderen Ende der Mietskala ist das Engagement von Kapitalpartner in einem der verbliebenen "Weißen Riesen" an der Ottostraße. Hier sind im Zuge von Einzelprivatisierungen 98 Wohneinheiten für den Distressed Real Estate III-Fonds erworben worden. Auch diese Wohnungen sind instand gesetzt, aber ohne den an der Hanielstraße betriebenen Aufwand und ohne Concierge. Aktuell steht hier noch die Asbestsanierung der Balkons an. Beide Investments sind unter dem Gesichtspunkt zu sehen, für den Standort eine Initialzündung zu bewerkstelligen, den Abwärtstrend umzukehren und positive Signale zu setzen, dies letztlich im ureigenen Interesse der Investoren. "Wir wollen aktiv Einfluss nehmen im Quartier, immer natürlich in Abstimmung mit den anderen Eigentümer", betont Jürgen Koterzyna.

Deubau-Preis so vielfältig und international wie noch nie

Im Vorfeld zur Baufachmesse Deubau 2012 ist die Bewerbungsfrist für den gleichnamigen Architekturpreis abgelaufen. Mit 82 Einreichungen war das Interesse so groß wie noch nie.

Der seit 1964 alle zwei Jahre verliehene **Deubau-Preis für junge Architekten und Architektinnen** hat schon vielen Büros den Start erleichtert und ist hoch angesehen. Den Deubau-Preis 2010 erhielten **Liza Heilmeyer** und **Stephan Birk** für ihren Neubau eines Parkhauses auf dem Firmengelände von **Ernsting's Family** in Coesfeld-Lette. Nach der Neufassung der Statuten mit einer auf 41 Jahre heraufgesetzten Altersgrenze und der Ausweitung auf Projekte in den europäischen Nachbarländern von Deutschland ist das Spektrum erfreulich gewachsen. Mit 82 eingereichten Arbeiten aus dem In- und Ausland hat die Zahl der Bewerbungen zum Anmeldeschluss am 10. August ein Rekord-Hoch erreicht. Jetzt muss die Jury unter Vorsitz des Präsidenten der Architektenkammer NRW **Hartmut Miksch** im September die 15 Finalisten auswählen, unter denen dann im Frühjahr 2011 die Preisträger ermittelt werden. Die fachliche Begleitung im Auftrag der **Messe Essen**, die mit der Stadt Essen und verschiedenen Fachverbänden der Architektur den Preis auslobt, liegt in den Händen des Architekten und Fachautors **Reinhart Wustlich**. Die offizielle Preisvergabe ist nicht erst zur nächsten Deubau-Messe vorgesehen, sondern bereits am 27. Oktober 2011 im Rahmen des Fachpresstreffs zur Deubau 2012. Auf der Messe selbst vom 10. bis 14. Januar 2012 werden dann die Arbeiten aller Finalisten der Öffentlichkeit präsentiert. Schon jetzt deutet sich an, dass das Spektrum der eingereichten Arbeiten einen spannenden Einblick in die junge Architekturszene bieten wird, denn sie reichen, wie die Messe Essen verrät, vom verrückten Gartenhaus bis zum experimentellen Kulturbau, vom umkämpften Museumsbau bis zum Mahnmal im Meer, von städtebaulichen Inspirationen bis zu unglaublichen Recyclingbauten, von schönen Gebäuden bis zu eigenwilligen temporären Installationen.

Gerade Letzteres, das temporäre Bauen in Verbindung mit temporären Nutzungen, wird tatsächlich für viele Bereiche des urbanen Lebens immer wichtiger, scheint aber für die Immobilienwirtschaft ein noch völlig unbearbeitetes Feld zu sein.

Nachrichten aus der Kulturhauptstadt: Gastgastgeber in Dortmund

Versteckte Schätze aufdecken, das ist eines der Abenteuer des Kulturhauptstadtjahres. In Dortmund enthüllen Sozialbauwohnungen von 1951, welches Raumwunder sie entfalten können, wenn sie unvoreingenommenen Designern in die Hände fallen.

Farbe ist es vor allem, was sofort das Lebensgefühl in der Möllerstraße unweit des für seine Kneipen berühmten Dortmunder Kreuzviertels umkrepelt: Ein ganzes Kaleidoskop verteilt auf die billigen Kunststoff-Surrogat-Rauhputzplatten an einem der fünf Wohnblocks im Eigentum der **THS**, Baujahr 1951: Da strahlt selbst der Arbeiter, der vor dem Block Möllerstraße 27-29 die neue Rohrleitung verlegt. In dem Block hat die THS zu Sonderkonditionen sieben aktuell leer stehende Norm-Wohnungen den niederländischen Designern zur Verfügung gestellt, die als "Gäste" der Kulturhauptstadt



Gelsenkirchen

Die Rad- u. Fußgängerbrücke über den Rhein-Herne-Kanal



Foto: Pedro Malinowski

am Hafen Grimberg wurde mit einem

Preis des **European Steel Bridges Award 2010** ausgezeichnet wegen ihrer innovativen Stahlkonstruktion als Hängebrücke mit nur einem Pylon, entworfen von dem Ingenieurbüro **Schlaich Bergmann und Partner** aus Stuttgart. Bauherr war der **Regionalverband Ruhr (RVR)**. Die Brücke wurde im Sommer 2009 eröffnet. Die Preisverleihung findet am 22. September in Istanbul statt. Die Baukosten beliefen sich auf rd. 3 Millionen Euro.

Mülheim a. d. Ruhr

Allianz Real Estate Germany hat rd. 80 Einzelhandelsobjekte des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd von der **Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG** gekauft. Die Objekte mit jeweils ca. 900 qm Verkaufsfläche befinden sich in Bayern, Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Aldi-Süd bleibt langfristiger Hauptmieter. Über das Investitionsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart. Beratend waren **CMS Hasche Sigle** und **CB Richard Ellis** tätig.

Ein internationaler u. in der Region bereits ansässiger Energieanlagenbauer mietete langfristig rd. 1.200 qm Lager- u. Bürofläche an der Lahnstr. 30. Die **BS Grundbesitz GmbH** erweiterte in diesem Zusammenhang ihre Liegenschaft im Rhein-Ruhr-Hafen um 2.000 qm Lagerfläche. **Cubion** war vermittelnd tätig.

selbst Gastgeber sein wollten, ergo "Gastgastgeber", denn in den Wohnungen können wiederum Gäste sich gegen Entgelt einquartieren. Über das Oberhausener Projekt im Wasserturm am Bahnhof berichteten wir bereits, jetzt sind auch die Wohnungen in Dortmund bezugsfertig.

Unter dem Titel „Dutch Colours“ wurden hier kleine Zwei- bis Dreizimmerwohnungen vom Innenarchitekten **Gilian Schrofer** (Concern) eingerichtet. Dabei breitet er ein Jahrhundert niederländisches Design aus, denn jede Wohnung repräsentiert eine bestimmte Periode mit den entsprechenden Farben und Möbeln, ermöglicht dank der großzügigen Mitwirkung namhafter niederländischer Hersteller. Da gibt es die karge Geradlinigkeit des Konstruktivismus, blumiges Retrodesign oder verspielte Kurvaturen, alles in Räumen, die alleine durch den



Möllerstraße innen; Foto: Escher

Kunstgriff gedämpft farbiger Wandbemalung, bei der die Ecken weiß blieben, an Atmosphäre gewinnen. Natürlich musste die Möblierung nicht üppig ausfallen, nur Betten, eine Kommode, eine kleine Sitzgruppe oder ein Arbeitsplatz und dekorative Lampen - für das alltägliche Wohnen sicher zu wenig, aber als Anregung durchaus empfehlenswert. Bis November haben nicht nur Übernachtungsgäste, sondern auch Besucher Zutritt und mancher Besitzer der viel geschmähten Nachkriegs-Wohnungsbestände könnte sich hier inspirieren lassen. Eine weitere Wohnung liegt, über drei putzige Geschosse verteilt, im benachbarten Wohnhaus von 1896. Betreut werden die Gastwohnungen von der "direkt Haushaltshilfe" des **Diakonischen Werks** in Dortmund.



Möllerstraße außen Foto: Escher

Dass **Karl-Heinz Petzinka** in Personalunion Architekt, Geschäftsführer der THS und Direktor der **Kulturhauptstadt Ruhr 2010** für alle städtebaulichen Belange ist, traf sich hier günstig. Er machte das Projekt möglich und Impulse aus dem Projekt werden so vielleicht in die bereits laufende Generalsanierung aller fünf Wohnblocks einfließen. Die farbigen Platten werden dabei übrigens leider wieder verschwinden müssen.

Buchungen und Informationen: gast@gastgastgeber.org

LEG Wohnen auf Kurs gebracht

*Nach der Übernahme der landeseigenen Wohnungsgesellschaft LEG durch die **Lancaster GmbH & Co KG** bestätigen die ersten belastbaren Ergebniszahlen den Erfolg der Umstrukturierung.*

"Project one" hieß die Restrukturierungsmaßnahme, die über ein Jahr Arbeit in Anspruch genommen hat, um aus einem Konglomerat ein einheitliches Unternehmen zu machen. Wie bei einer Verschönerungskur sind die Bilder "vorher" und "nachher" die sprechendsten: Vorher ein undurchsichtiges Geflecht teilweise sich überschneidender Zuständigkeiten mit einer Vielzahl unterschiedlicher Datenverarbeitungsplattformen, zugeordnet einem Flickenteppich von Wohnungsbeständen und Projekten verteilt über NRW, jetzt eine Unternehmensstruktur unterhalb der Steuerungsebene mit nur zwei übersichtlichen Blöcken von Betriebsgesellschaften und Mantelgesellschaften alles auf einer gemeinsamen IT-Plattform, dazu ausgelagert die Sparte Development, die einschließlich der FM-Tochter kontinuierlich durch Verkäufe abgebaut werden soll. Kerngeschäft ist das Wohnen. Die Wohnungsbestände wurden auf drei klar begrenzte Regionen aufgeteilt: Rheinland, Ruhrgebiet und Westfalen. In den drei Regionen werden 10 dezentrale Niederlassungen betrieben und 14 Kundencenter, dazu rund 100 Mieterbüros und eine Vielzahl von Hauswarten in den Objekten. Die Nähe zum Kunden bei einem Wohnungsbestand von 90.000 Einheiten ist und bleibt, so versicherte der Vorstandsvorsitzende **Thomas Hegel** anlässlich der Bilanzpressekonferenz in Düsseldorf, zentrales Unternehmensziel. Daran müssen sich die anderen Ziele ausrichten als da genannt wurden: Die Sicherung der Unternehmensposition unter den Top-5 in Deutschland (aktuell Position 4 nach **Dt. Annington, Gagfah** und **evonik/THS**), die Sicherung des cash flow mit einer Eigenkapitalverzinsung von 6-7%, die allein aus dem operativen Kerngeschäft erzielbar seien, und die Sicherung



Wuppertal

Der britische Fondsmanager **Cornerstone Real Estate Advisers Europe** hat für den **Cornerstone German Retail Fund** einen Real-Supermarkt erworben. Verkäufer der 8.500 qm Fläche umfassenden Immobilie sei eine Tochter der **GWB Immobilien AG**. **GWB** bestätigte gegenüber **Thomas Daily** den Verkauf der Immobilie an eine in den Niederlanden domizilierte Zweckgesellschaft. Der Mietvertrag mit Real wurde bis zum Jahr 2026 verlängert.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher
(V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Lippstädter Str. 133,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 907-9899
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

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

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

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

bzw. Steigerung des Vermögens möglicherweise auf 100.000 Wohneinheiten. Dies sei mit dem eigenen Know-How und mit den eigenen Kapazitäten der rund 500 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu bewerkstelligen.

In der Bilanzsumme von rund 5,2 Mrd. Euro ist ein operatives Jahresergebnis des Konzerns von 13,2 Mio. (pro-Forma-Abschluss des Vorjahres 13,3 Mio. Euro) enthalten, im Kerngeschäft Wohnen konnte das operative Ergebnis um 10% auf 23,5 Mio. Euro gesteigert werden. Noch ist das Bilanzergebnis des Konzerns negativ, aber in 2011 will man den turn around schaffen und ab 2012 wie vorgesehen eine Dividende an Lancaster abführen. Ein wichtiges Thema seien dabei die Restrukturierungen von Krediten. Hier wurden die Verbindlichkeiten bereits um 25% reduziert und machten jetzt nur mehr 48% der Bilanzsumme aus. Zum "Glück des Tüchtigen" gehöre es, wie der Geschäftsführer Eckhard Schultz ausführte, dass man jetzt Spielraum habe, das günstige Zinsniveau zu nutzen und z. B. bisher nicht belastete Unternehmensteile, die aber hohe Sicherheiten böten, einbringen könne, bevor 2012-13 wie zu erwarten die große Refinanzierungswelle in der Immobilienwirtschaft anrolle.

Zum operativen Ergebnis der LEG Wohnen trug u. a. bei, dass moderate Mieterhöhungen von durchschnittlich 2,5% in 2009 durchsetzbar waren - für das laufende Jahr peilt man die 4% an - bei stabiler Fluktuationsrate von ca. 11% und einem Leerstand von 3,8% auf durchschnittlichem Landesniveau (**GdW NRW** ebenfalls 3,8%). Dieser verursachte 2009 Kosten von 17,7 Mio. Euro. Solche Effekte würden jetzt sichtbar, seit das operative Geschäft an den Deckungsbeiträgen ausgerichtet würde. Die Mieterstruktur mit 28% über 60-Jährigen und 16% jungen Singles differenziere sich immer stärker aus. Darauf müsse das Unternehmen mit erhöhter Kundennähe reagieren, betonte der neu ernannte "head of operation" **HOO Holger Hentschel**, im Übrigen ein alter Hase im Unternehmen mit 25 Jahren Betriebszugehörigkeit. Kernpunkt sei die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Sozialcharta, über zehn Jahre 12,50 Euro je qm Wohnfläche und Jahr zu investieren (summiert über alles, die Einhaltung wird jedes Jahr durch **PWC** zertifiziert). Manche Mieter würden aber heute auf Modernisierungen lieber verzichten, wenn dafür die Miete nicht steigt, so die Erfahrung. 2009 seien 74,7 Mio. Euro investiert worden (= 12,80 Euro je qm), im laufenden Jahr würden es 84 Mio. Euro. Um den sozialen Aspekt dauerhaft zu verankern, haben die Gesellschafter in Zusammenarbeit mit dem Land NRW die **LEG NRW Mieter-Stiftung** ins Leben gerufen mit einem Stiftungskapital von 5 Mio. Euro. Um die Stiftung schon vor Erzielung der ersten Zinsgewinne, die dann für Projekte eingesetzt werden könnten, handlungsfähig zu machen, spendete LEG Wohnen Anfang 2010 noch einmal 100.000 Euro. Mit dem Geld sollen soziale und kulturelle Projekte in den Quartieren gefördert und ggf. auch in Not geratene Mieter unterstützt werden.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

A&O Hotels and Hostels Holding AG (4), Aberdeen (1,2), AIP Consulting (6), Aldi (9), Allianz Real Estate (9), Amandla International GmbH & Co. KG (7), Amazon (5), aurelis Real Estate (2,4), avm mfi partners (8), Baubild (1), Bauwens Constructions (6), BNP Paribas Real Estate (3,5,7,8), BS Grundbesitz GmbH (9), C&A (7), Caritas (7), CB Richard Ellis (9), CMS Hasche Sigle (7,9), Commerzbank (4), Cornerstone Real Estate Advisers Europe (9), Credit Suisse (8), Cubion Immobilien AG (8,9), Degi (2), Deka Immobilien (5), Deutsche Bank (2), Development Partner AG (3,6), DGNB (5,7), Diakonisches Werk (9), DIW (7), Dresdner Bank (7), Dt. Annington (9), Ed. Züblin (4), EPM Assetis (8), Ernsting's family (8), Essener Verban (8), evonik (9), Fujitsu Technology Solutions (5), Gagfah (9), GdW (10), Gerber Architekten Dortmund (5), Google (4), Grenkeleasing AG (6), GWB Immobilien AG (9), H&M (7), Hamborner Reit AG (7), Handelsblatt (1), Häusser-Bau (8), Henley Business School (3), Hertie (7), IKB (6), Ikea (5), ILS (1,2,3,4), IREBS (3), IT-Kooperation Rheinland (4), IVD (1), Jones Lang LaSalle (5), Kapitalpartner AG (7), Kapitalpartner Konzept GmbH (7), Koprian IQ (8), Landesbank HessenThüringen (3), LEG (9,10), Lancaster GmbH & Co.KG (9), Lonestar (6), Max Trader GmbH (8), mfi AG (8), Multi Development Germany GmbH (6), NUS Deutschland (6), PPI AG (6), PWC (10), Real (9), Regionalverband Ruhr (9), Reiners Schmidt Rogge Kroll (6), RREEF (2), Rundholz Bauunternehmung (5), RWE (4), Savills (4), Schlaich Bergermann und Partner (9), SQM Property Consulting (7), Stiwa (3), Strabag (4), Terrania AG (4), Thomas Daily (9), THS (8,9), Transsolar Energietechnik (5), TU Dortmund (3,6), Universität Regensburg (3), University of Reading (3), Welt (2), ZIA (3), ZIAG (4,5), Züblin Immobilien Holding AG (4).