



Nr.: 227  
 36. KW / 10.09.2010  
 ISSN 1860-6369  
 kostenlos per E-Mail

**Inhaltsverzeichnis**

Editorial (Rohmert)	1
Kommt die IPO-Welle?	2
Hahn Real Estate Report: Trendwende erwartet	4
Makler-Ranking des „Immobilien Manager“	9
Stichtag: Basel III vor entscheidender Sitzung	12
Haftungsdächer abgewendet: Fondsvermittler atmen auf	13
Stuttgart 21: Demokratischer kann ein Projekt nicht sein	15
Teil 2 - Wohnungsbau im Vergleich: Deutschland vs. Spanien (Gluch)	18
Deutsche Wohnen schreibt wieder schwarze Zahlen	20
Deutsche Wohnimmobilien auf Siegeszug	20
DB Research: Leicht steigende Wohnungspreise (Ries)	21
Hamburg: City Center Bergedorf voll vermietet	21
Immobilienkonjunktur: Höchststand seit Januar 2008	22
Zweiklassengesellschaft bei offenen Immobilienfonds	22
Büromarkt London mit Dämpfer im zweiten Quartal	23
Europ. Spitzenmieten jetzt einheitlich auf Erholungskurs	23
Impressum	24

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

ein Aufatmen geht seit vorgestern durch die Szene der Vermittler von Beteiligungsprodukten. Während vor wenigen Tagen noch in Referaten vor freien Vertrieben galt: „Hier sitzen in 5 Jahren nur noch Banker“ und sich der Referent per Blickkontakt schon von einigen Teilnehmern verabschieden konnte, gibt es jetzt eine Einigung zwischen Bundesregierung und Verbänden (S. 13). Den Geschlossenen Fonds und seinen Vertrieben muss Hochachtung für gelungene Lobby-Arbeit gezollt werden. Geschlossene Fonds sind nun einmal keine Wertpapiere - manchmal auch keine Wert-Papiere, wie die Insolvenzanmeldung des Dubai-Sponsors **ACI** bestätigt.

Anfang November klingelt der **2-Jahres-BaFin-Übernahmewecker** für die ersten geschlossenen Offenen Immobilienfonds (OIF). **Morgan Stanley P2 Value** hat im Verborgenen Rettungsarbeiten geleistet. Jetzt startet das neue Management durch - zu einer Roadshow! Im Prinzip ist das ein Ritt auf dem Schneeball Richtung Sonne. Das klappt nur, wenn „drinbleiben“ erkennbar besser ist als Rückgabe der Anteile. Dann müsste der Fonds aber öffentlich belegen, dass die Abwertungen deutliche stille Reserven beinhalten. Das würde aber auch nicht die Glaubwürdigkeit der Fonds-Bewertungsmethoden generell erhöhen. Sonst bleibt es düster. Zweitmarktspekulation, MS-Kompetenzangst und MS-Müdigkeit der Anleger haben eine Welle aufgebaut.

Fragt sich, was **Silvia Schmitt-Walgenbach** (ehem. Degi) und **Marc Weinstock** (ehem. HSH RE) außer momentaner Verfügbarkeit zur Annahme des Traumjobs bewegt haben. Ist die Chance auf 3 Jahre vertragserfüllenden Urlaub auf MS-Kosten ein Anreiz für eine mehrwöchige Imagespende? Dem erklärten Reit-Protagonisten und OIF-Skeptiker Weinstock kann sicherlich auch Fortbildungsbestreben unterstellt werden. Für MS sind die beiden Manager auf jeden Fall eine Bereicherung der Immobilienkompetenz - ohne Ironie. Das eröffnet persönliche Perspektiven. Vielleicht sehen wir ja dann auch den **ersten OIF-Nachfolge-Reit: „MS P2 Value(less)“**.

Ein neuer **Wettstreit zwischen Kompetenz und Investment** bahnt sich an. **Aldi Süd** macht mit Immobilien-Strategiewechsel und Mega-Verkäufen von sich reden. Aldi hat zuletzt letzte Woche 140 Immobilien an **MGPA** verkauft. Natürlich lässt sich der Verkauf auch beliebig mit den üblichen Verdächtigungen oder Strategieüberlegungen begründen. Andererseits weist die Aldi-Homepage auch auf die Fremdvermietbarkeit der Immobilien hin. Das beruhigt den Käufer.

Der erfahrene Immobilienpraktiker, der Know how und Strategiekennntnis bei SLB-Deals zunächst einmal beim Verkäufer vermutet, recherchiert aber weiter. Und siehe da: Aldi Süd hat eine einsame Flächenproduktivität von knapp 10.000 Euro. Das ist immerhin mehr als das Doppelte (!!!) des Durchschnitts der restlichen Top 7 von 4.816 Euro incl. Aldi Nord und Lidl mit je ca. 6.000 Euro (siehe Hahn-Artikel S. 4) - soviel zum Thema „Drittverwendbarkeit“. Die Flächenproduktivität ist sicherlich in die vereinbarte Miete und damit in den Kaufpreis eingeflossen. Aldi Süd dürfte damit genial eine unternehmenszyklische Chance genutzt haben. Hoffen wir, dass nicht Markteinschätzung der Verkaufsgrund war. Auf jeden Fall werden die Aldi-Manager, wenn sie sich von den Lachanfällen erholt haben, ihren Enkeln noch schmunzelnd von dem Deal erzählen können.

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



**Werner Rohmert, Herausgeber**

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds 24.de**

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**



## Kommt die IPO-Welle?

Die Kempen Bank aus den Niederlanden verkündete diese Woche, dass man für den deutschen Markt mit mehr Immobilien IPOs rechnet. Das meldet das Onlineportal reits-in-deutschland.de. Deutsche Banker sehen das (fast) genauso.

**Dick Boer**, Leiter Immobilienreserach bei der Kempen Bank geht von einem Boom ab 2013 aus. Auslöser seien die CMBS-Verbriefungen deutscher Immobilientransaktionen, die in den kommenden drei oder vier Jahren fällig werden. Das meinte Boer auf der public real estate association's in Amsterdam.

Börsennotierte Unternehmen haben es in Deutschland bisher auf eine Marktkapitalisierung von knapp 9 Mrd. Euro gebracht, wobei allein **Gagfah** und **Deutsche Euroshop** allein über 2,3 Mrd. Euro ausmachen. Zum Vergleich: Die **Deutsche Telekom** hat eine Marktkapitalisierung von über 45 Mrd. Euro; **BMW** von 28 Mrd. Euro und **BASF** von über 39 Mrd. Euro. Der lang vorausgesagte Boom der deutschen Reits ist bisher auch nicht eingetreten. Die drei (!) Reits als Ergebnis der größten deutschen Immobilien-Lobby-Schlacht schlagen sich tapfer. **alstria** zeigt sich trotz Eigenkapitalquotenproblem bisher als solide. Ein genauerer Blick offenbart, warum einige Immobilienunternehmen die Krise locker verkraften. So verdient zum Beispiel ein relatives „Schwergewicht“ der Branche, die Deutsche Euroshop mit der Spezialisierung auf Shopping Center, die von der Krise relativ wenig mitbekommen haben, nach wie vor gutes Geld. Auch AGs mit Fokus auf Wohnungen haben die Krise bisher sogar als Gewinner verlassen, wenn das Portfolio bzw. der Cash Flow daraus stimmig blieb, der Leverage in Grenzen gehalten wurde und vor allem Hochschreibungsphantasien der Manager Phantasien blieben.



Kommen in den nächsten Jahren also vermehrt Immobiliengesellschaften an die Börse? „Damit sei durchaus zu rechnen“, meint **Frank Neumann**, Researcher beim **Bankhaus Lampe** in Düsseldorf auf Anfrage von „Der Immobilienbrief“. „Im Wesentlichen wird es jedoch darauf ankommen, ob die Story eines Unternehmens stimmt. Bei Unternehmen mit weniger guter Story, bzw. einem Immobilienportfolio, das nicht unbedingt nur aus A-Lagen-Objekten besteht, wird der Börsengang über den Preis der Aktie sicher möglich sein. Erhebliche Abschläge auf den NAV sind dabei nicht auszuschließen.“

In die gleiche Kerbe schlägt auch **Patrick Nass**, Fondsmanager beim **Bankhaus Ellwanger & Geiger**. Es geht sogar noch einen Schritt weiter. Nass rechnet damit, dass in den nächsten Jahren auch Offene Fonds zu Immobilienaktiengesellschaften werden könnten. Damit könne die tägliche Handelbarkeit weiterhin bestehen bleiben. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht dürfte diese sportliche These mit den erfahrenen Branchenmanagern der Offenen Fonds-Szene, die zum Teil Portfolios in Höhe des Reit-Gesamtmarktes alleine verwalten, nicht abgestimmt sein.

CMBS Prolongationen werden den Markt in den nächsten Jahren noch vermehrt beschäftigen. Bis dahin wird es eine Vielzahl von Studien, Artikeln und Veranstaltungen zum Thema geben. Wie sich Banken letztendlich verhalten bleibt fraglich. Auch wenn Boers damit rechnet, dass Banken in UK sich von problematischen Finanzierungen mittels Reit-Vehikel trennen werden, bleiben wir, was den deutschen Markt betrifft, skeptisch. (AE)


## Personalien

**Köln:** **Markus Derkum** verlässt nach 17 Jahren **Jamestown** zum Ende des Jahres auf eigenen Wunsch, um sich neuen Themen außerhalb der Fonds- und Immobilienbranche zu widmen. Das Unternehmen mit Fokus auf US-Investments hat **Dr. Jürgen Gerber** zu seinem Nachfolger bestimmt. Chef von Jamestown bleibt **Christoh Karl**. Derkum steht Jamestown noch 1 Jahr beratend zur Seite.

**Bruchsal:** **Olaf Petersen**, langjähriges Mitglied im Management Board der **GfK GeoMarketing** sowie langjähriger GF der **GfK PRISMA**, wird das Unternehmen nach mehr als 12 Jahren auf eigenen Wunsch verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Bis auf Weiteres wird die Leitung des Real Estate Consulting Bereiches von GfK GeoMarketing durch den Geschäftsführer **Dr. Eberhard Stegner** übernommen.

**Frankfurt:** **Roger Welz** (51) hat die **Aberdeen Immobilien KAG** in beiderseitigem Einvernehmen verlassen. Der Geschäftsführung der Aberdeen Immobilien KAG gehören unverändert **Michael Determann** (Sprecher), **Fabian Klingler** und **Dr. Hartmut Leser** an.

**Frankfurt:** **Andrew Smith** (47) wird zukünftig aus London Global Head of Research und alle Fragen rund um Research bei **Aberdeen Immobilien** beantworten. Offiziell bestätigte Aberdeen damit, dass **Dr. Thomas Beyerle** (42) das Unternehmen verlassen wird. Ende des Jahres ist Schluss für Beyerle.



„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](http://www.ideenkapital.de).

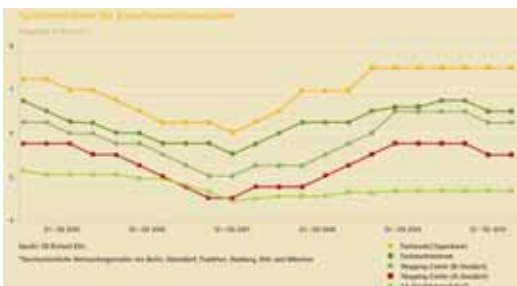
Werner Rohmert, Herausgeber,  
 Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

GfK und Unternehmensgruppe Hahn erarbeiten jährlich die aktuellen Trends im Handel. Seit anderthalb Dekaden entspricht die Prosperität des Handelsinvestments nur noch bedingt der Entwicklung der Umsätze und der Perspektiven. Aktuell ist nach 2 Jahren Flaute mit durchschnittlich negativer Umsatzentwicklung des Einzelhandels im ersten Halbjahr 2010 eine Trendwende im deutschen Einzelhandel mit 1,4% realem Wachstum zu erwarten. Obwohl annähernd jeder Experte davon ausgeht, dass Deutschland mit Einzelhandelsflächen insgesamt überversorgt ist, stehen gerade jetzt Einzelhandelsimmobilien im Blick der Investoren.

Brandaktuell machen die Verkaufstätigkeiten von Aldi und das gleichzeitige Bekenntnis der Allianz zu Investments in Handelsimmobilien Schlagzeilen. UG Hahn arbeitet



einmal jährlich das Zahlenwerk auf. Der Bestand an aktiv genutzter Verkaufsfläche dürfte lt. GfK in Deutschland Ende 2010 bei rund 116,5 Mio. qm bzw. 1,4 qm pro Kopf liegen. In den 90er Jahre fragte der Autor in "Der Platow Brief", wie es gut gehen sollte, dass trotz sinkenden Anteils des Einzelhandels am Konsum in einer reifen Volkswirtschaft, demografischen Gegenwinds und eher ruhiger Einkommensentwicklung die Handelsfläche um jährlich 2



bis 3% zunehmen. Noch unberücksichtigt war dabei die Entwicklung des internet-gestützten Handels. Zwar ist inzwischen lt. GfK der Einzelhandelsanteil am privaten Konsum von 35% im Jahr 1995 auf ca. 28% drastisch gesunken und die Flächenproduktivität ging ebenfalls

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL in München vom 4. bis 6.10.2010 in Halle C2, Stand C2.410.

# Freiraum



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

**Ihre Pläne. Unsere Lösungen.**

- [www.postbank.de/firmenkunden](http://www.postbank.de/firmenkunden)
- 0180 3040636 (9 Cent/Min.)\*
- Firmenkundenbetreuung  
 PB Firmenkunden AG, 53113 Bonn



FIRMENKUNDEN

\* 9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz; Mobilfunktarif maximal 42 Cent/Minute.



**Unternehmens-News**

**Wunstorf:** Knapp drei Monate nach Baueginn hat die **Garbe Logistic AG** das Richtfest für das neue Logistikcenter bei Hannover gefeiert. Im Januar 2011 wird **syncreon Deutschland** den Betrieb in der 20.000 qm großen Logistikanlage aufnehmen.

**Tübingen:** Die **fairvesta Unternehmensgruppe** hat seit 2009 den Umsatz um über 80% steigern können. 2009 lag der Gesamtumsatz bei 74,5 Mio. Euro. Fairvesta konnte über alle Fonds hinweg eine durchschnittliche Rendite von 13% erzielen.

kontinuierlich zurück, aber dennoch hat sich der Investmentmarkt eher positiv entwickelt. Im laufenden Jahr haben Handelsimmobilien Büroinvestments überholt.

Der letzte Woche vorgestellte **Hahn Real Estate Report** 2010/2011, der in Zusammenarbeit mit GfK erstellt wurde, sieht im schwierigen Umfeld der letzten Jahre, dass qualitativ hochwertige Einzelhandelsimmobilien in Krisenzeiten äußerst wertstabil seien. Der Bericht präsentiert einige Kernthesen. Aktuell stütze die positive Arbeitsmarktentwicklung den privaten Konsum und den Einzelhandel. Es sei ein abgeschwächtes Verkaufsflächenwachstum festzustellen, wobei offen sei, ob dies Sättigungserscheinung oder lediglich Verschnaufpause sei. Das Statement, dass Baurecht weiterhin dominierender Engpassfaktor bei der Expansion sei, deutet eher Richtung Verschnaufpause. Die erschwerten Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen und Insolvenzen bzw. Geschäftsaufgaben u. a. von **Hertie, Woolworth, Quelle Technik, diverser Karstadt** Häuser schlugen zudem als Einmaleffekte negativ zu Buche. Hinzu kommt, dass lt. Hahn sowohl internationale Retailer wie auch Investoren großes Interesse am deutschen Einzelhandelsmarkt zeigen. Wie in allen Bereichen sei die Nachfrage nach Retail-Immobilien auf Core-Produkte fokus-

Flächenproduktivität im Handel 2009	
Unternehmen	Umsatz/qm
<b>Lebensmittel-EH</b>	
Aldi Nord	5.865 €
Aldi Süd	9.958 €
Edeka	3.875 €
Metro/Real	4.179 €
Rewe Group	4.039 €
Lidl	6.020 €
Kaufland	5.051 €
Tengelmann	4.682 €
<b>SB-WH &gt; 4000 qm</b>	
Kaufland	4.887 €
Real	4.051 €
Marktkauf	4.208 €
Globus	6.799 €
Toom	3.816 €
Übrige	3.479 €
<b>Drogeriefachmärkte</b>	
Schlecker	2.162 €
dm	6.473 €
Rossmann	5.044 €
Müller	3.975 €
<b>Baumärkte</b>	
Obi	1.400 €
Praktiker	1.461 €
Bauhaus	2.052 €
Hornbach	1.937 €
Hellweg	946 €



**aurelis. Ideen finden Stadt.**

**Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.**

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





## Personalien

**Hamburg:** Hesse Newman baut sein Vertriebsteam aus: Neu an Bord sind **Oliver Broscheit** (44), seit Juli 2010 und **Peer Hannig** (35) seit September 2010. Oliver Broscheit war vor seinem Wechsel zu Hesse Newman langjährig Vertriebsleiter bei **MPC Capital**. Peer Hannig war zuletzt Vertriebsleiter der Frankfurter **dwpbank**.

**München:** **Burkhard John** (50) wird zum 01. Oktober neuer Niederlassungsleiter bei der **IVG München**. Der Diplom-Ingenieur übernimmt die Tätigkeit von **Christoph Nebl**, der bereits zum 01. Januar 2010 neue Aufgaben in der Geschäftsführung der Frankfurter **The Squire** und der **IVG Investment** übernommen hat. Seit 2003 war John bei **Corpus Sireo** in München verantwortlich für die Projektentwicklung.

siert. Die internationale Investoren kehrten vor allem in deutsche Metropolregionen als attraktive Investitionsräume zurück. Shopping-Center und Fachmarktzentren stünden im Fokus der Investoren. Fundamentaldaten und Zinsumfeld deuteten auf weiter steigende Investmenttätigkeit hin.

Interessant ist die Flächenproduktivität der einzelnen Einzelhandelssparten, die GfK Investmentexperte Manuel Jahn vorstellte. Bei Lebensmitteln dokumentiert **Aldi Süd** mit knapp 10.000 Euro Umsatz/qm seine Sonderklasse. **Lidl** und **Aldi Nord** erreichen immer noch ca. 6.000 Euro/qm. Der Rest liegt zwischen knapp 4.000 und gut 5.000 Euro/qm. Bei SB-Warenhäuser ist **Globus** mit 6 800 Euro/qm einsam. Die bekannten Namen liegen noch zwischen 3.800 und 4.900 Euro, der Rest der SB-Häuser kommt auf knapp 3.500 Euro.

Für den einmal jährlich erscheinenden Retail Report wurden 30 Vertreter von Immobilieninvestoren und 40 Verantwortliche für die Expansionsleiter befragt. Rund 70% der Investoren vertreten die Ansicht, dass Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zu anderen Asset-Klassen „weniger krisenanfällig sind und sich vom Preiseinbruch schneller erholen“. Geschätzt werden zudem die guten Renditeaussichten des Sektors. Nach den Worten des Hahn-Vorstandsvorsitzenden **Michael Nave** sind diese Qualitäten in der schwierigeren Marktphase der letzten zwei Jahre erfolgreich unter Beweis gestellt worden. 27% der Befragten Investoren sehen Handelsimmobilien als „sehr attraktiv“ und 50% als „attraktiv“ an. Büroimmobilien sind für 13% der Befragten „sehr attraktiv“ und Logistikimmobilien nur für 3%. 63% der befragten Investoren wollen in den nächsten 12 Monaten am Markt für Handelsimmobilien zukaufen.

### GfK sieht Online-Handel auf der Überholspur

Während der klassische Katalog-Versandhandel – wie die letztjährige Insolvenz des einstigen Branchenprimus Quelle eindrücklich dokumentierte – seit Jahren den „Rückwärtsgang eingelegt“ hat, befindet sich der Online-Vertrieb über das Internet nach wie vor „auf der Überholspur“. Nach Angaben des GfK WebScope Panels erwarben die deutschen Konsumenten 2009 insgesamt für rund 15,5 Mrd. Euro Waren und Dienstleistungen im Internet. Und auch für die nächsten Jahre ist ein deutliches Wachstum absehbar. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass sich die Online-Shopper aus immer breiteren Schichten der Bevölkerung rekrutieren. So beträgt der



## Konzepte auf Lager

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

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

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





## WERDEN SIE **ACRONÄR**

Acronäre investieren in Immobilien über transparente Aktiengesellschaften nach Schweizer Recht, die auf langfristige Solidität und Stabilität konzipiert sind. ACRON Immobilieninvestments als renditestarke Immobilienbeteiligungen im Schweizer Franken.

Profitieren Sie von unserer Expertise aus 30 Jahren Erfahrung und Erfolg. Exklusiv für institutionelle Investoren und qualifizierte Anleger aus Deutschland, der Schweiz und anderen Staaten – und einzigartig in Deutschland:  
bewährte Immobilieninvestments der ACRON HELVETIA Reihe.

ACRON AG  
BUILDING WEALTH



Standpartner  
des Swiss Circles  
in München vom  
4. bis 6. 10. 2010  
Stand C2.320

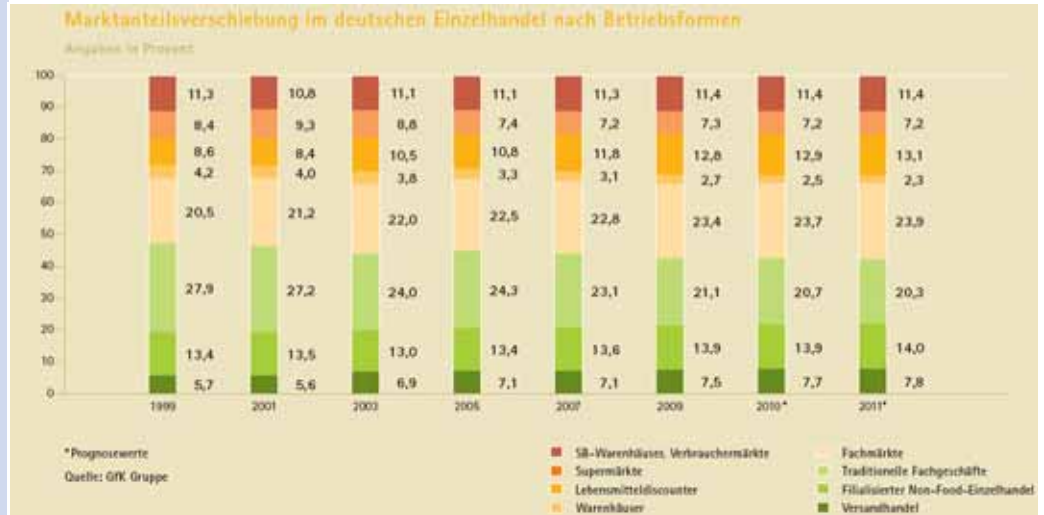


**Deals Deals Deals**

**Hamburg:** Sandra Ludwig (30) hat Anfang September als Associate Director die Leitung der Einzelhandelsinvestment-Sparte im Hamburger Büro von **Jones Lang LaSalle** übernommen. Zuvor war sie seit 2005 als Direktorin Akquisition, Ankauf & Verkauf bei **Rickmers Immobilien** tätig.

**München:** Charles Pridgeon ist ab September 2010 neuer Chief Investment Officer (CIO) der **Allianz Real Estate** in München. In dieser Funktion verantwortet er die globale Plattform für Investitionsentscheidungen der Allianz Real Estate.

Anteil der Online-Shopper an der Gesamtheit von Personen im Alter zwischen 14 und 69 Jahren mittlerweile 60 Prozent, wobei das größte Wachstum an Neulingen in den älteren Jahrgängen festzustellen ist, die am Beginn der Entwicklung vor etwa 15 Jahren dem Internet zunächst relativ reserviert gegenüberstanden. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht dürfte das Zahlenwerk den verdeckten Online-Handel, der von kleinen Ladengeschäften aus betrieben wird, noch nicht richtig abbilden. Das dürfte ein erheblicher Korrekturposten sein, der sich derzeit noch im flächengestützten Handel findet.



In der für den vorliegenden Report erneut durchgeführten Einzelhandelsbefragung der GfK ergab sich bei der Frage zur Bedeutung des Online-Handels folgendes Bild: Für rund 30 Prozent der Befragten, mehrheitlich aus dem Bekleidungs- und Schuhsektor, stellt der Online-

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.**





### Unternehmens-News

**Mainz:** Bei der **Westdeutschen ImmobilienBank** übertraf im 1. Halbjahr 2010 das operative Ergebnis mit 81,5 Mio. Euro den Wert des ersten Halbjahres 2009 (76,1 Mio. Euro) um 7,1%. Besonders positiv entwickelte sich der Zinsüberschuss, der mit 120,5 Mio. Euro um rund 27% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums lag (95,2 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 35,5 Mio. Euro nach 44,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum (-19,5%). Abzüglich der Steuern ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 24,8 Mio. Euro (VJ 30,8 Mio. Euro; - 19,6%).

Handel bereits einen wichtigen Absatzkanal mit in der Branche steigender Tendenz dar. Die relative Mehrheit der befragten Einzelhändler von 37,5 Prozent stimmte der Aussage zu, dass der Online-Handel in ihrer Branche bisher von nachrangiger Bedeutung war und derzeit noch ist, aber zunehmend an Bedeutung gewinnen wird, während ebenfalls knapp ein Drittel der Befragten dem Online-Handel sowohl aktuell als auch perspektivisch keine nennenswerte Bedeutung für ihre Branche beimisst.

Konsequent erscheint GfK hier der vom Online-Branchenprimus **Amazon** mit etwa 60 Marketplace-Partnern gestartete Lebensmittelversand, der in anderen Ländern Europas schon etwas etablierter ist als in Deutschland. Allerdings scheint nach den schon vor Jahren relativ schnell wieder aufgegebenen Aktivitäten des **Otto**-Versands und eher halbherzigen Bemühungen der Lebensmittelketten die Hürde sehr hoch zu liegen. Hinzu kommt, dass das Preisniveau der Waren und die vergleichsweise hohen Versandkosten des Amazon-Angebotes gegenüber dem stationären Einzelhandel bisher kaum wettbewerbsfähig sind. Somit bleibt aus GfK-Sicht abzuwarten, ob Amazon in diesem Teilsegment (wieder) auf der Gewinner- oder möglicherweise einmal auf der Verliererseite stehen wird.

### Makler-Ranking des „Immobilien Manager“ - Szene zweigeteilt

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

Einer der „Klassiker“ des deutschen Immobilienjournalismus ist das jährliche Ranking der deutschen Immobilienmakler-Szene, das der Immobilien Manager (IM) traditionell einmal in Jahr durchführt. Chefredakteur Christoph Hardebusch sieht eine zweigeteilte

# Das Geld liegt nicht auf der Straße. Es steht direkt daneben.



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

## Immobilienfonds auf Wachstumskurs.

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

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

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

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

fairvesta überzeugt:





# 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



**Immobilienwelt. Gewerbemakler haben unter der Krise z. T. herb gelitten. Wohnungsmakler konnten dagegen sogar noch an Boden gewinnen.**

Allerdings weist der gesunde Menschenverstand darauf hin, dass die relativ schlechten Werte der Gewerbemakler auf den vorherigen Boomjahren beruhen, in deren Crash-Folge der Markt zunächst in Starre verfiel.

Gleichzeitig drückten aber die Kosten des im Boom aufgebauten Apparates. Speziell im Gewerbebereich leidet das Ranking jedoch darunter, dass gerade die Matadore der Markttransparenz, die dem deutschen Markt regelmäßig Intransparenz vorwerfen, ihrerseits nicht bereit sind, ihre marktrelevanten Zahlen offenzulegen. Das gilt lt. IM insbesondere für **CB Richard Ellis, Cushman &**

**Wakefield, DTZ, Savills** und auch für Verbünde wie **Colliers** und **Oncor**. Das führte dazu, dass **BNPPRE** (früher Atisreal) diesmal seine Zahlen gleichfalls nicht meldete, weil man sich in dem Umfeld nicht messen könne. Demgegenüber blieb **Jones Lang LaSalle** bei der Stange.

Trotz weitgehenden Ausfalls großer Portfolio-Deals konnten die Top-Wohnungsmakler ihre Position deutlich verbessern. Sie profitierten von der Renaissance der Wohnimmobilie als sicheres Investment. Der Gewinner des Gesamt-Makler-Rankings 2010 ist erneut **Engel & Völkers**. Auf den zweiten Platz hat sich die **Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH**

Gesamt-Ranking: Nettoumsätze 2009

	Unternehmen		in Euro	
			2009	2008
1	Engel & Völkers	u	91.956.000	90.705.000
2	Sparkassen-Immobilien Vermittlungs-GmbH	w	61.603.000	53.336.000
3	LBS Immobilien Münster	w	60.463.000	57.205.000
4	Jones Lang LaSalle	g	58.337.000	86.777.000
5	Corpus Sireo	u	34.950.000	43.235.000
6	Strabag PFS	g	30.900.000	34.200.000
7	BHW Immobilien	w	25.167.000	20.901.000
8	LBS Immobilien Mainz	w	15.130.000	13.562.000
9	LBS Immobilien Potsdam	w	15.122.000	14.414.000
10	LBS Immobilien Frankfurt/Main und 5-Landesimmobilien	w	14.706.000	14.124.000
11	Aengereit Immobilien	g	10.200.000	14.600.000

## Deals Deals Deals

**München:** Die **Catella Real Estate** erwirbt für ihren ersten Offenen Immobilienfonds **Catella MAX** als viertes Investment das „Pasinger Triangel“ mit einer vermietbaren Fläche von 3 090 qm für knapp 9 Mio. Euro von der **Accumulata Immobilien & Beteiligungen**. Das Wohn- und Geschäftshaus „Pasinger Triangel“ in der Josef-Retzer-Str. 44-48/Bodenstedtstr. 51 wurde 1989 erbaut und befindet sich auf einer Grundstücksfläche von rd. 2 370 qm. Das Objekt verfügt über rd. 1 880 qm Wohnfläche und 1 210 qm Gewerbefläche und ist voll vermietet.

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

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

**„Deka**  
Immobilien



Nehmen Sie Kontakt auf!  
[www.deka-immobilien.de](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe

vorgeschoben. Sie überrundete mit einem Umsatzplus von gut 15 Prozent sowohl Jones Lang LaSalle als auch die LBS Münster, die den dritten Platz besetzt.

Bei Gewerbe brachen die Top 3 der gemeldeten Unternehmen deutlich ein. JLL hatte allerdings in der Boomphase seinen Investmentumsatz seinen Umsatz um ein Mehrfaches erhöht, ohne dass dies besonderer unternehmerischer Leistung im ersten Jahr des neuen Managements unter **Christian Ulbrich** zuzuschreiben gewesen wäre. Insofern ist der Einbruch eine unvermeidliche Entwicklung, wobei insbesondere die Offenheit positiv zu beurteilen ist. Ansonsten sind die Einbrüche auch bei den Wettbewerbern eher als normal zu beurteilen. Unternehmerisch ist lediglich die Frage, ob die Kostenerhöhungen der Boomphase im Crash beherrschbar bleiben. (WR)

Objektwerte Verkauf Gewerbe in Mio €			
Unternehmen	2009	2008	Diff.
1 JonesLang LaSalle	831,6	2.700,0	-69%
2 Engel & Völkers	613,3	1.011,5	-39%
3 Aengevelt Immobilien	325,5	496,6	-34%
4 CoprusSireo	132,2	120,3	10%
5 LBS Immobilien Münster	82,0	92,0	-11%

Objektwerte Verkauf Wohnen in Mio. €			
Unternehmen	2009	2008	Diff.
1 Engel & Völkers	1.331,1	1.101,3	21%
2 Spark-Immobilien Verm.	1.277,0	1.085,1	18%
3 LBS Immobilien Münster	1.152,7	1.096,2	5%
4 BHW Immobilien	459,0	423,0	9%
5 LBS Immobilien FFM	316,0	290,0	9%

Quelle: Immobilien Manager

### Stichtag – Basel III vor entscheidender Sitzung

Basel III schwebt wie ein Damoklesschwert über den Köpfen von Bankern. Diesen Eindruck gewinnt man, wenn man dieser Tage die Zeitung aufschlägt. Der VÖB (Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands) warnt in einer Stellungnahme vor den Folgen von Basel III.

Wesentlicher Punkt bei Basel III ist die erhöhte Eigenkapitalausstattung von Banken. Wie genau diese aussehen soll ist offen, da auch Basel II schon erhöhte Eigenkapitalanforderungen an Banken stellt. Banken sollen also ihr Kernkapital zukünftig nicht nur in den Büchern stehen haben, sondern es muss effektiv zur Verfügung stehen, um mögliche Verluste sofort abdecken zu können. Zum Kernkapital gehörten bisher auch die Stillen Einlagen. Das soll zukünftig nicht mehr der Fall sein. Diese Regelung soll nun nicht nur Industriestaaten treffen, sondern auch für Schwellenländer gelten. Diese beschwerten sich, da sie schließlich nicht Auslöser der Krise seien. Basel III soll ab 2013 dafür sorgen, dass eine Krise wie die letzte nicht wieder passiert. Für Deutschland schätzen Experten, dass Banken zusätzlich 100 Mrd. Euro brauchen, um den Anforderungen gerecht zu werden. Woher das Geld kommen soll, ist fraglich, da vor allem kleinere Banken Schwierigkeiten bekommen werden, das zusätzlich benötigte Kapital aufzubringen. Der VÖB sieht die Gefahr, dass die Beschränkungen der Kreditvergabemöglichkeiten der Banken sich negativ auf die Unternehmensfinanzierung und damit auf den wirtschaftlichen Aufschwung auswirken könnten. Die VÖB fordert insbesondere, dass die Übergangsregelung der Umsetzung von Basel III bis 2040 aufrecht erhalten bleibt.

Auch **Heinrich Haasis**, Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes übt



**Musterring**

SITZVERGNÜGEN  
MIT NIVEAU  
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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





## Deals Deals Deals

**Barcelona:** Deka Immobilien erwirbt das 28 400 qm große Bürogebäude Avenida Diagonal 640 für 145 Mio. von **Realia Patrimonio**. Das größtenteils an die spanische Sparkasse **Caja Madrid** und **Pricewaterhouse-Coopers** vermietete Objekt wird in den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** eingebracht.

**Frankfurt:** Baader Bank mietet 1 700 qm Bürofläche in der Börsenstr. 1 von der **Frankfurter Volksbank Grundstücksgesellschaft** über **BNP Paribas Real Estate**.

in einem aktuellen Artikel im **Handelsblatt** herbe Kritik an den vorgesehenen Regelungen. Haasis meint, dass durch die Beschränkungen aller Kreditinstitute Bankgeschäfte zukünftig teurer werden. Haasis moniert auch, dass selbst die Regelungen von Basel II bei einigen angelsächsischen Banken noch nicht umgesetzt seien. International agierende Unternehmen haben es so natürlich leicht, sich Geld zu beschaffen.

Demgegenüber meint **Axel Weber, Bundesbankpräsident** auf einer Tagung des Handelsblatts, dass Basel III keine Auswirkungen auf die Konjunktur haben werde. Schließlich werde man so Krisen vermeiden. Das spare Kosten. National sieht Weber keine Gefahr. Die Gefahr bestehe lediglich darin, dass die Regelungen international nicht einheitlich umgesetzt werden.

**Fazit:** Basel III wird kommen. Allerdings nicht vor 2013. Bis dahin hat der Markt sich (hoffentlich) wieder erholt. Erhöhte Eigenkapitalanforderungen werden Banken dann bei anziehendem Markt verkraften können. (AE)

## Nachfolgend die Original Pressemitteilung des AfW

### Haftungsdächer kein Thema mehr – Fondsvermittler atmen auf

**Der Weg für eine vom AfW geforderte gewerberechtliche Regulierung des Vertriebs offener und geschlossener Fonds ist frei. So sieht es eine Einigung zwischen Bundesfinanzministerium und Bundeswirtschaftsministerium vor. Der Vertrieb geschlossener Fonds wird somit nicht unter die Aufsicht der BaFin fallen.**

Vermittler geschlossener Fonds können aufatmen. Die große Gefahr, dass sie diese Assetklasse – und damit auch offene Fonds - zukünftig nur noch unter einem Haftungsdach

## KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

### MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

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

Vertriebsrecht  
Vertriebsverträge  
Vermittlerhaftung  
Haftungsdach

Due Diligence  
Objektbewertung  
Objektverwaltung  
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz  
Sanierung  
Interessengemeinschaften  
Abwehr unberechtigter  
Forderungen

### “ Schon gehört?

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

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

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



## Deals Deals Deals

**Düsseldorf:** Pandion erwirbt zwei Baufelder mit einer Gesamtfläche von mehr als 11 500 qm im City-Stadtviertel Le Quartier Central von **aurelis Real Estate**. Es handelt sich um die Baufelder MK 3 und MK 4 - liegen an der künftigen Toulouse Allee und sind 5 763 qm bzw. 5 806 qm groß; als Nutzungsmöglichkeiten für beide Grundstücke sind im Bebauungsplan Büro, Hotel, Handel und Wohnen vorgesehen. Einschließlich dieses Verkaufs sind nunmehr 85% der Flächen im Le Quartier Central vermarktet.

vermitteln dürfen, konnte abgewendet werden. Das Wirtschaftsministerium strebt nun an, den Vertrieb offener und geschlossener Fonds vergleichbar mit dem Versicherungsvermittlerrecht gewerberechtlich zu regulieren. „Geschlossene Fonds sollen nach AfW-Informationen dennoch Finanzinstrumente werden. Jedoch soll für sie die Bereichsausnahme wie für offene bzw. Investmentfonds gelten. Damit ist der Weg frei für eine gewerberechtliche Regulierung wie für Versicherungsvermittler“ präzisiert AfW-Vorstand Frank Rottenbacher. „Wir sind überglücklich und stolz, dass endlich die gesamte Branche hinter dem AfW stand und in Berlin Druck gemacht hat. Die über 4.000 Unterschriften der Protestaktion, die der AfW gemeinsam mit kmi erhalten hat, haben einen großen Eindruck in der Politik hinterlassen. Und die Aktion, einen Protestbrief an Bundestagsabgeordnete zu schreiben, die gemeinsam mit dem VGF gestartet wurde, hat die Politik aufgerüttelt und beeindruckt“, so Rottenbacher weiter.

Eine gewerberechtliche Regulierung analog zum Versicherungsvermittlerrecht könnte nun zahlreiche Kritikpunkte des Schäuble-Gesetzes entschärfen: Kein Haftungsdachzwang für Vermittler geschlossener Fonds. Vermittler können unabhängig bleiben. Stattdessen wird nun eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung analog zur Versicherungsvermittlung eingeführt. Statt zusätzlichem BaFin-Register würde es ein einziges zentrales Register geben: Das Versicherungsvermittlerregister könnte um die Kapitalanlagevermittlung gemäß eines noch zu schaffenden §34f erweitert werden. Vermittler müssten ihre Unterlagen somit nur noch einer einzigen Stelle einreichen. Keine Benachteiligung unabhängiger Vermittler mehr dadurch, dass große Unternehmen ihre unternehmensinternen Abschlüsse hätten anerkennen lassen können. Die Sachkunde müsste dann über eine einheitliche, öffentlichrechtliche Sachkundeprüfung nachgewiesen werden.

„Das war fünf vor Zwölf für die gesamte Vermittlerschaft. Unzählige Hintergrundgespräche in Ministerien und mit Abgeordneten aber auch medienwirksame Aktionen sind für



## 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 institutionelle 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:



## Deals Deals Deals

**Essen:** Immobilienunternehmer **Eckhard Brockhoff** erwirbt das ehemalige **Hertie**-Warenhaus in Rüttenscheid über **BNP Paribas Real Estate**. Das Grundstück des ehemaligen Warenhauses an der Rüttenscheider Straße 62 umfasst rund 4 500 qm. Zusammen mit der Arrondierung des etwa 2 000 qm großen Parkhauses an der Rückseite der Immobilie stehen insgesamt rund 6 500 qm für eine Neuentwicklung des Standorts zur Verfügung. Nach Abriss des Warenhauses im kommenden Jahr wird das Grundstück nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros **RKW** neu entwickelt. Die Essener **Kölbl Kruse**-Gruppe übernimmt die Projektsteuerung und Realisierung. Die am Standort traditionelle Lebensmittelabteilung ist auch künftig eingeplant: In dem rund 11 000 qm großen Neubau sollen neben einem Lebensmittelsortimenter bis zu drei Ladeneinheiten entstehen, eventuell auch Gastronomie. In den oberen Etagen sind Büros oder Arztpraxen vorgesehen.

einen solchen Erfolg erforderlich. Ich glaube, es bedarf keines weiteren Beweises mehr, dass ein starker Berufsverband zur Gefahrenabwehr und Durchsetzung der eigenen Interessen unbedingt notwendig ist.“ betont AfW-Vorstand Frank Rottenbacher. „Ein AfW, der nicht nur bei Versicherungsthemen aktiv ist, bleibt die einzig richtige Wahl für unabhängige Finanzdienstleister.“ Der AfW wird die anstehende Regulierung aktiv begleiten und sich dafür einsetzen, dass es zu einer konsistenten und fairen Lösung für die Vermittler kommt.

## Stuttgart 21: Demokratischer kann ein Projekt nicht sein

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber „Immobilienbrief Stuttgart“

**Was ist denn nur in Stuttgart los? Ein knabbernder Abrissbagger, protestierende Demonstranten, blockierte Kreuzungen und jetzt auch noch wankelmütige Landespolitiker beherrschen seit Wochen die Titelseiten der Tageszeitungen und politischen Magazine sowie die Abendnachrichten. Die Menschen im Südwesten sollen mit dem größten Infrastrukturprojekt Europas und einem der größten Städtebauprojekte beglückt werden, und was machen sie: sie klammern sich im Wortsinne an die Seitenflügel eines Bahnhofs, von dem viele bis vor kurzem gar nicht wussten, dass es sie überhaupt gibt.**

Stuttgart 21 ist als Städtebauprojekt das, was die **Hafencity** für Hamburg ist. Mitten im engen Kessel der Landeshauptstadt werden über 100 Hektar Fläche frei. Güter- und Wartungsbahnhof, Gleisvorfeld, die Schienenstränge durch die Parkanlagen und ein dort verlaufender meterhoher Damm verschwinden. Die Züge unterfahren Stuttgart künftig in einem Tunnel und kommen erst am Flughafen auf der Filderebene wieder ans Tageslicht. Der Hauptbahnhof wird tiefergelegt (dafür müssen dessen Seitenflügel weichen, der Rest bleibt).

### Ökologisches Viertel mit kurzen Wegen zu Wohnen und Arbeiten

Von den über 100 Hektar hat die Stadt Stuttgart etwa 90 Hektar von der **Bahn** erworben, um die Stadtentwicklung steuern zu können. Auf 50 Hektar Nettobauland sollen Wohnungen für 12.000 Menschen und 20.000 Arbeitsplätze entstehen. Es soll ein ökologisches Viertel werden, mit kurzen Wegen, eingebunden in die Innenstadt und ohne Flächenverbrauch. Und der bestehende Park wird um 20 Hektar wachsen.

Das Verkehrsprojekt ist Teil der Schnellverbindung von Paris nach Bratislava. Doch auch der Nahverkehr profitiert. Die Fahrzeit vom Hauptbahnhof zur Filderebene verkürzt sich von heute 27 auf dann acht Minuten. Wer heute nach München möchte, benötigt mit dem ICE 139 Minuten, künftig werden es 102 sein. Ulm ist dann gar in 28 Minuten erreichbar. Wer heute von Stuttgart über Frankfurt in die weite Welt fliegt, steigt meist am Hauptbahnhof in den ICE.

# Sicherheit

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

Beim richtigen Immobilienobjekt für unsere Fonds muss alles stimmen: die Lage, die Verkehrsanbindungen, die Nachbarschaft, die Parksituation. Dann finden wir gute Mieter für eine dauerhafte Verbindung. Und unsere Kunden verdienen nicht nur an der Wertsteigerung der Objekte, sondern auch an den Miet- und Pachteinahmen.

**Dafür stehen wir mit unserem Namen ein und – noch sicherer – mit unserem gesamten Vermögen.**

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

## Reizüberflutung?



Alle Informationen. Jederzeit. Kostenlos.

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

Hat er Lufthansa gebucht, hat der ICE-Wagen eine LH-Nummer. Wer über München fliegt, benutzt heute einen Zubringerflug, künftig ist das nicht mehr nötig. Von Stuttgart nach Paris wurden zahlreiche Flugverbindungen eingestellt, seit es den schnellen TGV gibt. Nach Wien und Budapest dürfte es dann ähnlich sein. Stuttgart 21 hat das Potenzial, jede Menge Verkehr auf die Schiene zu bringen.

### Stuttgart 21 müsste eigentlich Jubel auslösen

Dass Stuttgart 21 kommt, das Verkehrs- wie das Städtebauprojekt, müsste lauten Jubel auslösen. Doch das Gegenteil – scheint? – der Fall zu sein. Die Demonstrationen beeindruckten zweifelsohne, doch ist wirklich die Mehrheit der Stuttgarter und Baden-Württemberger gegen das Jahrhundertprojekt? Das kann niemand genau sagen, sicher ist jedoch: Vor etwa 15 Jahren gab es einen breiten politischen Konsens – auch die Grünen stimmten im Grundsatz zu – dafür, der von einer Mehrheit der Bevölkerung getragen wurde. Die Mehrheit von Gemeinderat, Regionalparlament, Landtag, Bundestag und Europaparlament haben dafür gestimmt. Jahrelang wurde diskutiert, es gab einen Planfeststellungsbeschluss. Demokratischer kann ein Projekt nicht verabschiedet werden.

Stuttgart 21 war dann jahrelang in der Schwebe, da es Unstimmigkeiten zwischen den Projektpartnern gegeben hatte. In dieser langen Zeit (2008 hätte der neue Hauptbahnhof eigentlich eingeweiht werden sollen) überließen die Befürworter den Gegnern das Feld, die ihre Zeit nutzten.

Lange genug gab es keine Stimme, die für Stuttgart 21 sprach. Auch heute noch ist Stuttgart 21 vor allem als Infrastrukturprojekt bekannt, viele Stuttgarter wissen nicht um die städtebaulichen Chancen. Die unglaublich hohen Baukosten wecken Ängste. Dem so genannten „kleinen Mann“ ist es schwer zu vermitteln, dass angesichts maroder Schulen und leerer öffentlicher Kassen jetzt Milliarden investiert werden sollen. Doch es muss sein, und manche Investitionen rechnen sich nur in Generationen. Wenn vor über 150 Jahren nicht die heutige Eisenbahnlinie durch das enge Neckartal gebaut worden wäre, hätte die industrielle Revolution nicht stattgefunden, Württemberg wäre weiterhin das Armenhaus Deutschlands und nicht das Mekka des Maschinen- und Automobilbaus.

Und dieser Mut ist heute wieder nötig. Stuttgart und Baden-Württemberg muss fit gemacht werden für die Herausforderungen des nächsten Jahrhunderts.



## Wohnungsbau im Vergleich:

### Deutschland vs. Spanien – Chance vs. Krise? (Teil 2)

Erich Gluch, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Uni München

In Teil 1 (Der Immobilienbrief Nr. 226) haben wir bereits über Gesamtwirtschaftliche Situation im Wohnungsbau gesprochen. Nun gehen wir auf die Daten zur Bevölkerung der beiden Länder sowie auf die persönlichen Präferenzen der beiden Völker näher ein.

#### Deals Deals Deals

**Frankfurt: DFH Deutsche Fonds Holding** erwirbt das Büro- und Geschäftshaus „Fürstenhof“ mit ca. 18 450 qm Nutzfläche im Bankenviertel für 126 Mio. Euro von **Union Investment Real Estate**. Die DFH beabsichtigt, das denkmalgeschützte Objekt in einen neu aufzulegenden geschlossenen Immobilienfonds einzubringen. Der Fürstenhof ist nahezu vollständig an die **Commerzbank** vermietet. Union Investment hatte das Objekt im Juni 2008 von **Eurocastle Investment Limited** für ihren Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Deutschland** übernommen.

**Rotterdam: Allianz Real Estate France** erwirbt das Einkaufszentrum „Beurgallery“ von **Pramerica Real Estate Investors** im Auftrag eines Fonds von **IVG**. Das Center verfügt über 27 Geschäfte auf 6 Ebenen und einer Gesamtverkaufsfläche von 24 588 qm. Zu den Ankermietern gehören das Warenhaus **V&D** (Vroom and Dreesman), das Restaurant **La Place** und andere nationale und internationale Einzelhandelsfilialisten wie **H&M** und **Ahold**.

**Essen: Adler Modemarkt** mietet rd. 2 000 qm Einzelhandelsfläche in der Rathaus Galerie aus dem Bestand des offenen Immobilienfonds **CS Euroreal** der **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** über **BNP Paribas Real Estate**.

**Frankfurt: MMA Spirit** mietet 1 250 qm Fläche in der Hanauer Landstr. 291-293 von **AOC Hanauer Landstraße GmbH** über **Nai apollo**.

#### Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Ostdeutschland weist schon seit Beginn der neunziger Jahre einen Bevölkerungsrückgang auf. In Westdeutschland waren dagegen in den Jahren 1989 bis 1992 umfangreiche Zuzüge zu registrieren. So stieg die Bevölkerungszahl in Westdeutschland allein in diesen vier Jahren vor allem durch Zuzüge aus Ostdeutschland sowie osteuropäischen Ländern um 3,6 Mio. an. In Deutschland insgesamt wuchs die Bevölkerung in den Jahren 1993 bis 2002 noch um durchschnittlich 0,2% pro Jahr. Seit 2003 nimmt die Bevölkerung ab.

#### Bevölkerungsentwicklung in Spanien

Auch in Spanien war die Bevölkerungsentwicklung zunächst eher verhalten. So nahm die Einwohnerzahl im Verlauf der neunziger Jahre lediglich um gut 100.000 Personen pro Jahr zu, was einem Zuwachs von rund 0,3% entsprach. Im darauf folgenden Jahrzehnt avancierte Spanien jedoch zum Land mit der höchsten Bevölkerungszunahme in Europa: In der 10-Jahres-Periode 2000 bis 2009 kletterte die Zahl der Bevölkerung jährlich um im Durchschnitt 640.000 Personen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Zunahme um rund 1,5% pro Jahr.

#### Deutsche bevorzugen Ein- und Zweifamilienhäuser

Dass eine Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit stark vom Bevölkerungszuwachs getragen wird bzw. wurde lässt sich recht gut an der Struktur der erstellten Wohngebäude ablesen. So dominierten in Deutschland lediglich bis 1997 die Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden. In Spanien ist der Geschoßwohnungsbau demgegenüber in allen Jahren des Untersuchungszeitraums mindestens doppelt so groß wie der Ein- und Zweifamilienhausbau. In Zahlen ausgedrückt heißt das: In Deutschland wurden in der 18-Jahres-Periode bis 2009 im Durchschnitt rund 325.000 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Davon entfielen gut 53% auf Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden.

#### Spanier wohnen lieber in Geschoßwohnungen

Von den fast 500.000 Wohnungen, die im selben Zeitraum pro Jahr in Spanien gebaut wurden, entfielen dagegen nur rund halb so viele in Ein- und Zweifamilienhäusern (27%). Der Wohnungsneubau wurde – und wird – in Spanien also eindeutig vom Geschoßwohnungsbau dominiert. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der größte Teil der Wohnungen, der in den letzten Jahren für den Tourismus oder als Ferienwohnung/Zweitwohnung für Nicht-Spanier errichtet wurden, in den Bereich des Geschoßwohnungsbaus fällt.

Bezieht man die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf die jeweilige Zahl der Einwohner, dann zeigt sich, dass es in Deutschland selbst in der kräftigsten Phase der Wohnungsbautätigkeit im Gefolge der Wiedervereinigung so gut wie keinen „Boom“ gegeben hat – zumindest wenn man die Entwicklung in Spanien gegenüberstellt. So wurden in Deutschland selbst in den Jahren 1994 bis 1997 nur rund sechs Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt (vgl. Abb.3, S. 19). Diese Werte wurden in Spanien selbst in den Jahren mit noch moderater Neubautätigkeit – in der ersten Hälfte der neunziger Jahre – übertroffen.

Während in den 18 Euroconstruct-Ländern ohne Spanien bis 2000 jährlich nahezu konstant rund vier Wohnungen pro 1.000 Einwohner gebaut wurden, kletterte der Wert für Spanien be-



## Deals Deals Deals

**Hamburg:** In den vergangenen vier Wochen vermittelte **BNP Paribas Real Estate** rd. 1 400 qm Bürofläche in der Max-Brauer-Allee 62–64/Ecke Schomburgstraße 120–122 in Hamburg-Altona. Die Abschlüsse im Einzelnen: Eine internationale Tierschutzorganisation mietete 710 qm Bürofläche, die **G+S Planungsgesellschaft** mietete 400 qm Bürofläche und die **SML Architekten** mieteten 255 qm Bürofläche. Eigentümer der Immobilie sind die **CB Richard Ellis Investors** und die **SPE III Holbein**. Das Objekt mit einer Gesamtfläche von 4 500 qm wird derzeit revitalisiert und soll im Frühjahr 2011 fertig gestellt werden.

**Hamburg:** **argoneo** hat für das Objekt Englische Planke 2 in der Innenstadt Mietverträge mit zwei Unternehmen über insgesamt 820 qm Büro- und Nutzfläche abgeschlossen. Bereits im Juni dieses Jahres bezog das Schifffahrtsunternehmen **Albis Shipping & Transport** 470 qm Fläche, im Oktober folgt **INP Holding** mit 350 qm Bürofläche. **Großmann & Berger** und **CBRE** waren beratend tätig. Die Englische Planke 2 verfügt über 4 600 qm Bürofläche und wurde 2007 vom **Morgan Stanley Real Estate Fund** erworben.

**Duisburg:** Ein international tätiges Handelsunternehmen mietet rund 435 qm Bürofläche in der Schifferstraße 166 (Looper) im Innenhafen über **Cubion**. Das Gebäude, welches im März dieses Jahres fertig gestellt wurde, wurde von dem Projektentwickler **Kölbl Kruse** aus Essen entwickelt.

reits auf das Dreifache. Im daran anschließenden Super-Boom mit in der Spitze 800.000 Fertigstellungen im Jahr 2007 wurden 18 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt. Ab der Mitte des Jahrzehnts belebte sich die Wohnungsneubautätigkeit auch in einigen anderen europäischen

Ländern nicht unerheblich, z.B. in Irland, Polen, Frankreich oder dem Vereinigten Königreich. Der Durchschnittswert für die 18 Euroconstruct-Länder ohne Spanien stieg dadurch 2006 erstmals deutlich über die Marke von vier Fertigstellungen je 1.000 Einwohner.

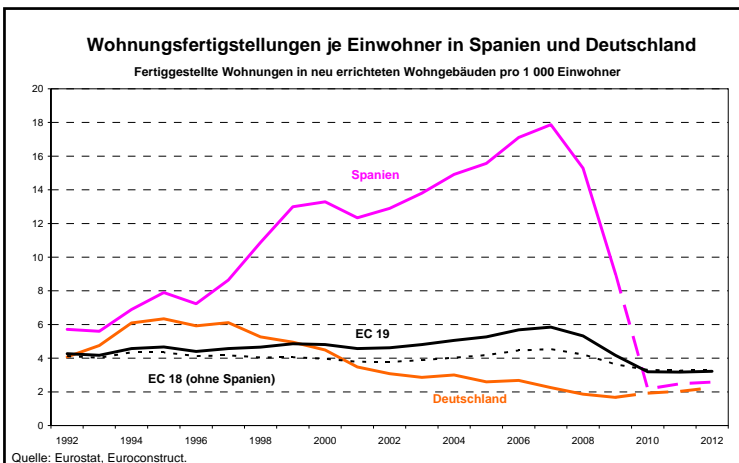
### Deutschland und Spanien haben kaum Gemeinsamkeiten

Die Entwicklung des Wohnungsneubaus in Deutschland und Spanien weist somit im Vergleich der letzten knapp 20 Jahre kaum Gemeinsamkeiten auf. Der kleine „Boom“ in Deutschland zu Beginn der neunziger Jahre war im Wesentlichen erfreulichen Vorgaben im Steuerrecht geschuldet. Als diese Effekte verschwanden – und schließlich auch noch die altersmäßig wichtigste Nachfragergruppe schrumpfte – konnte der schleichende Rückgang beim Bau neuer Wohnungen nicht mehr aufgehalten werden.

In Spanien erhöhte sich in 18 Jahren die Bevölkerung um rund sieben Millionen Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 18%. Allein aus diesem Grund war eine kräftige Neubautätigkeit absolut notwendig. Zu der Zuspitzung der Nachfrage führten allerdings letztlich die traumhaften Finanzierungskonditionen, die das Doppelpass-Spiel von steigender Nachfrage und Preisen ermöglichten. Das Spiel funktionierte so gut – und so lange – dass am Ende nicht nur die Preise „in den Himmel“ wuchsen sondern auch über eine Million leer stehender Wohnungen auf dem Markt waren. Die hohe Wohnungsbautätigkeit konnte nicht langsam zurückgefahren werden sondern verfiel innerhalb von wenigen Monaten. In diesem Jahr werden in Spanien voraussichtlich nur noch 100 000 Wohnungen fertig gestellt; dies entspricht rund einem Achtel des Wertes von 2007.

Was die zukünftige Entwicklung betrifft, so dürfte diese mittelfristig sowohl für Deutschland als auch für Spanien nicht ungünstig ausfallen. In Deutschland kann auch weiterhin mit keiner echten Hilfestellung von Seiten des Staates gerechnet werden. Positiv ist allerdings zu werten, dass der kräftige Rückgang bei den 25- bis 35-jährigen mittlerweile abgeschlossen ist – und damit nicht weiter bremsend auf die Wohnungsnachfrage wirkt. Durch die schwache Neubautätigkeit über viele Jahre hinweg existiert in einigen wachstumsstarken Regionen sogar bereits Wohnungsmangel.

In Spanien wird es zwar einige Jahre dauern, bis das Gros der Leerstände abgebaut ist – und sich auch die Preise wieder normalisiert haben. Sollte allerdings das kräftige Bevölkerungswachstum anhalten – Experten gehen von einer Erhöhung um im Durchschnitt 200.000 bis 250.000 Personen pro Jahr aus, d.h. einem Anstieg um rund 0,5% pro Jahr – dann sollte bereits in wenigen Jahren das derzeitige Fertigstellungsniveau wieder deutlich übertroffen werden. Eine lang anhaltende Schwächephase wie in Deutschland dürfte es somit in Spanien nicht geben.





## Deutsche Wohnen schreibt wieder schwarze Zahlen

Die Deutsche Wohnen machte vor ein paar Jahren auf sich aufmerksam, als man den Bestand auf die 18-fache Jahresmiete hieft. Damals war Heuschrecke Oaktree gerade beim Unternehmen eingestiegen. Das ist mittlerweile 3 Jahre her. Nach Börsencrash, der fast alle ImmoAgs betraf bewegt sich der Börsenkurs seit einem Jahr seitwärts.

### Deals Deals Deals

**Bremen:** Die **Resolution Property** hat in Form eines 130 Mio. Euro Joint Ventures mit **LNC Property** einen 50%igen Anteil am Waterfront Shopping-Center in Bremen übernommen. Bei der Transaktion wurde LNC Property von **CB Richard Ellis** und Resolution Property von **Cushman & Wakefield** beraten. Das 70 000 qm große Einkaufszentrum befindet sich direkt an der Weser und wurde 2008 vom irischen Immobilienunternehmen LNC Property eröffnet. Zu den Mietern gehören u.a. **H&M, C&A, Primark, Esprit, New Yorker** und **Hilfiger**. Zudem verfügt das Waterfront Shopping-Center über weitere 14 000 qm Entwicklungsfläche.

**Shanghai:** **Ascendas**, eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Singapur, erwirbt den „Cross Tower“ in der Fuzhou Road von **SEB Asset Management**. Das Bürogebäude war im September 2007 als 50/50 Joint Venture mit **Pacific Star** für den **SEB Asian Property Fund SICAV-FIS** erworben worden. Die Gesamtmietfläche von 41 267 qm ist u.a. an **Axa, Armstrong, Dun & Bradstreet** und **Sino Life Insurance** vermietet. Darüber hinaus befindet sich auf der oberen Etage sowie der Dachterrasse der elitäre **Club MINT**.

**Berlin-Mitte:** Der **emtec e.V.** - Institut für wissenschaftliche Beratung und Fortbildung in der Medizintechnik mietet ab Dezember 2010 ca. 1 200 qm Bürofläche im 2. OG des Bürohauses Luisen-Carree in der Hannoverische Straße 19 über **Engel & Völkers**.

Die **Deutsche Wohnen AG** verzeichnet im ersten Halbjahr ein positives Ergebnis von 8,1 Mio. Euro, nachdem im ersten Halbjahr 2009 das Unternehmen einen Verlust von -2,4 Mio. Euro hinnehmen musste. Ende 2009 waren es sogar -13,3 Mio. Euro. Die Umsatzerlöse des Unternehmens sanken von 147,4 Mio. Euro auf 146,5 Mio. Euro. Der FFO stieg auf 25,3 Mio. Euro (VJ: 17,8 Mio. Euro). Der Vergleich mit dem ersten Halbjahr suggeriert dem Leser eine positive Entwicklung des Unternehmens. Allerdings zeigt der Blick auf die Zahlen Ende 2009, dass der NAV um 10,8 Mio. Euro gesunken ist. Auch die Eigenkapitalquote verlor um 0,5%-Punkte und liegt bei 27,5%. Der Aktienkurs verlor zum Stichtag 30.06.2010 um 30 Cent und lag bei 6,40 Euro. Derzeit liegt der Kurs wieder bei 7,36 Euro. Auch der FFO lag Ende 2009 bei 34,8 Mio. Euro bzw. 0,43 Euro je Aktie. Ende des ersten Halbjahres 2010 lag der FFO bei 0,31 Euro. Die Marktkapitalisierung sank um über 20 Mio. Euro auf 523,8 Mio. Euro.



Die Deutsche Wohnen hat im ersten Halbjahr über 8.400 Wohnungen veräußert und hat derzeit noch 36.974 Wohneinheiten im Bestand. Der Großteil der Wohnungen liegt in Berlin gefolgt von Frankfurt und dem Rheintal. Durch die Verkäufe brachten dem Unternehmen 5,1 Mio. Euro. Dadurch konnte der EBITDA auf 69,8 Mio. Euro gesteigert werden (VJ: 67,3 Mio. Euro). Die durchschnittliche Miete stieg von 5,26 Euro auf 5,40 Euro. Die Leerstandsrate sank um 0,6%-Punkte auf 3%.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens stiegen von 2,217 Mrd. Euro auf 2,226 Mrd. Euro. Grund ist die Position der derivativen Finanzinstrumente, die sich von 70 Mio. Euro auf 109 Mio. Euro erhöhte. Der LTV beträgt 60%. Seit 2007 gehört die Investmentheuschrecke **Oaktree** zu den Hauptaktionären. Sie halten 22,7% der Aktien. Der Freefloat liegt bei 77,3%. Für das Geschäftsjahr 2010 erhöht die Deutsche Wohnen ihre Prognose des FFO um 10% auf 0,54 Euro je Aktie. (AE)

## Deutsche Wohnimmobilien auf Siegeszug

**Nicht nur die Krisenfolgen, sondern auch das demografische Umfeld stützt positive Prognosen für die Wohnungsmärkte in den Metropolen. Zu Anfang der letzten Dekade hatten wir das erste Jahrzehnt zur Dekade des Wohnens erklärt. In Relation zum Absturz bei Büro trat das auch ein, wenn auch ohne Dynamik und anders als erhofft. Jetzt könnten unsere Basisüberlegungen greifen.**

**DB Research** entwickelt eine Positivprognose für Wohnen. Die knapp 82 Millionen Menschen in Deutschland leben in etwa 40 Millionen Wohnungen. Knapp die Hälfte davon befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Eigenheimquote ist mit gut 42% noch immer deutlich niedriger als im europäischen Durchschnitt. Dank historisch niedriger Hypothekenzinsen sind die Wohnungen in Deutschland weiter erschwinglich. Der DB Research Erschwinglichkeitsindex, für den die Annuität einer Vollfinanzierung zu den verfügbaren Einkommen in Relati-



## Deals Deals Deals

**Hamburg:** Centrum erwirbt das **Karstadt** Sport-Haus an der Ecke Mönckebergstraße/ Spitalerstraße über **Comfort**. Der vordere Gebäudeteil zur Spitalerstraße/Lange Mühen wird Anfang September 2010 abgerissen und als 6-geschossiges gemischt genutztes Geschäftshaus neu errichtet. Dabei entstehen zwei neue Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtgröße von 2 700 qm Mietfläche über vier Geschosse sowie Büroflächen mit einer Größe von 1 100 qm. Karstadt Sports bleibt als Mieter erhalten.

**Hamburg:** **Rolls-Royce Marine** mietet 4 400 qm im Hafen, am Fährstieg 9, von **Hamburg Port Authority** über **BNP Paribas Real Estate**.

**Ratingen:** **Danaher Motion** mietet rd. 3 000 qm Fläche im Bürohaus Ratingen Office Center in der Pempelfurtstr. 1 von **German Acorn Real Estate**.

**Mainz:** **Bestseller** mietet ca. 740 qm Verkaufsfläche in der Schusterstr. 22-24 über **Comfort** und **RealInvest**.

**Stuttgart:** Privatinvestor erwirbt ein Bürogebäude mit 4 500 qm Gesamtmietfläche in der Löffelstr. 4 von der **IKB Deutsche Industriebank** über **BNP Paribas Real Estate**. Der Vermietungsstand liegt bei 100%.

**Karlsruhe:** Die **Magna Exterior & Interior Gruppe** mietet langfristig rd. 10 800 qm Logistik- u. Bürofläche im G.Park von **Gazeley**. Durch diesen Neuzugang sind alle Gazeley-Immobilien in Deutschland voll vermietet.

on gesetzt wird, liegt auch 2010 noch in der Nähe des historisch niedrigsten Wertes. Selbst wenn die Hypothekenzinsen um 100 Basispunkte steigen sollten, was für die kommenden 18 Monate im Bereich des Möglichen liegt, läge der Erschwinglichkeitsindex noch immer um 30% unter dem langjährigen Mittelwert.

**Hans-Christoph Ries** hat die wichtigsten Ergebnisse des Reports zusammengefasst.

## DB Research - Moderat steigende Wohnungspreise

**Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)**

Nach einer Studie der Beratungsgesellschaft **Empirica** steigen die Wohnungsmieten in Deutschland 2010 erstmals seit 20 Jahren wieder spürbar an. In kreisfreien Städten beträgt der durchschnittliche Anstieg der Kaltmieten für 60- bis 80-Quadratmeter-Wohnungen 5%. In vielen Städten falle das Plus sogar noch deutlich stärker aus. Bezogen auf ganz Deutschland wurde eine Mietsteigerung von 3,4% ermittelt. Das dürfte nicht ohne Auswirkungen auf die Preise bleiben. In einer Analyse zum deutschen Wohnungsmarkt sieht DB Research Chancen in diesem Segment und erwartet einen leichten Preisanstieg in den kommenden Jahren.

Anders als in vielen anderen europäischen Ländern erlebten die deutschen Wohnungsmärkte in der letzten Dekade keine Achterbahnfahrt. Weder stiegen die Preise bis 2007 stark an, noch fielen sie im Zuge der Rezession. Allerdings gab es auch in diesem Zeitraum stark unterschiedliche Preistrends zwischen den attraktiven Zuzugsregionen und den wirtschaftsschwachen Fortzugsregionen. Es kam zu zum Teil gravierenden regionalen Unterschieden. Während die Wohnungspreise in den schwächsten Gebieten in dieser Zeit um gut 30% nachgaben, legten sie in den Topstandorten um bis zu 20% zu.

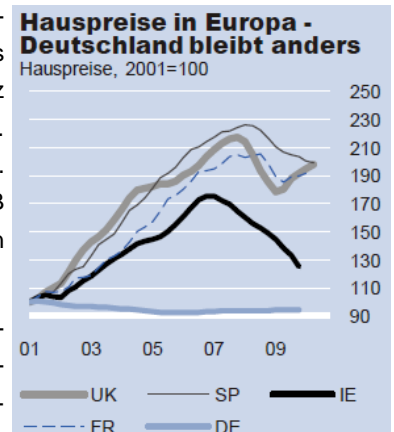
Geringe Fertigstellungszahlen, die konjunkturelle Erholung, niedrige Zinsen und die Suche vieler Anleger nach sicheren Investmentprodukten sorgen in einigen Teilmärkten der Wohnungswirtschaft für einen kleinen Boom – insbesondere in den Innenstadtlagen der Ballungszentren. Die Chancen sind nach



Aussage von DB Research nicht allein auf die wenigen Ballungsräume beschränkt, vielmehr gibt es daneben auch zahlreiche attraktive Mittelzentren wie zum Beispiel etablierte Universitätsstädte. Im Durchschnitt erwarten die Analysten in den kommenden zwei Jahren einen Anstieg der Wohnungspreise in Deutschland von rund 1,5% p.a.. Zu den größten Risiken zählen mit Blick auf die nächsten Jahrzehnte die demografischen Trends in Deutschland. Sie werden die regionalen Unterschiede verstärken. Daher müssen Investoren mit einem langen Anlagehorizont diese Entwicklungen bereits heute berücksichtigen.

## CCB in Hamburg-Bergedorf voll vermietet

Mit **Peek & Cloppenburg** wurde der letzte der insgesamt 70 Mietverträge für das neue City Center Bergedorf in Innenstadtlage des ca. 200.000 Einwohner im Einzugsbereich zählenden Hamburger Stadtteils Bergedorf abgeschlossen. P&C nutzt damit 3.000 qm im Bestandsbau des neuen Centers. Die CCB-Eröffnung findet am Donnerstag, 28. Oktober, satt. Bis dahin wird der neue P&C allerdings nicht mehr fertig. „Die Bauarbeiten werden noch bis Frühjahr 2011





## Deals Deals Deals

**Duisburg:** Prodot, ein auf Softwarelösungen spezialisierter IT-Berater, mietet rd. 840 qm Bürofläche im "H2-Office" an der Schifferstraße 196 von Privat über **Cubion**.

**Würzburg:** Modeschmuckkette **Claire's** mietet ca. 80 qm Verkaufsfläche in der Kaiserstraße 2 über **Comfort**.

**Leipzig:** **IKB Leasing** mietet rd. 287 qm Bürofläche im Städtischen Kaufhaus, Neumarkt 9-19, von **Leipzig Städtisches Kaufhaus (Jersey) Ltd** über **Aengevelt**.

**München:** **Amasol**, ein auf IT-Lösungen spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen, mietet ca. 1 000 qm Bürofläche in der Balanstr. 73 von der **Allgemeinen Südboden** über **Colliers Schauer & Schöll**.

**Mannheim:** **OSB**, ein Unternehmen für Ingenieur- und IT-Dienstleistungen, mietet 260 qm Bürofläche in der Hans-Böckler-Str. 1 von der **IG Metall** über **Engel & Völkers**.

**Leipzig:** Elektronikfachhändler **Cyberport** mietet ca. 950 qm Einzelhandelsfläche am Neumarkt 29-33 von **Squadra Immobilien** über **Comfort**.

**Dresden:** Edelmetall-Handelshaus **pro aurum** mietet 160 qm Ladenfläche im Wilsdruffer Kubus am Postplatz von **TLG Immobilien** über **Aengevelt**. Damit ist die Vollvermietung erreicht.

dauern", erwartet **Helmut Jagdfeld**, Geschäftsführer des CCB-Entwicklers **Fundus**. Nach zweieinhalb Jahren Bauzeit sind jetzt 100% Vermietung erreicht. Lediglich 400 qm Büros im zweiten Stock des Neubaus stehen noch zur Vermietung. Der neue CCB-Manager ist **Uwe Eigenbrod** (47), der jetzt zur Eröffnung noch neben dem Baustellen-Management, die Eröffnung selbst samt Anliefer-Logistik und Aktionen planen muss. Gleichzeitig müssen die Werbekampagnen für Radio, Zeitungen und Plakate auf den Weg gebracht werden. Die Abstimmung mit den umliegenden Projekten zur Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die des Serrahn-Ufers und vor allem der Baufortschritt des Parkhauses unter dem neuen ZOB muss auch bis zum 28.10. zu Ergebnissen geführt haben. Mit der Neueröffnung wächst das Einkaufszentrum CCB von gut 30 auf etwa 70 Geschäfte. Eigentümer des CCB wird **Commerz Real**, der das Projekt für den Offenen Immobilienfonds von Entwickler Fundus kaufte.

## Immobilienkonjunktur wieder auf Höchststand seit Januar 2008

**Der von King Sturge bei BulwienGesa in Auftrag gegebene Immobilienkonjunktur-Index sieht in der August-Befragung ein anhaltendes Stimmungshoch in der Immobilienwirtschaft, das mit 120,2 Zählerpunkten (Juli 110,7 Punkte) einen neuen Rekord seit dem Beginn der Erhebung im Januar 2008 darstellt.**

Bei 100 Punkten ist die Grenze zwischen positiver und negativer Beurteilung angesiedelt. Das Investmentklima, Indikator für Kauf- und Investmententscheidungen, steigt auf 132,1 Zählerpunkte (Vormonat: 121,6). Auch die Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung von Mieten und Erträgen, ausgedrückt im Ertragsklima, erreichen aktuell 108,7 Punkte (Vormonat: 100,1). **Sascha Hettrich**, King Sturge Deutschland-Chef, warnt jedoch, dass trotz guter volkswirtschaftlicher Rahmendaten in Konjunktur und auch Bau die Risiken eines konjunkturellen Rückschlags oder erneuter Verwerfungen an den Finanzmärkten keinesfalls unterschätzt werden dürften.

Im August bewerten die befragten Marktteilnehmer alle Teilsegmente positiv. Auch das Büroklima erholt sich mit 106,1 Zählerpunkten (Vormonat: 95,3) deutlich. Marktsegmente, die während der Krise kritisch eingeschätzt wurden, sind nun wieder verstärkt im Interesse. Auch das Industrie- bzw. Logistikimmobilien legen um 11,5 Punkte auf 116,3 Punkte zu. Das Handelsimmobilienklima liegt mit 122,1 bereits zum fünften Mal in Folge über der 100 Punkte-Schwelle (Vormonat: 109,7). Wie in den vergangenen Monaten bleibt auch im August die Spitzenstellung von Wohnimmobilien unangefochten. Mit 152,4 Punkten erreicht das Wohnklima einen neuen Höchststand (Vormonat: 150,4). (WR)

## Zweiklassengesellschaft bei offenen Immobilienfonds

**Die offenen Immobilienfonds bewähren sich in der Krise. Allen Unkenrufen zum Trotz liegen sie mit einem Nettomittelzufluss von rund 2,1 Mrd. Euro im 1. Halbjahr 2010 erstaunlich gut im Rennen.**

Der Hannoveraner Finanzdienstleister **Kommalpha** hat das **BVI** Zahlenwerk für die Immobilienfonds analysiert. Die schwarzen Zahlen resultieren aus der Vertriebsstärke der Marktführer. Mit den Zuwächsen der vergangenen zwölf Monate hat sich das Fondsvermögen der vier großen Gesellschaften von 44 Mrd. Euro auf rund 48 Mrd. erhöht. Ihr Marktanteil stieg von 50 auf 55%. Die vier derzeit größten Anbietergruppen **Union**, **Deka**, **Commerz Real** und **SEB** bringen zusammen über 50% des Gesamtvolumens offener Immobilienfonds auf die Waage. Von wenigen Erfolgsgeschichten wie **Catella KAG** abgesehen, hatten die kleineren Unternehmen auf 12-Monatssicht vielfach mit Rückgängen oder Stagnation im Mittelaufkommen zu kämpfen. Sie mussten zusammengenommen Mittelabflüsse von 2,3 Mrd. Euro hinnehmen,



## Fonds-News

**Hamburg:** Hamburg Trust hat mit dem Vertrieb seines geschlossenen Immobilienfonds **Domicilium 6** begonnen. Der geschlossene Immobilienfonds investiert rund 44 Mio. Euro in einen Wohnungsneubau im Frankfurter Europaviertel. Das zu platzierende Eigenkapital beträgt rund 24 Mio. Euro inklusive Agio, die Mindestbeteiligungssumme liegt bei 25 000 Euro zzgl. 5% Agio. Hamburg Trust prognostiziert eine jährliche Ausschüttung von zunächst 5%, die auf 6% ansteigen soll.

**Düsseldorf:** Die Signa-Gruppe hat ihren Fonds **Signa 11 Brüssel** erfolgreich geschlossen.

Der Fonds beinhaltet das



Hauptquartier des belgischen Mobilfunknetzbetreibers **Mobistar**. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 76,6 Mio. Euro bei einem EK-Anteil von 34,6 Mio. Euro.

**Landshut:** Die ILG hat den **ILG Fonds Nr. 36** mit der strategischen Handelsimmobilie Landshut Park mit 20 000 qm Mietfläche und fast 17 000 qm Verkaufsfläche platziert. Das zu platzierende Eigenkapital betrug 42 654 000 Euro. Magnetmieter sind u.a. **Kaufland, Saturn, Aldi, C&A**. Der Fonds hat ein Investitionsvolumen von rd. 65 Mio. Euro. Die prognostizierte Ausschüttung beträgt 6% p.a. ab Übernahme des Objektes. Die Ausschüttung wird monatlich, sofort beginnend, ausgezahlt.

während die vier Marktführer Nettozuflüsse in Höhe von rund 4,4 Mrd. Euro hatten. Im 1. Hj. 2010 konnten die vier Marktführer trotz Schwäche der Commerz Real mit rund 1,7 Mrd. Euro bzw. rund 80% der Mittelzuflüsse eine deutliche Marktanteilsverbesserung erzielen.

Aus unserer Sicht wäre es gerade jetzt notwendig, die Stärke der offenen Immobilienfonds öffentlichkeitswirksam darzustellen. Noch schwebt das Damoklesschwert der „geschlossenen“ offenen Immobilienfonds, von denen die ersten im Oktober in die Hände der BaFin gehen könnten und damit ein skandalorientiertes Pressegewitter auslösen könnten, über der Branche. Es ist notwendig herauszustellen, dass die Probleme der Fonds, die keine Anteile zurücknehmen, nichts mit dem Produkt an sich zu tun haben, sondern dass deren Probleme auf Sondereffekten im Einkauf, im Management, in der Finanzierung oder im Gesellschafterkreis beruhen. Zweitmarktspekulation und Probleme mancher Unternehmen in anderen Produktbereichen verstärken die Image-Gefahren. Die Publikumspresse wirft schon heute wieder Probleme bei US-Fonds in einen Topf mit davon unabhängigen Offenen Fonds desselben Unternehmens. Das Öffentlichkeits-Dilemma ist, das sich die Manager der Branche nur schwerlich über Sondereffekte der Wettbewerber äußern können und der Verband BVI entweder andere Probleme hat oder in dieser originären Verbandsaufgabe der Öffentlichkeitsarbeit weiter auf das schon schief gegangene Prinzip des Aussitzens setzt.

## Büromarkt London mit Dämpfer im zweiten Quartal

**Der britische Büroflächenumsatz ging im zweiten Quartal um 57% auf 120.300 qm (1. Q. 2010: 277 500 qm) zurück. Damit ist das zweite Quartal das schwächste seit Markttiefpunkt Anfang 2009.**

**King Sturge** sieht das aber vor allem als Reaktion auf den euphorischen Jahresauftakt und auf verlangsamte Entscheidungsprozesse im Umfeld der Regierungswahlen im Mai. Im gesamten ersten Halbjahr lag der Flächenumsatz aber immerhin um 49% über dem Vorjahresvergleich.

In London sank die Nutzernachfrage nach Büroimmobilien mit insgesamt rund 43 100 qm im zweiten Quartal 2010 um 77% unter den Vorquartalswert (184 500 qm). Da sich die großen Deals des Jahresbeginns nicht fortsetzten, verlangsamte sich auch die durch London getragene Erholung des gesamten britischen Büroimmobilienmarktes. Überraschend positiv entwickelt sich der Büroimmobilienmarkt im westlich von London gelegenen Thames Valley. Hier steigt im zweiten Quartal dieses Jahres die Nachfrage nach Büroflächen zum dritten Mal in Folge. Mit insgesamt 23 300 qm liegt der Büroflächenumsatz 25% über dem Niveau des Vorquartals und erreicht somit seinen höchsten Stand seit Ende 2008.

Im Vergleich zu den Büroimmobilienmärkten von London und Thames Valley, die gegenwärtig insgesamt rund 55% des gesamten britischen Büroflächenumsatzes ausmachen, entwickeln sich die regionalen Zentren auf einem wesentlich geringeren Level. Die Büroimmobilienmärkte der beiden besten regionalen Märkte Manchester und Glasgow weisen mit 10 200 qm bzw. 9 500 qm einen rückläufigen Flächenumsatz auf. Beide Zentren könnten im Aufschwung weiter nach hinten fallen, da der öffentliche Sektor hier eine bedeutende Rolle einnimmt, die Regierung aber Ausgabenkürzungen vorsieht.

## Europäische Spitzenmieten jetzt einheitlich auf Erholungskurs

**Speziell im Premiumsegment legten die Mieten in Europa im 2. Quartal um durchschnittlich 1% zu. An der Spitze der europäischen Miethitliste stehen Moskau und London.**

Das Angebot im Topsegment wird knapper. Das sind die Ergebnisse des aktuellen DTZ European Property Times Report. Im 1. Quartal waren die Spitzenmieten schon um



## Impressum

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

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

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

**stellv.:** Dr. Karina Krüger-  
Junghanns

**Immobilienredaktion:** Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, 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** (Studiendekan/FRICS; 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.*

durchschnittlich 0,4% gestiegen. Damit haben sich die Spitzenmieten an Europas wichtigstem Finanzplatz bereits in drei aufeinander folgenden Quartalen erhöht. Damit stabilisiert sich eine deutliche Trendwende. 2009 waren die Spitzenmieten in Europa um 5,7% gesunken. In Moskau sorgten die Belebung der Nachfrage sowie der Rückgang des Angebots im Neubau für einen Anstieg der Spitzenmieten um 12% auf der Basis niedrigen Niveaus. Nach vorherigem stärkeren Einbruch. In der Londoner City bewirkte das zunehmend eingeschränkte Angebot in den A-Lagen Mietsteigerungen von knapp über 5%. DTZ erwartet, dass sich die Spitzenmieten an den europäischen Büromärkten in diesem Jahr um durchschnittlich 2,6% erhöhen werden. Ende März hatten die Researcher nur einen Anstieg von durchschnittlich 1,1% prognostiziert. DTZ sieht die Talsohle bei den Mieten als schneller durchschritten als zunächst angenommen. In vielen Märkten werde die zunehmend absehbare Verknappung des Angebots an hochwertigen Büroflächen speziell an den Märkten zu Mieterhöhungen führen, in denen wichtige Bauprojekte verschoben wurden. Ein absehbarer Mangel an geeigneten Flächen sei in London und Paris bereits zu Beginn des Jahres zu spüren gewesen. Im zweiten Quartal seien auch andere Märkte, darunter Stockholm, Dublin und Frankfurt von dieser Entwicklung erfasst worden.

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

BMW (2), 1stred (15), Aberdeen Immobilien (2), Accumulata Immobilien & Beteiligungen (11), Acron (7), Adler (18), Aengevelt (22), AfW (13,14,15), Ahold (18), Albis Shipping & Transpor (19), Aldi (6,23), Allgemeine Südboden (22), Allianz Real Estate (8,18), Alstria (2), Amasol (22), Amazon (8), AOC Hanauer Landstraße GmbH (18), Argoneo (19), Armstrong (20), Ascendas (20), aurelis (5,14), Axa (20), Baader Bank (13), Bankhaus Ellwanger & Geiger (2), Bankhaus Lampe (2), BASF (2), Bestseller (21), BNP PRE (10,13,15,18,19,21), Brockhoff (15), BulwienGesa (22), BVI (22), C&A (20,23), Caja Madrid (13), Catella (9,11,22), CB Richard Ellis (10,19,20), Centrum (21), Claire's (22), Club M1nt (20), Colliers (10,22), Comfort (21,22), Commerz Real (22,23), Commerzbank (18), Corpus Sireo (6), Credit Suisse (18), Cubion (19,22), Cushman & Wakefield (10,20), Cyberport (22), Danaher Motion (21), DB Research (20,21), Deka (10,13,22), Deutsche Wohnen AG (20), Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (12), DFH (18), Dic Asset (7), DTZ (10,23,24), Dun & Bradstreet (20), dwpbank (6), Ebertz & Partner (16), Empirica (21), emtec e. V. (20), Engel & Völkers (10,20,22), Esprit (20), Eurocastle Investment Ltd. (18), fairvesta (5,8), Frankfurter Volksbank Grundstücksgesellschaft (13), Fundus (22), G+S Planungsgesellschaft (19), Gagfah (2), Garbe (5,6), Gazeley (21), German Acorn Real Estate (21), GfK (2,4,5,6,7,8), Globus (6), Großmann & Berger (19), H&M (18,20), Hahn (4,5), Hamburg Port Authority (21), Hamburg Trust (23), Handelsblatt (13), Hertie (5,15), Hesse Newman (6), Hilfiger (20), Ideenkapital (3), IG Metall (22), IKB (21), IKB Leasing (22), ILG (23), Immobilien Manager (11), INP Holding (19), IVG (6,18), Jamestown (2), Jones Land LaSalle (8,10,11), Karstadt (5,21), Kaufland (23), Kempen Bank (2), King Sturge (22,23), Klumpe + Schröder (13), Kölbl Kruse (15,19), Kommalpha (22), La Place (18), LBS (11), Leipzig Städtisches Kaufhaus (Jersey) Ltd. (22), Lidl (6), Lufthansa (17), Magna Exterior & Interior Gruppe (21), MMA spirit (18), Mobistar (23), Morgan Stanley (19), MPC (6), Musterring (12), Nai apollo (18), New Yorker (20), Oaktree (20), Oncor (10), OSB (22), Otto Versand (8), P&C (21), Pandion (14), Pramerica Real Estate Investors (18), Primark (20), Pro Aurum (22), Prodor (22), PwC (13), Quelle (5), Real I.S. (14), Realia Patrimonio (13), Reallinvest (21), Resolution Property (20), Rickmers Immobilien (8), RKW (15), Rolls Royce Marine (21), Saturn (23), Savills (10), SEB (20,22), Signa (23), Sino Life Insurance (20), SML Architekten (19), Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (10), SPE III Holbein (19), Squadra Immobilien (22), syncreon Deutschland (5), Telekom (2), The Squire (6), TLG Immobilien (22), Union (18,22), V&D (18), VÖB (12), Westdt. Immobilienbank (9), Woolworth (5).