



Nr.: 228
38. KW / 24.09.2010

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Offene Immobilienfonds: Privatanleger (fast) ohne Regulierungsbeschränkungen	2
Macht Energiepolitik die „Immobilien-Altersvorsorge“ zur Lebenslüge	4
JLL: Erholung auf Büro- märkten erwartet	8
Morgan Stanley: Roadshow letzte Chance für P2 Value	10
Trianon: Morgan Stanley Einkaufs-Desaster	12
Wohnungspreise rückläufig	12
Hamburg: Zunahme der Zins- haustransaktionen erwartet	14
GfK: Einzelstandorte Trend bei Lebensmittelhandel	14
Deutschlands Aussichten so gut wie lange nicht mehr	15
2. Welle: Strukturwandel in der Hotelbranche	17
Interview: Markus Schwamm, Städtische Woh- nungsbau, Lahr	21
Filmische Präsentationen als Vermarktungskonzept	23
Markt: Hypothekenanleihen	24
Relaunch: kon-ii.de	25
Neue Immobilienfonds	26
PPP-Projekte in Hessen	27
IVD: Nur wenig neue Wohn- einheiten in Deutschland	28
Die seltsamen Methoden des Thilo Sarrazin	29
Impressum	34

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland schafft sich nicht ab, sondern baut sich nach dem Energiespar-Willen der Regierenden neu. Bis zu 60% der Wohnungen sind nach IZ-Recherche beim BFW nicht zu retten. Requiesca(n)t in pace. Die Krise brachte den Know how Schub. Jetzt ist eine freidemokratisch, jugendlich und welfremd propagierte „Abrissprämie“ im politischen Gespräch. Natürlich ist die Sinnlosigkeit eines „zu Tode Dämmens“ evident. Aber die Diskussion macht für **Millionen Wohnungseigentümer deutlich, in ihrer Altersvorsorge einer „Immobilienlüge“ aufgesessen zu sein.** Die Diskussion allein vernichtet den Wert des Bestandes. Woher die dümmliche Arroganz kommt, Wohnungen, die man heute baut, würden den Anforderungen zukünftiger Generationen dauerhaft entsprechen - sonst kann man den Abriss ja ganz einfach dem Markt überlassen und nicht einer staatlich betriebenen Abrissbirne - ist schleierhaft. Die Büros der 70er und 80er Jahre waren von ihren Erbauern auch schon für die Ewigkeit gedacht (Seite 4).

Thilo Sarrazin hat mit seinem Buch die Republik gespalten. Die Politik ist im Eiertanz gefangen. Die von den Medien verbreiteten Kurz-Botschaften, des oft als „wissenschaftlich“ dekorierten Buches fanden breite Zustimmung in der Bevölkerung. Wenn die Politik sich in Globalisierung, Einwanderungspolitik, Umweltschutz, Energiepolitik und Menschenrechte auf ein hohes Ross setzt, ihm die Sporen gibt und dann von der Bevölkerung signalisiert bekommt, dass man verkehrt herum sitzt, gerät man leicht ins Huddeln. Aber kaum einer hat das Buch gelesen.

Der ausführliche Beitrag **„Die seltsamen Methoden des Thilo Sarrazin - Manipulation und Fälschung“** von **Prof. Dr. Volker Eichener**, Politikwissenschaftler und Rektor der **EBZ Business School** in Bochum (Seite 29) deckt auf, dass Sarrazins **Thesen eben nicht „wissenschaftlich“** begründet sind und die **genetische Argumentation eben kein „Interview-Ausrutscher“** war. Sarrazin stützt sich durchaus auch auf singuläre Quellen, die in der deutschen Geschichte schon einmal eine traurige Rolle spielten. Eichener hat selber 1988 zum Thema Integration promoviert. Wir hatten den Eichener-Beitrag vorab ins Internet gestellt (www.rohmert-medien.de). Er hat dort in der Kommentierung schon ausführliche Reaktionen und Diskussionen hervorgerufen. Man sollte ihn lesen, bevor man sich eine „BILD-Sarrazin-Argumentation“ mit Märtyrer-Status zu eigen macht. Es sind drei Dinge voneinander zu unterscheiden: Die Person Sarrazin, seine ökonomischen Verdienste in Berlin ebenso wie die Unvereinbarkeit seines Auftrittes mit seinem verantwortungsvollen Amt, die „Wissenschaftlichkeit“ seines Buches, aber auch Sinn oder Platitude mancher Denkanstöße. Eichener bringt es im Blogg zu seinem Artikel auf den Punkt: „Ich würde mir wünschen, wenn jetzt unsere Energie nicht mehr auf pro oder contra Sarrazin verschwendet würde, sondern auf die Frage, wie wir die Bedingungen für die Integration der Zuwanderer verbessern können. Ein Schlüsselbereich ist die Bildung.“

Nächste Woche erscheint **„Der Immobilienbrief Spezial“** zur **Expo Real** auch als Druckausgabe. Auf der Expo Real finden Sie das „Der Immobilienbrief Spezial“ in der Fachpresselounge. Uns können Sie natürlich auch treffen (0172/ 282 26 59).

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

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Offene Immobilienpublikumsfonds bleiben für Privatanleger fast ohne Regulierungseinschränkungen

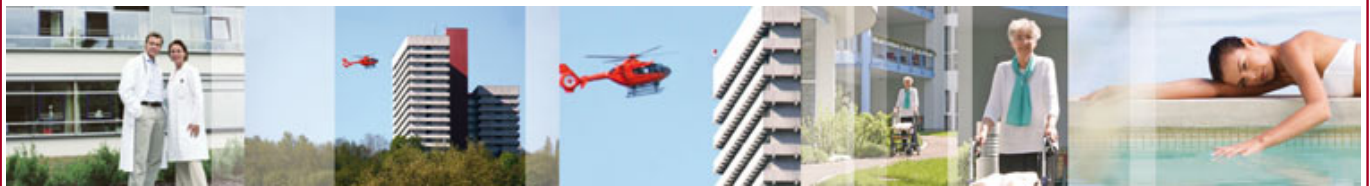
Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“,
Immobilienpezialist „Der Platow Brief“

Personalien

Hamburg: Christian Graf von Hochberg (57) unterstützt seit dem 1. September die **HIH Vertriebs GmbH** für den Vertrieb an institutionelle Kunden. In der von **Torsten Doyen** geleiteten HIH nimmt Graf von Hochberg die Funktion des zweiten Geschäftsführers wahr. Seit April 2009 war Graf von Hochberg als selbstständiger Berater im Bereich „Internationale Immobilienfinanzierung“ tätig.

Die Bundesregierung hat am vergangenen Mittwoch den **Entwurf für ein Anlegerschutzgesetz** beschlossen. Für die originäre Zielgruppe der privaten Anleger ändert sich materiell nichts. Im Gegenteil, er wird zukünftig vor „Schließungen“, also der Aussetzung der Anteilsrücknahmen durch das Fondsmanagement geschützt. Der „normale“ Anleger kann nach Inkrafttreten des Gesetzes jederzeit monatlich für 5.000 Euro Anteile eines offenen Immobilienfonds zurückgeben. In der Krise war die Irrationalität dadurch deutlich geworden, dass bei Fondsschließungen „Rentensparer“ mit institutionellen Anlegern mit zweistelligen Millionenbeträgen „gleichgestellt“ wurden und damit im worst case jetzt seit zwei Jahren keine „Rente“ mehr bekommen. Dieser auch betriebswirtschaftlich völlig überflüssige Unsinn hatte das Produkt offener Fonds im Image geschädigt. Nach der Neuregelung wird der typische Privatanleger wieder stärker in den Vordergrund rücken, ist besser „geschützt“ und dürfte bei jetziger Rechtssicherheit wieder wie gewohnt in offene Immobilienfonds investieren und Entnahmepläne einrichten können.

Bei institutionellen Anlegern wird die Reaktion geteilt sein. Der qualifizierte Immobilienanleger mit langfristiger Perspektive wird zwar die Einschränkung seiner Flexibilität bedauern, aber gleichzeitig seinerseits besser geschützt sein. Allerdings dürfte hier der „Schutz“ etwas weit



Einladung zum Catella Healthcare Frühstück am 30. September in Hamburg

Informieren Sie sich über den Megatrend „Gesundheit & Lifestyle“ und bauen Sie gleichzeitig auf die Stabilität von Immobilien. Sprechen Sie mit ausgewählten Branchenkennern und unseren Experten des Catella Real Estate Teams. Partizipieren Sie über den offenen Immobilienfonds „Focus HealthCare“ am Wachstumsmarkt Gesundheit.

Programm:

- 09:00 Uhr** **Healthcare Frühstück**
- 10:00 Uhr** **Begrüßung und Einführung durch Dr. Andreas Kneip**
Vorstandssprecher der Catella Real Estate AG KAG
- 10:15 Uhr** **Anforderungen instit. Investoren an Investments im Health Care Segment**
Axel Wünnenberg, Catella Real Estate AG KAG
- 10:45 Uhr** **Nachhaltige Immobilieninvestitionen im Gesundheitswesen – ein Potpourri der Segmente**
Frank Löwentraut, Geschäftsführer Avivre Consult GmbH
- 11:15 Uhr** **Die Pflegebranche im Wandel – Herausforderungen im 21. Jahrhundert**
Rolf Specht, Geschäftsführender Gesellschafter der Residenzgruppe-Bremen
(Bremer Unternehmer des Jahres 2010)

Anmeldung nimmt Frau **Margot Ries** (office@catella.de; 089/ 189 16 65 11) gern entgegen.

Die Teilnahme ist **kostenlos** und findet in einem Hotel in der Hamburger Innenstadt statt. Nach Ihrer Anmeldung erhalten Sie umgehend eine Bestätigung inkl. Wegbeschreibung.

getrieben worden sein. Die zweijährige Haltefrist soll zwar besonders Privatanleger schützen, ist aber auch für institutionelle, „qualifizierte“ Immobilien-Investoren sinnvoll, da diese vor institutionellen Liquiditätsparkern geschützt werden, deren panische Reaktionen die gesamte Produktgruppe in der Krise ins Schlingern brachte und die an sich völlig überflüssigen Regulierungsbemühungen in Bewegung setzten. Allerdings hat das Kabinett auch beschlossen, die Zweijahres-Sperrfrist um weitere zwei Jahre zu verlängern, in denen ein Ausstieg aus dem Fonds nur unter Wertabschlägen möglich ist. Nach insgesamt 3 Jahren müssen Anleger einen Abschlag von 10% hinnehmen, nach 4 Jahren von 5%. Die Sinnhaftigkeit dieser Regelung steht in den Sternen. Wenigstens ist der pauschale 10%-Abschlag vom Tisch. Freiwillige vertragliche Vereinbarungen einiger offener Fonds für Institutionelle bestätigen im Übrigen die Vernunft der echten Immobilienanleger, sich fristenkonkurrent zu binden.

Der BVI begrüßt die Neuregelungen der Regierung, da so die Anlageklasse „offene Immobilienfonds“ dem Immobilien-Charakter einer langfristigen Kapitalanlage mehr entspreche. Der BVI erhofft sich im folgenden parlamentarischen Verfahren weitere Verbesserungen wie z.B. eine eigene Fondskategorie für Großanleger oder eine anlegergerechte Regelung bei längeren Rücknahmeaussetzungen (umgangssprachlich: „Fondsschließungen“).

Diese Rücknahmeaussetzungen sollen lt. Gesetzentwurf zukünftig auch anders geregelt werden. Ist ein Fonds länger als ein halbes Jahr geschlossen, so ist der Fonds zu Immobilienverkäufen verpflichtet. Gelingt ihm der Verkauf der Immobilien zu Marktpreisen nicht, so muss der Fonds nach weiteren 6 Monaten Immobilien mit Wertabschlägen verkaufen. Nach weiteren, erfolglosen 1,5 Jahren geht der Fonds in die Verwaltung der Depotbank.

Damit dürften offene Immobilienpublikumsfonds nur für Privatanleger und Großanleger mit langfristigem Anlagehorizont als Investment in Frage kommen. Für den „Vertrieb“ offener Immobilienfonds dürfte der jetzt notwendige Umdenkungsprozess aber sowieso schon vor zwei Jahren begonnen haben. Derzeit sind am Markt 22 offene Immobilienpublikumsfonds platziert. Von denen sind 8 derzeit geschlossen.

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
- 0180 3040636 (9 Cent/Min.)*
- Firmenkundenbetreuung
PB Firmenkunden AG, 53113 Bonn

 **Postbank**

FIRMENKUNDEN

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



Macht Energiepolitik die „Immobilien-Altersvorsorge“ zur Lebenslüge für Millionen?

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

Personalien

Essen: Michael Goeldner (45) und Olaf Junghaus (47) werden zum 01.10.2010 Mitglieder der Geschäftsleitung der **Brockhoff & Partner Immobilien** und als Prokuristen den weiteren Ausbau der Retail-Investment-Abteilung übernehmen. Goeldner und Junghaus sind zukünftig bei Brockhoff & Partner für den bundesweiten Verkauf von Einzelhandelsgenutzten Geschäftshäusern und Projekten zuständig. Goeldner und Junghaus waren vormals bei **Kemper's JLL Retail** tätig.

Deutschland schafft sich nicht ab, sondern baut sich neu. An der deutschen Umwelt soll die Welt genesen. Ist „Bad Deutschland“ das Ziel, in dem unsere Enkel reisehungrige Asiaten durch das größte Industrie-, Wohn- und Dienstleistungsmuseum der Welt führen? Nachdem wir alte Industrien wie die Stahlindustrie ebenso ins umweltflexible Ausland verjagt haben wie die Gentechnologie steht jetzt die Wohnungswirtschaft vor Gericht. Nullemission ist das Ziel. Kollateralschäden wie die faktische Enteignung der Sparleistung der halben Bevölkerung in Immobilien werden in Kauf genommen.

Sicherlich ist der 1.1.2050, der Stichtag für den angestrebten Nullemissionsstandard noch einige Jahre in der Zukunft. Wie aber auch im Fall der Regulierung der Fondsszene reicht allein das unüberlegte, laute Nachdenken für aktuelle Wertvernichtung im Bestand aus. Wer investiert in Wohnhäuser, die heute schon auf der Abrissliste stehen und deren möglicherweise zwischenzeitlich verordnete Sanierungskosten in keiner Relation zum Mietertrag stehen?

Über 60% des Wohnungsbestandes sollen nicht mehr sanierungsfähig sein und müssten abgerissen werden, ist die Botschaft einer neuen möglichen Abrissprämie für Wohnbauten. Betroffenen von der wirtschaftlich notwendigen Abrissnotwendigkeit sind nach Recherche der **Immobilien Zeitung** beim **BFW** von den 39,9 Mio. Wohnungen in Deutschland auf jeden Fall die zwischen 1950 und 1978, also vor der ersten Wärmeschutzverordnung, errichteten Gebäude und auch die zwischen den Weltkriegen hochgezogenen Häuser. Zusammengerechnet stünden 20 bis 25 Mio. Einheiten vor dem wirtschaftlich notwendigen Abriss.

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



Personalien

Augsburg: Florian Rautenstrauch (37) hat zum 1.9.2010 die bundesweite Leitung des Vermietungsbereiches bei der **Patrizia Immobilienmanagement** übernommen. Der Diplom-Kaufmann hat nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann und dem Studium der Betriebswirtschaft in Bayreuth und München zunächst im Marketing und später im Immobilienbereich verschiedene Funktionen wahrgenommen. In den letzten zweieinhalb Jahren hat **Gerlinde Knapp** von Köln aus den Bereich Vermietung verantwortet. Sie wird nun das Kölner Vermietungsteam als Teamleiter verstärken.

Interessanterweise sind das gerade die Wohnungen, die in den letzten Dekaden politisch motiviert und gefördert als zukunftsichernde Altersvorsorge an die heutige „Generation 60+“ verkauft worden sind. Sanierungs-Kostenschätzungen für in der politischen Diskussion stehende Standards liegen im günstigsten Fall bei 600 Euro bis 1.000 Euro pro qm für Geschosswohnungsbau und bis zu 1.250 Euro für freistehende Einfamilienhäuser. Das übersteigt nicht nur den heutigen Immobilienwert, sondern auch den rechnerischen Kapitalwert, berechnet aus Miete und Rendite, oft deutlich. Gute Portfolios an guten Standorten wechseln derzeit meist um die 700 Euro den Besitzer. Bei unter 5 Euro Miete für Hartz IV Wohnungen einfachen Standards errechnet sich ein Wert von 600 bis 700 Euro. Die **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)** schätzt die gesamte Sanierungsaufgabe aus den im Energiekonzept empfohlenen Nachrüstverpflichtungen bei 750 Euro pro qm als Mittelwert und circa 3,5 Milliarden qm Wohnfläche bundesweit auf insgesamt 2,6 Billionen Euro allein im Wohnungsbereich. Der Wert aller deutschen Wohnbauten zusammen errechnet sich übrigens nach der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (Quelle IW-Studie 2009) auf knapp 3,9 Billionen Euro.

Die ökonomische Sinnhaftigkeit energetischer Sanierung ohne generelle ergänzende Sanierungsnotwendigkeit haben wir schon mehrfach diskutiert. Unbestritten ist, dass im Neubau und bei anstehender „Sowieso-Sanierung“ nach neuesten Erkenntnissen vorgegangen werden sollte. Bei rein energetisch motivierter Sanierung stehen aus wirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund, dass die durchschnittlichen Wohnungs-Heizkosten in etwa bei 1,10 Euro/qm/Monat liegen, die in etwa halbiert werden könnten, knapp 7 Euro pro Jahr für die Amortisation der Investition zur Verfügung. Das deckt ohne Förderung vielleicht 100 Euro Investment, **während die realen Sanierungskosten sich erst bei Mieterhöhungen zwischen 5 und 10 Euro rechnen würden.**

Gerade in einfachen und eher kleineren Wohnungen mit multikulturellem Migrations-Hintergrund speziell aus wärmeren Regionen oder aus Planwirtschaften dürfte eine Verbesserung der Isolierung nicht zu Verhaltensänderungen und damit nicht zu gewünschten Einsparungen führen. Mieterhöhungen im wirtschaftlich notwendigen Bereich sind illusorisch. Wenn die Energiekosten tatsächlich soweit gestiegen sind, dass sich die Investitionen annähernd rechnen würden, sind die durchgeführten Investments längst nicht mehr Stand der Technik. Und



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





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

München: Die DIC Asset AG aus Frankfurt hat an die Amgen GmbH 7.300 qm Bürofläche in der Hanauer Straße vermietet. Die DIC hatte das Objekt 2007 aus dem Dolphin-Portfolio übernommen.

Stockholm: Die schwedische Pensionskasse AMF erwirbt das Bürogebäude „City Cronan“ von Deka Immobilien. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 42 000 qm. Die Deka Immobilien hatte das Objekt im Jahr 2003 für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa gekauft.

wie die gesamtwirtschaftliche Energiebilanz unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs für Material und Sanierung aussieht, könnte auch noch untersucht werden.

Blicken wir jetzt auf die aktuelle Situation. Die Bundesregierung hat die Vision, alle Gebäude, die zugegebenermaßen für fast die Hälfte der Emission verantwortlich sind, bis 2050 auf einen CO₂-freien Verbrauch umzustellen. Inzwischen ist eine freidemokratisch, jugendlich, sportlich und weltfremd propagierte „Abrissprämie“ im politischen Gespräch. Im Umfeld der Haushaltsdebatte wurde eine **Kehrtwende der Regierung bei den Fördermitteln zur Gebäudesanierung** angekündigt. Das CO₂-Sanierungsprogramm könne bis auf drei Milliarden Euro im Jahr aufgestockt werden, berichtete die BILD.

Ob das Bau- und Finanzminister schon wissen, ist offen. Bislang ist allerdings noch eine Kürzung auf 436 Millionen Euro vorgesehen. In die Debatte geworfen wurde in den vergangenen Tagen unter anderem auch, das **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm für Ersatzneubauten** zu öffnen („Abwrackprämie für Wohnbauten“). Das sei günstiger, „als ältere Häuser zu Tode zu dämmen“, hieß es lt. DPA aus Koalitionskreisen. **Eine Überschlagsrechnung ergibt, dass der Barwert einer 1000jährigen Förderung bei 3%-Abzinsungsfaktor und 3 Mrd. Jahresförderung bei 100 Mrd. liegt.** Da die Immobilienbesitzer sowieso einen Großteil der Steuern zahlen, ist es aber eigentlich egal, ob von den notwendigen 2,6 Billionen Euro der Eigentümer 2,5 Billionen zahlt und mit 100 Mrd. gefördert wird oder ob man auf den Rückverteilungsprozess verzichtet. Wahrlich, eine Jahrtausendaufgabe. Im Übrigen ist zu hinterfragen, ob nicht der Sinn einer energetischen Förderung im Anstoßen neuer wirtschaftlicher Energien, wie z. B. bei Solar oder Windkraft liegt und nicht in dem ökonomisch sinnlosen Verbauen von Steuermitteln.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Nach 30 Jahren Beschäftigung mit Immobilien und einer durchweg positiven Sichtweise stellt sich sowohl aus Markt- wie auch aus Politikgesichtspunkten die

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

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 20,5 Mrd. Euro und einem Bestand von über 430 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

Besuchen Sie uns auf der
Expo Real! Halle A2.110

„Deka
Immobilien



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

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe



Personalien

Frankfurt: Dr. Russell Chaplin wird zum CIO Property bei **Aberdeen Asset Management** ernannt und berichtet an **Andrew Smith**, Global Head of Property des Aberdeen Konzerns. Russell wird dem Management Board für den Immobilienbereich angehören. Chaplin wird das globale Investment-Strategie-Team mit Kollegen in neun Ländern leiten. Russell Chaplin kommt von **UBS Global Asset Management**, wo er das globale Research-Team leitete.

Frage nach einer Lebenslüge in Bezug auf Immobilien-Altersvorsorge. Betrachtet man die Immobilien-Kapitalanlageargumentation der vergangenen 30 Jahre und vergleicht sie mit heutigen volkswirtschaftlichen Erkenntnissen, so stellt sich durchaus die Frage nach einer Immobilienlüge der kapitalanlageorientierten Immobilienwirtschaft und auch der Politik, die auf der einen Seite Wohneigentum als sichere Altersvorsorge propagiert und auf der anderen Seite in energetischem Populismus die über Jahrzehnte gesparten Vermögen abschafft. Einen Inflationsschutz bei Immobilien gibt es seit ca. 1993 nicht mehr. Wohnen konnte sich Bundesdurchschnitt noch in etwa nominal halten und Gewerbe stürzte im Index dramatisch ab. Den Trend brechen auch eine Handvoll Ausnahme-Metropolen-Standorte nicht.

JLL sieht Erholung auf Büromärkten

2010 steht im Zeichen des Aufschwungs. Die Büroflächennachfrage in den sechs deutschen Immobilienhochburgen hat sich seit Jahresbeginn wieder erholt. **Jones Lang LaSalle (JLL)** sieht eine Fortsetzung des Trends als wahrscheinlich. Der Umsatz wird gegenüber den Vorjahren 2010 um 6% und nächstes Jahr wohl um 7% zunehmen, wie JLL der Glaskugel entnimmt. Allerdings wird es wohl noch eine Zeit dauern, bis die Werte aus den Rekordjahren 2006 bis 2008 wieder erreicht werden. Die Tendenz ist lt. JLL aber steigend. Die Neubauaktivitäten bleiben 2010 auf dem Niveau des Vorjahres und liegen damit knapp 30% über dem 5-Jahresschnitt. Für den Leerstand gibt JLL deshalb noch keine Entwarnung. Er werde sich in einigen Städten noch erhöhen. Erst 2011 werde es zu einem spürbaren Rückgang der Fertigstellungszahlen mit stabilisierender Wirkung auf die Leerstandsquote kommen.

Nicht nur bei Wohnimmobilien, sondern auch bei Gewerbeimmobilien dürfte einige Kapitalanlagelebensplanungen nicht aufgehen. JLL sieht das Interesse der Nutzer vornehmlich bei Flä-



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:



FOCUS NORDIC CITIES

DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

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

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



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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



Personalien

Berlin: **Nicole Römer** (37) übernimmt als National Director ab Oktober die Leitung der Einzelhandelsinvestment-Sparte im Berliner Büro von **Jones Lang LaSalle**. Die Diplom-Kauffrau ist seit 1997 in leitenden Funktionen für **Kemper's** und Jones Lang LaSalle tätig und übernimmt die Aufgabe als Nachfolgerin von **Björn Gottschling**, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt. Gleichzeitig verstärkt der Diplom-Immobilienökonom **Olaf Claessen** (33) das fünfköpfige Team als Associate Director und wird Nicole Römer mit seiner Investmentexpertise unterstützen. Claessen war zuletzt als Geschäftsführer der **Investmentgesellschaft Deutsche Land** tätig.

Erlangen: **Klaus Fürstenberg** (56) wird zum 1. Oktober 2010 zum Vorstandsmitglied der **ZBI Zentral Immobilien** bestellt und leitet künftig die Bereiche Vertrieb und Handel von Immobilien sowie Institutionelle Investoren und das Fondsgeschäft im Ausland. Klaus Fürstenberg ist seit Mai 2010 für die ZBI tätig. Für den Bereich Immobilienmanagement konnte **Lothar Slabik** (61), freier Unternehmensberater für die Bau- und Immobilienwirtschaft gewonnen werden. Er beginnt sein Mandat mit sofortiger Wirkung. Die Vorstandsmitglieder **Dr. Hans-Joachim Huss** (60) und **Michael Weise** (61) scheidern zum 30. September 2010 aus persönlichen Gründen aus dem Vorstand der ZBI aus. Beide werden der Firmengruppe weiterhin beratend zur Verfügung stehen.

chen mit hoher Ausstattungsqualität in zentralen Lagen, sog. Core-Immobilien. Hier rechnen die Researcher mit einem Anstieg der Mieten im Spitzensegment in Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart. Frankfurt dürfte stagnieren. JLL gibt traditionell aber keine Auskunft über die breite Mietentwicklung, die nach grundlegenden Überlegungen unter hohen Leerständen und unter geringer Nachfrage nach zweiten Qualitäten zu leiden hat. Wie stark optimistische Investoren auch bei Topimmobilien danebenliegen können, hat der Wertberichtigungsbedarf der internationalen Investoren aus dem letzten Boom deutlich gemacht. (WR)

Roadshow ist letzte Chance für offenen Fonds MS P2 Value

Anfang November schlägt die Stunde der Wahrheit. Dann läuft die 2-Jahresfrist für den **Morgan Stanley P2 Value** ab. Bis dahin muss der Fonds wohl einen ganzen Tag geöffnet worden sein, um die Frist wieder in Gang zu setzen. Der alleinige Öffnungsversuch für eine logische Sekunde reicht nicht. Das Management wurde durch die Einstellung von **Marc Weinstock**, bis vor kurzem Vorstandsvorsitzender der **HSH Real Estate**, und **Silvia Schmitt-Walgenbach**, zuvor Managing Director bei **DEGI** für Fondsrestrukturierung, verstärkt.

Inzwischen liegt die Investorenpräsentation der aktuellen Roadshow vor. Das Morgan Stanley Zahlenwerk ist grausam, aber transparent. Allerdings sollte die Härte des Zahlenwerks nicht überbewertet werden, schließlich hat der Fonds nur dann eine Chance, bei einer Öffnung liquide zu bleiben, wenn deutlich ist, dass der Rücknahmewert erheblich unter „echtem“ NAV liegt, also „drinbleiben“ sinnvoll ist. Die Überzeugungsarbeit dürfte aber schwer werden. Über Plattformgeschäft kennt der Fonds viele Endanleger nicht. Über Zweitmarktspekulation, Bewertungsangst, Kompetenzangst und sicherlich auch Morgan Stanley-Müdigkeit der Anleger wurde eine Welle aufgebaut. Schließlich wurde das Fondsvermögen von 1,672 Mrd. Euro zum Schließungstermin bis heute um 654 Mio. Euro bzw. knapp 40% aus Immobilienbewertungen abgewertet. Auf weitere 50 bis 100 Mio. Euro Abwertungen bis Ende Oktober weist die Präsentation hin. Zu berücksichtigen ist, dass der Hebel der Fremdfinanzierung von bis zu 50% voll durchschlägt. Die Vermietungsquote nach Mieterlösen hat sich von 97% auf 93% verringert.

Aktuell meldet P2 Value auch Verkaufserfolge, die noch nicht in der Präsentation berechnet sind. Lt. IZ-Meldung wurden die Pariser Büroimmobilie Arcueil, der Singapurische Wohnturm Draycott Park sowie zwei holländische Logistikobjekte (Soesterberg und Hardwareweg) veräußert und damit ein Erlös von brutto 179,7 Mio. Euro erzielt. Nach Kosten und Finanzierung verbleiben knapp 85 Mio. Euro Eigenkapital für den Fonds. Ende Oktober wird das Fondsvermögen nach Schätzung des Managements noch 820 bis 870 Mio. Euro nach ursprünglich 1.672 Mio. Euro betragen. Davon sind dann nur wenig mehr als die Hälfte übrig.

Das Management sieht aber gute Gründe für Anleger den Fonds zu halten. Dem können wir auch zustimmen, schließlich dürfte die Bewertung per Ende Oktober wohl wirklich das untere Ende abbilden. O-Ton: Immobilien in Japan und den USA sind größtenteils abgeschrieben und besitzen Optionswertcharakter. Der „Der Immobilienbrief“-Blick in die Zahlen ermittelt aber immer noch recht niedrige Mietrenditen. Ob wirklich das Ende erreicht ist, können wir für Asien nicht beurteilen. Für die nächsten 2 Jahre erwartet das Management eine Ausschüttungsrendite von 5%, die teilweise steuerfrei ist.

Die Märkte haben den Tiefpunkt auch in Asien durchschritten. Das Portfolio ist zu einem großen Teil in Europa mit einer Mietrendite von 6,1% vermietet. Japan steht vor der Erholung. Vom Fondsvermögen zum Zeitpunkt der Präsentation waren rund 71% in Immobilien und 18% bzw. 164 Mio. Euro in liquide Mittel investiert. Das müsste um die Verkäufe korrigiert werden. Allerdings waren in den restlichen 11% schon die verkauften Objekte Arcueil und Draycott Park enthalten, aus denen weitere Mittelzuflüsse generiert werden. Rund 74% des anteiligen Verkehrswerts der Immobilien liegen derzeit in Europa, 26% in Asien. Hinzu kommen die üblichen Beteuerungen zur Optimierung des Asset Managements, wobei sich fragt, was die nach eigenen Angaben herausragenden Asset Management-Fähigkeiten von Morgan Stanley in den letzten Jahren gemacht haben.



**„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.

Trianon in Frankfurt – Morgan Stanley Einkaufs-Desaster setzt sich fort

Die **MS P2 Value** Präsentation (siehe obigen Artikel) gibt interessanten Einblick in Marktentwicklungen. Wir haben uns einmal das Trianon in Frankfurt angeschaut. Soweit wir uns erinnern, wurden die knapp 68 800 qm vermietbare Fläche Anfang der 90er Jahre von der damaligen BfG, heute **SEB**, auf Basis von 40 Euro Miete zur 20-fachen an die **Deutsche Bank** verkauft. Das wären dann etwa 550 Mio. Euro. Der heutige Verkehrswert liegt bei 471 Mio. Euro bei einem bei einem BVI-Anteil des Fonds von 268,2 Mio. Euro. Die aktuelle Rendite liegt bei 5,2%. Auf den BVI-Anteil wurden im letzten Jahr knapp 46 Mio. Euro abgeschrieben und am 6.9.2010 weitere 80 Mio. Euro Bewertungskorrektur „durch die Reduzierung der gutachterlichen Bewertungsmiete und durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die aktuellen Marktbedingungen“ vorgenommen.

Rechnet man die Werte hoch, so ergibt sich für den Einkauf ein rechnerischer Wert von knapp 700 Mio. Euro, wobei die Einkaufsrendite von Morgan Stanley nach unseren Informationen ein „3“ vor dem Komma hatte. Der Verkehrswert per Ende Oktober 2008 lag allerdings bei 631,6 Mio. Euro. Hier sind wir nicht sicher, ob unsere Überschlagsrechnung für den Einkaufspreis stimmt.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Das Trianon ist damit neben dem Eurotower ein weiteres hervorragendes Beispiel über summarisches „Geldwechselln“ am Frankfurter Immobilienmarkt in den letzten beiden Dekaden. Allerdings sind dabei zwischenzeitliche Unterdeckungen und Investitionen nicht berücksichtigt. Merke: Core schützt vor Schaden nicht. (WR)

Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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

Musterring

Wohnungspreise weiter rückläufig

Das mit Abstand größte deutschsprachige Immobilienportal **ImmobilienScout24.de** verfügt wohl über die beste immobilienwirtschaftliche Datenbasis. **Michael Kiefer**, Leiter Immobilienbewertung, hat mit der Sisyphosarbeit, den Datenbestand auszuwerten, begonnen. Brandaktuell erscheint der IMX als zunächst noch breitbandiger Index. Lt. IMX hat sich der Trend zu leicht rückläufigen Preisen in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes, der sich bereits im zweiten Quartal gezeigt hat, auch im August weiter fortgesetzt. Bei Häusern befinden sich die Angebotspreise für Neubau und Bestand sogar unter dem Vorjahresniveau. Neubau hat von 105 Indexpunkten (Jan. 2007 = 100) auf 104,4 nachgegeben. Der Bestand ist von 96 auf 91,3 abgerutscht. Lediglich Neubau- und Bestandswohnungen halten sich bis jetzt deutschlandweit noch leicht über den Preisen des Vorjahres. Neubauwohnungen haben sich von 106,9 nach einem Zwischenhoch

IMX September 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser





Unternehmens-News

Tübingen: Die fairvesta-Unternehmensgruppe konnte ihre Beteiligung fairvesta Mercatus VII GmbH & Co. KG bereits nach 8 Monaten mit einem eingeworbenen Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro platzieren. Mit der Schließung von Mercatus VII hat fairvesta ihr aktuelles Gesamtemissionsvolumen auf 316 Mio. Euro erhöht. Dem stehen an 85 Standorten 156 Gebäude mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 300 000 qm gegenüber.

im ersten Quartal von 110 auf 107,6 entwickelt. Bestandswohnungen blieben nach zwischenzeitlicher Entwicklung bis 99,5 insgesamt bei 98. Das Zahlenwerk korrespondiert wieder nur wenig mit dem in der Presse kolportierten Wohnungsboom. Seit Anfang 2007 sind Bestands-Wohnhäuser um 8,7% abgeschmiedet.

Bestandwohnungen haben um 2% nachgegeben. Es zeigt sich wieder, dass der Investmentmarkt sich von der breiten Entwicklung ein wenig abgekoppelt hat. Das Wohnungsinvestment ist in der breiten Bevölkerung noch nicht angekommen. Auch IS24 bleibt skeptisch. Das momentan sehr günstige Zinsniveau habe sich offenbar noch nicht nachhaltig auf die Immobilienpreise ausgewirkt. Kurzfristig sei eine Wende nicht in Sicht, meint Kiefer. Zum Ende des dritten Quartals würden sich die Preise bestenfalls stabilisieren. Für das Jahresende ist IS24 jedoch schon optimistisch. (WR)

IMX September 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnungen



Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigenwohneinheiten, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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:





Unternehmens-News

Erlangen: Die **GRR Real Estate Management** wird für **Sontowski & Partner** das Property Management des neuen **regio-FONDS Süddeutschland 8** übernehmen und steigert damit das Volumen der betreuten Immobilien auf rund 600 Mio. Euro. Der regioFONDS Süddeutschland 8 hat rund 30 Mio. Euro in sieben voll vermietete Einzelhandelsmärkte und Discounter in den wirtschaftlich starken Regionen Bayerns, Baden-Württembergs sowie Rheinland-Pfalz investiert und soll bis 2025 laufen.

Hamburg erwartet Zunahme der Zinshaus-Transaktionen

Anders als im Bürobereich, bei dem die Hansestadt noch unter Druck steht, sieht **Grossmann & Berger** (G&B) im ersten Zinshausmarktbericht für Hamburg derzeit sehr günstige Rahmenbedingungen für eine weiter steigende Nachfrage. Hauptfaktoren hierfür seien das höchste BIP und die höchste Erwerbstätigenquote aller Bundesländer sowie die starke Wirtschaftsdynamik. Stark steigenden Mieten in den gesuchten Lagen, niedrige Zinsen, eine geringe Zahl von Wohnungsneubauten und das Bevölkerungswachstum beflügeln lt. G&B den Zinshausmarkt zur Zeit. G&B erwartet für 2010 eine Zunahme der Zinshaustransaktionen auf über 400 (2009: 386). Die Vermarktungszeiten in gefragten Lagen und mit marktgängigen Preisen liegen bei lediglich zwei bis drei Monaten. G&B geht davon aus, dass die Preise bei einem erhöhten Umsatzvolumen leicht ansteigen. Für weitere Nachfrage Sorge die zunehmende Aufteilung der Zinshäuser und ihre Umwandlung in Wohneigentum. In den einfachen und mittleren Lagen seien die Renditen stabil. Die Nachfrage nach Zinshäusern in Hamburg konzentriert sich auf die guten bis sehr guten Lagen der zentralen innerstädtischen Stadtteile mit deutlichen Mietsteigerungen. (WR)

GfK sieht im Lebensmittelhandel neuen Trend zu Einzelstandorten

In Großstädten sieht **GfK GeoMarketing** einen neuen Trend zu Einzelstandorten. Zwar sind Koppelstandorte weiterhin sehr beliebt, jedoch zeigt sich gerade in Großstädten ein Gegen-trend hin zu Einzelstandorten. Zwar gibt es lt. einer aktuellen Untersuchung von GfK basierend auf Daten von mehr als 20.000 Lebensmittelhandels-Filialen in ganz Deutschland aktuell im Vergleich zu 2008 rund 5,6% mehr Discounter, die unmittelbar neben einem Verbrauchermarkt

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.





Deals Deals Deals

Düsseldorf: Das Beratungshaus des **Bertelsmann** Konzerns mietet ab Anfang Oktober ca. 350 qm Bürofläche im Hofgarten Palais in der Bleichstr. 8-10. Die **Catella Property Group** war für Mieter und Eigentümer vermittelnd tätig. Damit konnte bereits der dritte neue Mieter innerhalb kürzester Zeit für das Hofgarten Palais gewonnen werden. Die 2009 von **Europa Capital / PBG** fertig gestellte Projektentwicklung wurde dieses Jahr von der **Union Investment Real Estate** für ihren Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** erworben.

Frankfurt: Die **HHH Hamburgische Immobilien Handlung** erwirbt das Büro- und Geschäftshaus „Oper 46“. Der Verkehrswert bewegt sich zwischen 34 und 36 Mio. Euro. Das Objekt wird in den **Warburg - Henderson Deutschland Fonds Plus** eingebracht. Das 2002 fertiggestellte Gebäude steht aktuell leer und bietet 7 500 qm moderne Büro- und Einzelhandelsfläche.

liegen, jedoch sieht GfK-Einzelhandelsexperte **Eberhard Stegner** im Lebensmittelhandel erste Anzeichen für eine Renaissance des Einzelstandorts in Großstädten beziehungsweise in hochverdichteten Wohngebieten.

Aktuell dominieren noch Koppelstandorte, die aus mindestens einem Discounter und einem Vollsortimenter bestehen und gelegentlich durch weitere Handelsbetriebe wie Drogerie-, Textil- oder Schuhmärkte ergänzt werden. Besonders koppelaffin sind Discounter. Hier führt Aldi mit 879 Koppelstandorten. Das sind rd. 21% aller Aldi-Filialen. Lidl besetzt 276 bzw. rund 10% Koppelstandorte. Unter den Vollsortimentern sind vor allem die klassischen Verbrauchermärkte Edeka und Rewe an Koppelstandorten präsent. Dennoch ist der Gegentrend „wohnortnaher“ Einzelstandorte sowohl für Kommunen als auch für Immobilienentwickler bedeutsam. Vorreiter dieser Entwicklung ist Rewe mit seinem Konzept Rewe City. Auch Tengemann wird sich wieder diesen Standorttypen zuzuwenden. Diese wohnortnahen Standorte funktionieren jedoch völlig anders als die vornehmlich PKW-orientierten Standorte an der Peripherie von Städten. Wohnortnahe Standorte werden zu einem erheblichen Anteil durch „Taschenkunden“ aufgesucht, die zu Fuß einkaufen. Dabei haben sie ein hohes Wettbewerbsrisiko; denn jeder weitere Wettbewerber in unmittelbarer Nachbarschaft würde um das gleiche räumlich kleine Einzugsgebiet kämpfen. (WR)

Deutschlands Aussichten so gut wie lange nicht mehr

Dr. Karsten Junius, Leiter Kapitalmarkt- und Immobilienresearch, DekaBank

Auf den starken globalen Produktionseinbruch 2008/2009 folgte in fast allen Ländern ein ebenso starker Rückprall dank deutlich steigender Produktionsniveaus. Die Erholung ist allerdings bislang in den meisten Ländern nicht auf die Arbeitsmärkte übergelungen, was die Aussichten für die Büroflächennachfrage dämpft. In fast allen Ländern liegen die Arbeitslosenquoten nahe der Höchststände und damit weit entfernt von den Vorkrisenwerten. Dies hat Implikationen für den privaten Konsum, die Inflationsentwicklung und die Immobilienmärkte: Erstens führen höhere Arbeitslosenquoten im Vergleich zu den Vorjahren zu einer lediglich mäßigen Entwicklung des privaten Konsums, da die verfügbaren Einkommen nur unterdurchschnittlich steigen und die Angst vor Arbeitslosigkeit tendenziell die Sparquoten erhöht. Zweitens geht die Angst vor Arbeitslosigkeit und die reichliche Verfügbarkeit von Arbeitskräften meist mit niedrigen Lohnabschlüssen einher. Niedrige Lohnkosten und stagnierende verfügbare Einkommen führen sowohl von der Angebots- als auch der Nachfrageseite zu geringem Inflationsdruck. Letztlich bedeutet aber der niedrige Inflationsdruck, dass die **EZB** ihre Leitzinsen auch 2011 nicht erhöhen wird. Die niedrigen Leitzinsen wiederum führen in der Regel zu steigenden Vermögenspreisen, manchmal sogar zu Vermögenspreisblasen. Dabei ist die Lage in der Eurozo-

FIRST IN REAL ESTATE



www.1st-red.com

1ST RED AG

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



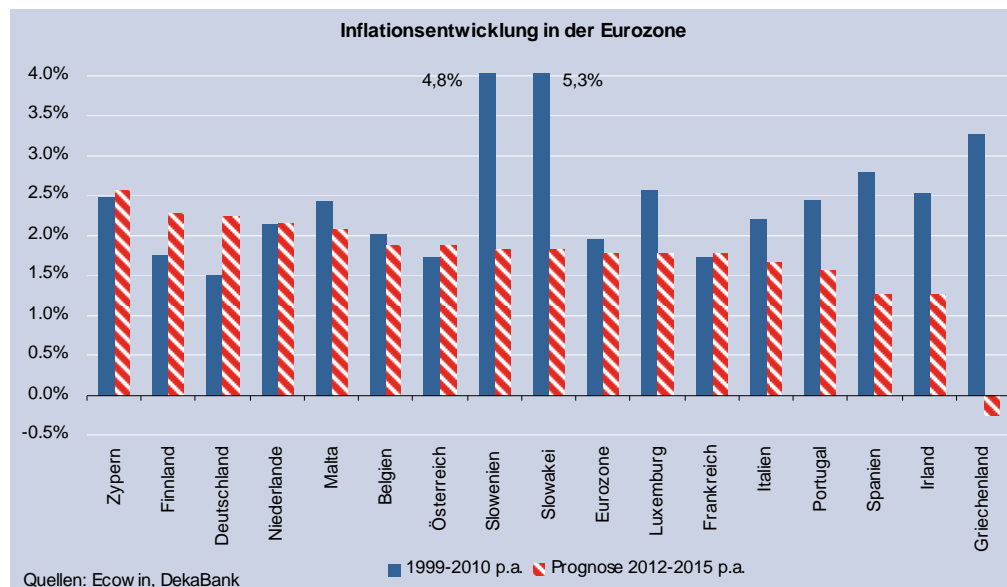
Deals Deals Deals

Weiterstadt: Das **Fondshaus Hamburg** erwirbt einen Büroneubau für rd. 23 Mio. Euro vom Projektentwickler **Lang & Cie.** Nach Fertigstellung im April 2011 werde das Gebäude voraussichtlich durch ein DGNB-Zertifikat in der Kategorie Silber als „Green Building“ ausgezeichnet. Das Fondshaus Hamburg wird das Objekt voraussichtlich Ende Oktober in einen neuen Deutschlandfonds einbringen, der eine anfängliche Auszahlung von ca. 6,25% vorsieht. Alleinige Mieter des rund 11 000 qm großen Green-Buildings sind die beiden Automobilunternehmen **SEAT Deutschland** mit 7 700 qm und **SkodaAuto Deutschland** mit rd. 3 300 qm. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von jeweils zehn Jahren.

Oberkassel: **Piorniczek mar-kenarbeiter** mietet ca. 200 qm Fläche im Objekt Düsseldorf Str. 192 von einem Privateigentümer über **Catella Property**. Die auf die Entwicklung von Marketing- und Kommunikationskonzepten spezialisierte Agentur aus dem Pharmabereich wird die Fläche zum 15. September beziehen.

Amsterdam/Hamburg: **Nord-capital** erwirbt für den Fonds Niederlande 12 das Bürohaus Westgate II mit rd. 30 000 qm Mietfläche für knapp 100 Mio. Euro vom niederländischen Entwickler **Lips Capital Group**. Das im März eröffnete Objekt ist langfristig an **Price-waterhouseCoopers** vermietet. Der Fonds soll im 4. Quartal 2010 in die Platzierung gehen.

ne durch eine extreme Heterogenität geprägt. Während die Arbeitslosenquoten beispielsweise in Spanien, Portugal, Italien, Irland, Griechenland in der Krise stark angestiegen sind und aktuell in der Nähe ihrer Hochpunkte liegen, entwickeln sich die Arbeitsmärkte in Österreich und Deutschland gut. Die Quoten sind nicht nur kaum angestiegen, sondern zuletzt sogar gefallen. Sie befinden sich zudem inzwischen auf historisch so niedrigen Niveaus, dass die Wahrscheinlichkeit höherer Lohnabschlüsse steigt. Damit dürften auch die Inflationsgefahren mittelfristig in den beiden Ländern höher sein, als in der Eurozone insgesamt. Unsere im folgenden Schaubild dargestellten Inflationsprognosen sehen daher für Deutschland überdurchschnittlich hohe Inflationsraten im Vergleich zum Eurolanddurchschnitt und den vergangenen 12 Jahren vor.



Verhindern kann die EZB höhere Inflationsraten in Deutschland nicht, da ihre Geldpolitik sich an den durchschnittlichen Bedingungen in der gesamten Eurozone orientieren muss. Damit kehrt sich die Situation der ersten zehn Jahre der Währungsunion um. Während die Leitzinsen zunächst für Deutschland zu hoch waren, dürften sie in den nächsten Jahren zu niedrig sein. Dramatisch ist das nicht. Höhere Löhne werden den schwachen privaten Konsum beflügeln und die extrem wettbewerbsfähige deutsche Exportindustrie belasten. Letztlich wird das die Ungleichgewichte in der Weltwirtschaft etwas ausbalancieren. Die Bedeutung für die deutschen Immobilienmärkte ist auch eindeutig: Höhere Inflationsraten und niedrige Zinsen führen zu extrem niedrigen Realzinsen von Krediten und an den Finanzmärkten. Beides beflügelt die Investitionsnachfrage und den Arbeitsmarkt. Gleichzeitig führen die höheren verfügbaren Einkommen und die Furcht vor steigenden Inflationsraten zu einer Flucht in Sachwerte. Dies dürfte in Deutschland sowohl die Bautätigkeit als auch die Mietentwicklung und die Preise von Wohnimmobilien beflügeln. Die Aussichten für Deutschland sind folglich so gut wie seit langem nicht mehr.

Zweite Welle des Strukturwandels in der deutschen Hotelbranche

Martina Fidschuster, geschäftsführende Gesellschafterin HOTOUR Consulting GmbH

Recherchierte Daten, Fakten und Aussagen der HOTOUR Consulting GmbH zum fortschreitenden Strukturwandel in der Hotellerie und auslaufenden Pachtverträgen.

Die deutsche Hotellerie war in den letzten Jahrzehnten von einem steten Strukturwandel weg von privat geführten, kleineren Häusern hin zu produktiveren, größeren betrieblichen Einheiten und zu Kettenhotels geprägt. Zudem erforderte die Kapitalintensität dieser Branche verstärkt die Trennung von Betrieb und Besitz. Die Professionalisierung und Konzentration auf Betreiberseite und das stete Nachfragewachstum von deutschlandweit durchschnittlich 3% p.a. machten

Reizüberflutung?



Alle Informationen. Jederzeit. Kostenlos.

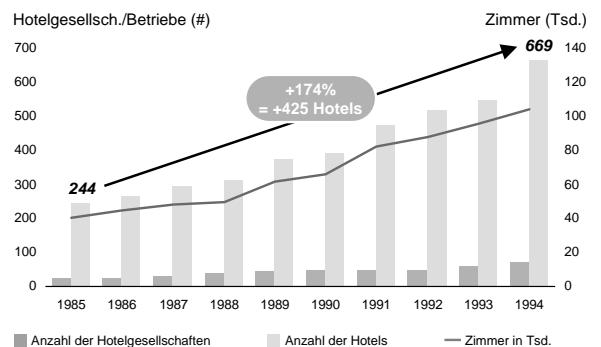
www.rohmert-medien.de

Hotelimmobilien als eigene Assetklasse zunehmend für institutionelle Anleger interessant.

Doch nun kommen die innovativen Hotelkonzepte von einst in die Jahre:

1. Der in den 70er Jahren einsetzende Strukturwandel in der deutschen Hotellerie – hin zu großen Betrieben und Kettenhotels – hat ab Mitte der 80er Jahre und insbesondere nach der Wiedervereinigung deutlich an Dynamik gewonnen.

Entwicklung der Kettenhotellerie in Deutschland zwischen 1985 und 1994



2. Nach unseren Recherchen hat alleine in der Dekade zwischen 1985 und 1994 die Zahl der Kettenhotels von 224 auf 669 zugenommen, sich mit 425 Betrieben mehr also fast verdreifacht. Da die Laufzeit der in Deutschland gebräuchlichen Pachtverträge meist 20 bis 25 Jahre beträgt, stehen in den nächsten Jahren massive Veränderungen an: Werden nur bei einem Viertel dieser 425 Kettenhotels die Verträge nicht verlängert, stehen in den nächsten Jahren rund 100 Hotels ohne Betreiber da.
3. Wie nachhaltig ein Hotelstandort ist, erweist sich erst bei der Neuverpachtung. Oft unterschätzen Eigentümer, dass sich der Lagevorteil eines Hotels innerhalb des Pachtzeitraums drastisch verschlechtert haben kann. Und nicht selten erweist sich die ursprünglich vereinbarte Pacht nach 25 Jahren als nicht mehr erzielbar, da sich die Zahl der Wettbewerber im Umfeld vervielfacht hat.
4. Besonders hart trifft es Hotelbesitzer mit Standorten außerhalb zentraler Großstadt-Lagen. Warum? In den 70er, 80er und frühen 90er Jahren waren oft keine bezahlbaren Hotelgrundstücke in attraktiven Zentrums-lagen verfügbar. Damals akzeptierten Entwickler, Eigentümer, Betreiber und vor allem Hotelgäste auch „Ersatz-Standorte“ außerhalb der Stadt, in benachbarten Kleinstädten, in oft wenig attraktiven Gewerbegebieten. Mit jeder Büromarktkrise ab den 90ern öffneten sich mehr Zeitfenster, in denen die prinzipiell renditeschwächeren Hotelentwicklungen an beste Bürolagen kamen und da-



Unternehmens-News

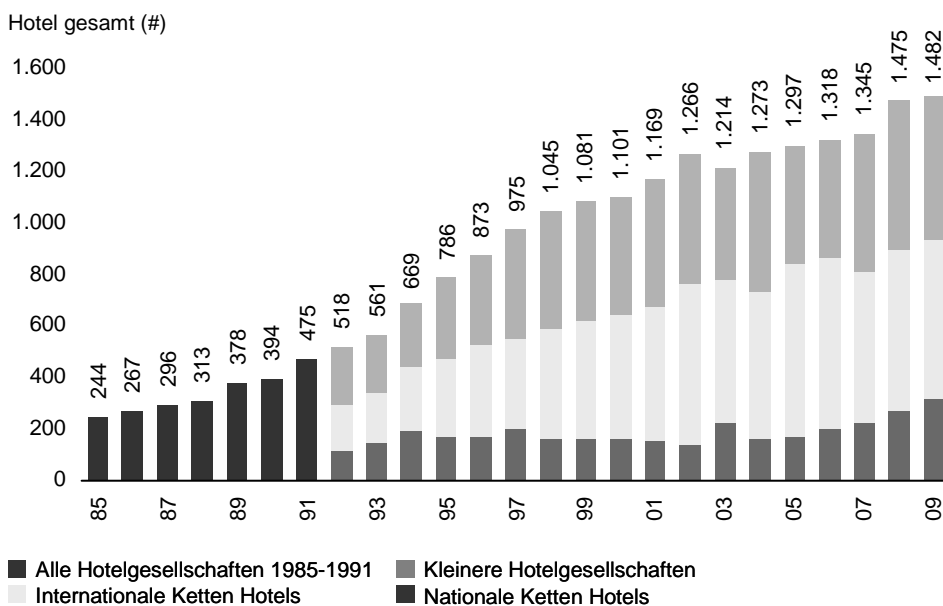
Frankfurt: Gunther R.

Deutsch, Gründer und Inhaber der **Metis Asset Management** hat zusammen mit **Christoph Wittkop** sowie weiteren Partnern die bundesweit agierende **Pamera Real Estate Group** gegründet. Die Pamera Real Estate Group besteht aus drei sich ergänzenden inhabergeführten Gesellschaften unter einem gemeinsamen Dach: die **Pamera Asset Management GmbH**, die **Pamera Development GmbH** und die **Pamera Real Estate Partners GmbH**. Die Pamera Asset Management bietet institutionellen Investoren und Banken transaktionsorientiertes Asset Management von gewerblichen Immobilien und Immobilienportfolios an. Geschäftsführer sind Christoph Wittkop, der die Sprecherrolle - auch für die Gruppe - übernimmt, **Lars Borghaus**, Gunther R. Deutsch und **Maximilian Isenberg**. Die Pamera Development ist verantwortlich für die Projektentwicklungsaktivitäten der Gruppe und entwickelt maßgeschneiderte Konzepte für Bestandsimmobilien und Neubauten. Die Geschäfte werden von **Peter Marquardt** und Christoph Wittkop geführt. Die Pamera Real Estate Partners ist ein Investment- und Beratungsunternehmen, das sich auf den Aufbau und das Management von Immobilienvermögen sowie die Strukturierung von Immobilienanlageprodukten für Family Offices, Stiftungen und vermögende Privatinvestoren in Deutschland und den USA spezialisiert hat. Geschäftsführende Gesellschafter sind **Christoph Zapp** und **Marc Tetzner**.

5. Viele Eigentümer würden viel gewinnen, wenn sie frühzeitig und offensiv eine Neupositionierung wagen, d.h. neue Konzepte für den Standort entwickeln. Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals ein „Down-Grading“ einen cleveren Lösungsweg darstellen kann. Das Ziel sollte sein, den erforderlichen Projektentwicklungsprozess rechtzeitig einzuleiten, um den Verkauf mit Verlust an einen opportunistischen Investor zu vermeiden.
6. Um diese Hotels am Markt neu positionieren zu können, ist allerdings betriebswirtschaftliches Hotelwissen und immobilienwirtschaftliches Knowhow gefragt. Denn die Neuverhandlung eines Pachtvertrags steht und fällt weniger mit der Pachthöhe, die ein Folgepächter zu zahlen bereit ist, sondern mit der Höhe der Investitionen, die ein Betreiber vom Eigentümer verlangt, um in den Pachtvertrag einzutreten. Die sorgfältige Auswahl des am besten geeigneten Betreibers bzw. der passenden Marke erfordert Fingerspitzengefühl, viel Erfahrung und ein exzellentes Netzwerk.
7. Auf Investoren, Entwickler, Betreibergesellschaften und Berater kommen neue Herausforderungen zu, wenn sie alternden Hotels zu einem schwungvollen Relaunch verhelfen wollen bzw. müssen. Auch Architekten und Fachplaner stehen vor der großen Aufgabe, die Häuser auf ein zeitgemäßes energetisches Versorgungsniveau zu heben.
8. Wir gehen davon aus, dass weitere neue Hotelgruppen entstehen werden, die sich gezielt um Hotels kümmern, die nicht mehr zu einer großen Marke bzw. Gesellschaft passen. Zudem sehen wir erhebliches Wachstumspotential bei Franchise-Marken, denen es gelingt, solche Häuser in ihr Portfolio zu integrieren.

Zahlen, Daten und Fakten im 25-Jahres Rückblick:

Entwicklung der Kettenhotels in Deutschland zwischen 1985 und 2010



Quelle: Hotour
Datenbasis: Hotelverband Deutschland (IHA) und DEHOGA Bundesverband

- Die Zahl der in Deutschland aktiven Hotelgesellschaften hat sich im Zeitraum 1985 bis 2010 knapp vervierfacht – von 26 auf 93



Initiative Immobilien-Aktie

10. Fachkonferenz

19. Oktober 2010 in Frankfurt am Main

Als etablierte Plattform bietet die Initiative Immobilien-Aktie Informationen aus erster Hand und ist Treffpunkt vieler relevanter Player am Immobilienmarkt.

Interessante Unternehmenspräsentationen, Expertenvorträge, Podiumsdiskussionen und One-on-One-Gespräche für Analysten und institutionelle Investoren bilden ein abwechslungsreiches Programm. In Verbindung mit der Auffrischung alter und dem Entstehen neuer Kontakte wird sich die Konferenzteilnahme für Sie lohnen!

Wichtige Kontaktdaten, Informationen zur Fachkonferenz und Möglichkeiten zur Anmeldung finden Sie unter www.initiative-immobilien-aktie.de.

Ihre Initiative Immobilien-Aktie

- alstria office REIT
- CR Capital Real Estate
- Colonia Real Estate
- Deutsche EuroShop
- Deutsche Wohnen
- DIC Asset
- ESTAVIS
- Fair Value REIT
- HAHN-Immobilien
- Hamborner REIT
- IFM Immobilien
- InCity Immobilien
- IVG Immobilien
- PATRIZIA Immobilien
- POLIS Immobilien
- Prime Office
- TAG Immobilien
- Vivacon

Veranstaltungsort:

Hilton Frankfurt Hotel
Hochstraße 4
60313 Frankfurt am Main

Co-Sponsor



HERING SCHUPPENER



DR. ZITELMANN PB, GMBH
PERSÖNLICHE BERATUNG VON IMMOBILIEN- UND FONDENANLEGERN



Gastro-Sponsor

Medienpartner





Deals Deals Deals

Köln-Ehrenfeld: aurelis Real Estate vermietet ein ca. 1 000 qm großes Teilstück einer ehemaligen Werkstatthalle mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 3 700 qm des Projektareals „Kontrastwerk“. U. a. konnten die **Schnittwerk GmbH** (digitale Film-Postproduction) und **Rheingoldstudios** (Film- und Musikproduktion) durch neue Mietverträge bis 2020 am Standort an der Oskar-Jäger-Straße 173 gebunden werden. In Abstimmung mit den Mietern wird die Gebäudesubstanz nahezu vollständig zurückgebaut, das Gebäude wird entkernt und modernisiert. aurelis hat in den gesamten Standort in enger Abstimmung mit der **Stadt Köln** seit 2008 bereits über 2,5 Mio. Euro investiert. In den nächsten drei Jahren wird mit einer Auslastung von mehr als 75% der Fläche gerechnet.

Frankfurt: TimePartner Personalmanagement mietet 280 qm im Nordend, Eschersheimer Landstraße 105–107, von **Deka Immobilien** über **BNP Paribas Real Estate**.

München: Rodenstock mietet eine ca. 11 000 qm große Büroimmobilie in der Elsenheimerstraße über **Corpus Sireo**. Derzeit wird die Immobilie noch von **PricewaterhouseCoopers** genutzt. Juristisch wurde die Anmietung von der Kanzlei **GSK Stockmann + Kollegen**, München, begleitet.

- Die Zahl der von Hotelgesellschaften betriebenen Häuser hat sich sogar versechsfacht – von 244 auf 1238

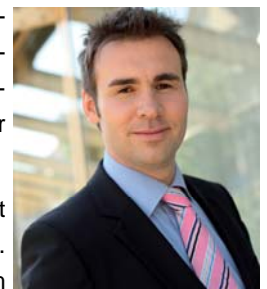
Seit 1992 liegt detaillierteres Datenmaterial vor:

- 1992 waren bereits 17 internationale Hotelketten mit 176 Häusern in Deutschland vertreten. 2010 waren es zwar nur 6 Ketten mehr (23), allerdings bei einer Steigerung um 446 Häuser (360%) auf 622.
- Schneller wuchs im gleichen Zeitraum die Zahl der nationalen Ketten (Hotelgesellschaften mit mindestens 11 Betrieben) (von 16 auf 27), bei einem Plus von 331 Betrieben (250%) – von 226 auf 557.
- Vergleichbar gute Steigerungsraten bei der Zahl der Betriebe erzielten kleinere (Hotelgesellschaften gemäß Definition Hotelverband Deutschland (IHA) mit bis zu 10 Betrieben), vorwiegend nationale Hotelgruppen mit einem Plus von 199 Betrieben (+ 270%) und auch die Zahl der Gesellschaften stieg von 18 auf 43.
- Insgesamt sind derzeit knapp 1.500 Betriebe in Hand von 93 Hotelgesellschaften – internationalen wie nationalen Ketten und kleineren Hotelgruppen.
- Unter Hinzunahme der 55 in Deutschland aktiven Hotelkooperationen mit insgesamt 2.300 angeschlossenen Betrieben sind damit über 3.800 Hotels zur Markenhotellerie zu zählen.
- Das sind nach Berechnungen des Hotelverbands Deutschland (IHA) zwar nur rund 10% aller deutschen Betriebe im klassischen Beherbergungsgewerbe (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen), die dafür über 37% aller angebotenen Zimmer verfügen und über geschätzte 50% (Quelle: Hotelverband Deutschland, IHA) des Umsatzes.

„Wer die Mitarbeiter motivieren will, muss auch selbst etwas tun“

Markus Schwamm über Weiterbildung und Personalentwicklung

Markus Schwamm ist Geschäftsführer der **Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr**. Dort hat er als Nachfolger des langjährigen Geschäftsführers **Rudolf Wendl** viel frischen Wind in das kommunale Unternehmen gebracht. Seit Antritt seiner Geschäftsführertätigkeit im März 2003 hat Schwamm die städtische Tochter von Grund auf modernisiert – und aus ihr einen Dienstleister rund um die Immobilie gemacht. Insbesondere die Bereiche Wohneigentumsverwaltung, Bauträgergeschäft und die Mieterprivatisierung hat Schwamm stärker vorangetrieben oder eingeführt.



Ebenso konsequent ist seine Position zur Personalentwicklung: Es ist ausdrücklich gewünscht, dass sich die Mitarbeiter weiterqualifizieren. Schwamm selbst geht dabei mit gutem Beispiel voran. Noch in diesem Jahr wird er das Studium zum Bachelor of Arts Real Estate der EBZ Business School in Bochum abschließen. Wir haben mit ihm ein Gespräch über Doppelbelastungen, die eigene Substanz und die Lust an der persönlichen Weiterentwicklung geführt.

Immobilienbrief: Herr Schwamm, Sie haben ursprünglich als Industriekaufmann bei einem Energieversorger angefangen. Wie sind Sie eigentlich in die Immobilienwirtschaft geraten?

Markus Schwamm: Das war mehr oder weniger Zufall, denn zu dem Energieversorger gehören auch Werkwohnungen und Bürogebäude. Eines Tages kam mein Vorgesetzter zu mir und sagte: „Sie könnten unser Mann für das Thema sein.“ Die Chance wollte ich mir nicht entgehen



Deals Deals Deals

Dresden: Union Investment erwirbt für einen ihrer Offenen Immobilien-Spezialfonds die Projektentwicklung des „Holiday Inn Express Hotels“ am Dr. Külz-Ring von **Foremost Real Estate** Dresden, die das 3-Sterne-Hotel für die Betreibergesellschaft **Foremost Hospitality HIEX** entwickelt. Der Eröffnungstermin für das 218 Zimmer umfassende „Holiday Inn Express“ ist voraussichtlich im Sommer 2011. Mit dem ersten Hotelinvestment in Sachsens Landeshauptstadt baut Union Investment ihr umfangreiches Hotel-Portfolio im Midscale-Segment aus. Das „Holiday Inn Express Hamburg City Centre“ gehört seit 2008 zum Portfolio von Union Investment und wird ebenfalls von der Foremost Hospitality HIEX betrieben. Vor einem Jahr hatte die Hamburger Immobilienfondsgesellschaft darüber hinaus das „Motel One Hamburg am Michel“ erworben. Das regional sowie nach Betreibern breit diversifizierte Hotelportfolio von Union Investment umfasst insgesamt 25 Objekte bzw. Projekte mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mrd. Euro.

Berlin: **notenkind music academy** mietet ca. 170 qm Bürofläche in der Steglitzer Bergstraße 1. **Catella Property** war für den Mieter und den Eigentümer **OIKOS**, vertreten durch die **Investa Asset Management**, vermittelnd tätig.

Göttingen: **S.Oliver** mietet rd. 1 060 qm Gesamtfläche in der Weender Str. 58 von Privat über **Jones Lang LaSalle**.

lassen. So habe ich dann parallel zu der Fortbildung zum Diplom-Betriebswirt mit einem Kompaktstudium zum Diplom-Immobilienwirt (DIA) angefangen. Von da an hatte mich das Thema gepackt.

Immobilienbrief: Seit dem haben Sie noch den Abschluss als Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nachgeholt. Jetzt, als Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens, studieren Sie an der EBZ Business School auf ihren Bachelor-Abschluss hin. Ist es nicht irgendwann mal gut?

Markus Schwamm: Das finde ich nicht. Erstens gilt das alte Sprichwort „man lernt nie aus“. Zweitens habe ich gerade als Geschäftsführer eine Vorbildfunktion. Wie soll ich denn einem älteren Mitarbeiter, der schon seit 20 Jahren in der Branche arbeitet, klar machen, dass er sich fortbilden und sein Wissen aktuell halten muss, wenn ich das selbst nicht tue? Das Unternehmen hat aus seiner Historie heraus eine große Zahl von Quereinsteigern in seinen Reihen, aber nur sehr wenige Branchenkinder. Zu meinen strategischen Zielen als Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbau Lahr gehört es auch, die Mitarbeiter durch konsequente Personalentwicklung aufzuwerten. Wenn ich erreichen will, dass die Leute Lust auf Fortbildung und Weiterentwicklung bekommen, muss ich Ihnen auch ein Vorbild sein.

Immobilienbrief: Der Bachelor also nur als Motivationsmaßnahme für die Mitarbeiter?

Markus Schwamm: Nein, das ist natürlich nur ein Aspekt. Das Studium an der EBZ Business School ist sehr praxisorientiert und alles was besprochen wird, kann ich sofort in die Praxis übertragen. Ich habe zum Beispiel in einer Studieneinheit festgestellt, dass unser übliches und erprobtes Investitionsrechnungsverfahren durchaus noch verbessert werden kann. Dazu erhält man über den persönlichen Kontakt zu seinen Kommilitonen und Dozenten neue Ideen und lernt neue Sichtweisen kennen. Das Studium hat sich also für mich auch fachlich als großer Gewinn erwiesen.

Immobilienbrief: Ist die Doppelbelastung nicht sehr groß?

Markus Schwamm: Das Studium ist schon sehr clever organisiert, die EBZ Business School ist gut auf berufstätige Studierende eingestellt und bietet entsprechende Zeitmodelle. Aber ja, natürlich geht ein Studium parallel zum Beruf manchmal an die Substanz, das kann man nicht anders sagen. Trotzdem ist das Ganze machbar.

Immobilienbrief: Sprechen Sie denn mit Geschäftsführerkollegen über das Thema?

Markus Schwamm: Klar wird auch über Personalentwicklung gesprochen, wenn man mit Kollegen zusammen trifft. Schließlich ist das ein elementares Thema, das auch unsere Branche immer stärker betrifft. In den letzten Jahren ist die Bedeutung gut ausgebildeter Fachkräfte immer stärker in den Fokus gerückt und wird weiter zunehmen. Denn die Anforderungen rund um die Immobilie sind gewachsen; in gleichem Maße steigen dann natürlich auch die Anforderungen an den Beruf und die darin Beschäftigten. Etliche Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienbranche gehen mittlerweile sehr viel strategischer an das Thema Personalentwicklung heran – denn sie wissen, dass ein Unternehmen nur dann gut ist, wenn auch seine Mitarbeiter gut ausgebildet sind. Außerdem sind Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen ein ideales Werkzeug zur Mitarbeitermotivation. Welchen Einfluss es auf die berufliche Laufbahn nehmen kann, wenn einem viel versprechenden Mitarbeiter weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, habe ich schließlich am eigenen Leib erfahren.

Immobilienbrief: Und wie geht es in Ihrem Unternehmen jetzt weiter? Wie sieht die Personalentwicklungsstrategie für die kommenden Jahre aus?

Markus Schwamm: Wir werden erheblich in unser Team investieren – wir haben bereits beschlossen, dass jeder feste Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich einen Abschluss auf dem Level des Bachelor of Arts Real Estate erreichen soll. Das kann natürlich teilweise auch durch andere geeignete Weiterbildungen bewerkstelligt werden. Dieser Kurs ist mit unserem Gesellschafter, der Stadt Lahr, so abgesprochen und wird uns bei der Positionierung als modernes Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen weiter voran bringen.



Gesehenes wird zu Erlebtem! - Filmische Präsentationen halten Einzug in die Vermarktungskonzepte der Immobilienbranche

Sven Hartung, Geschäftsführer mira-media

Deals Deals Deals

Zürich: Swisscom mietet den kompletten Neubau „51 Fifty-One“ mit ca. 20 500 qm Fläche in der Pfingstweidstraße 51 von **Union Investment**. Damit ist das Objekt noch vor Fertigstellung zu 100% vermietet.

Begleitet wurde die Vermietung vom Immobilienverwaltungsunternehmen **SPG Intercity**. Das von der **Marazzi Generalunternehmung** entwickelte Gebäude wurde im September 2008 im Projektstadium mit einer 18monatigen Mietgarantie an den offenen Immobilienfonds

UniImmo: Europa veräußert. Das vis-à-vis gelegene Objekt „West-Park“ gehört seit Mai 2009 zum Schwesterfonds

UniImmo: Global.

Paris: Zwei französische Investmentfonds erwerben das Hauptquartier des französischen Baukonzerns **Eiffage** von **Union Invest Real Estate**. Der Preis für das 5 633 qm umfassende Gebäude in Asnières-sur-Seine lag bei 28,6 Mio. Euro. UIRE hatte das Gebäude 2005 für ihren institutionellen Fonds

Immo-Invest Europa erworben

Paris: **UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft** verkauft ein Bürogebäude aus dem offenen Immobilienfonds **UBS (D) Euroinvest Immobilien** in Levallois-Perret. Das Objekt Malesherbes umfasst insgesamt rd. 10 200 qm Mietfläche und ist vollvermietet. Der Verkaufspreis lag ca. 30% über dem Ankaufspreis sowie ca. 5% über dem letzten vom Sachverständigenausschuss des Fonds ermittelten Verkehrswert.

„Wir brauchen acht Projekt-Animationen bis zur EXPO Real, schafft ihr das in 3 Wochen?“ Anfragen wie diese erreichen uns in den letzten Wochen und Tagen öfter, denn auch in der Immobilienbranche hat nach einer längeren Flaute der Wirtschaftsaufschwung wieder eingesetzt. Die Auftragsbücher füllen sich, das Interesse an Immobilien nimmt zu.

Höchste Zeit, bei der Vermarktung konsequent neue Wege zu gehen, anders und besser zu präsentieren, früher zum Kunden vorzudringen und der Zielgruppe näher zu sein als der Mitbewerber; durch Emotionalisierung und Begeisterung frühzeitig Vermarktungserfolge zu erzielen und/oder Investoren zu begeistern.

Die Bedeutung von diversifizierten Marketing-Aktivitäten hat in der Immobilienbranche in den letzten Jahren erheblich zugenommen und beginnt bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase. Da der Vermarktungszeitpunkt immer früher einsetzt, ersetzen bzw. ergänzen „bewegte“ Bilder und Animationen immer häufiger den klassischen Termin vor Ort mit Investoren und Interessenten.

UND: Es sieht spektakulär aus! Eine Projekt-Besichtigung der besonderen Art. Ohne den Grundstein gelegt zu haben ist es möglich, virtuelle Räume zu betreten, reale Aussichten zu genießen, Gewerbeflächen zu gestalten, Konferenz- und Büroräume zu planen und Wohnungen einzurichten. Käufer und Mieter werden so sehr frühzeitig begeistert.

Professionelle Animationen des Gebäudes, einzelner Gebäudeteile und der Innenräumen geben potentiellen Kunden bereits in einer frühen Vermarktungsphase, in der noch keine Musterbüros oder Musterwohnungen präsentiert werden können, einen emotionalen Eindruck vom Flair der Immobilie, der Architektur, der Umgebung, den unterschiedlichen Raumnutzungsmöglichkeiten und –Konzepten. Bis hin zur Verdeutlichung und Erklärung der Energieeffizienz und der Arbeitsweise von Klimatisierungs- und Heizungsanlagen ist filmisch alles denkbar.

Komplexeste Bauvorhaben, die höchsten Ansprüchen gerecht werden sollen, können mit modernster Technik filmisch animiert dargestellt werden. Fotorealistische „Rundgänge“ durch Bauvorhaben der Zukunft sind möglich. Besonders durch die neue 3D- Technologie á la AVATAR. Beim persönlichen Kundengespräch oder im Austausch mit Investoren und Bauherren sorgt eine Präsentation mit der spektakulären 3D-Stereoskopie durch faszinierende Tiefenwahrnehmung für Überraschungseffekte und eine emotionale Bindung an die zukünftige Immobilien. Geplante Großkliniken, Bauareale, Gewerbeparks oder Bürokomplexe können nun intensiv erlebt und betrachtet werden, dreidimensionale Bilder erzeugen das Gefühl, virtuelle Gebäude wirklich betreten zu haben. Die wirklich perfekte Illusion entsteht aber nur durch einen Mix von realen Bildern und Animationen, je geschickter diese beiden Komponenten miteinander verquickt und verwoben sind, desto überzeugender und emotionaler ist das Endergebnis. Beispielsweise bei realen Moderatoren oder Präsentatoren, die sich durch die virtuellen Gebäude der Zukunft bewegen, oder bei hochwertigen Städteimpressionen, die helfen, ein atmosphärisches Gefühl für den Standort der jeweiligen Immobilie zu entwickeln.

„Sieht ja toll aus, wie Hollywood, aber vermutlich nicht zu bezahlen?“ hören wir dann oft von Kundenseite. Aber von Millionenbudgets wie in Hollywood ist hier keine Rede! Durch ein weltweites Netz von 3D-Operatoren und Renderfarmen sowie ein ausgeklügeltes und zeitsparendes System für das Abnahmeprocédere, können hochwertige Animationen kreativ und kostengünstig umgesetzt werden. Meist ist am Ende ein zusätzliches Budget gar nicht mehr nötig. Oft reicht eine Umverteilung bereits bestehender Marketing-, und Vertriebs-Etats, denn ein Film hilft, bei manch anderer kostenintensiven Investition (Modelle/-änderung, Lagerung, Transport, Anzeigenschaltung, Prospekte/Umfang und Neudruck) Einsparungen möglich zu machen.



Deals Deals Deals

London: RREEF Investment erwirbt für den offenen Immobilienfonds **grundbesith europa** die Büroimmobilie „Capital House“ inklusiv Grundeigentum für rund 108 Mio. Euro vom offenen Immobilienfonds **Hausinvest Europa** der **Commerz Real Investmentgesellschaft**. Die 2003 fertig gestellte Immobilie bietet auf acht Etagen rund 11 700 qm Mietflächen. Das Objekt ist langfristig an neun Mieter – darunter zwei Banken und andere Finanzdienstleister – vermietet. Die Transaktion erfolgte direkt zwischen Verkäufer und Käufer, sog. „off market“. Der offene Immobilienfonds **grundbesith europa** hält aktuell 33 Objekte und hat ein Volumen von rund 2,8 Milliarden Euro.

Karlsruhe: Privatinvestor erwirbt ein Bürohaus in der Lammstr. 19 von **Vivico Real Estate** über **BNP Paribas Real Estate**. Das heute denkmalgeschützte Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von gut 6 400 qm und ist bereits zu 100% vermietet. Hauptmieter ist die **Deutsche Bahn**, vertreten durch die **DB Services Immobilien**.

London: LaSalle Investment Management erwirbt eine Büroimmobilie in der Middlesex Street für 26, Mio. GBP von **Blackstone und Generation Estates**. Der Gebäudekomplex hat eine Fläche von rund 5 714 qm und ist Teil eines größeren Neubauprojekts. Die Büroflächen sind für 20 Jahre an die **INTO University of East Anglia** vermietet.

Filmische Inhalte bieten darüber hinaus eine Vielzahl von Einsatzmöglichkeiten und die Entwicklung von ganzen Verwertungsketten und sind damit den herkömmlichen Präsentationsmedien überlegen. Ob als Informationsmittel im Internet auf der Projekt-page, der Unternehmenspage oder auch auf Partner-sites. Als Präsentationstool auf Messen und Pressekonferenzen, auf Screens in den Schaufenstern des eigenen Unternehmens, oder in Baupavillons und Musterflächen. Als Präsentationshilfe im direkten Kundengespräch und als Beilage zum Objekt-Prospektmaterial, oder frühzeitig bei der Akquise von Investoren und im Gespräch mit Planungsbüros. Nicht zuletzt verbessern bewegte Bilder auf dem eigenen Internet-Firmenportal oder der Homepage das Ranking bei den Suchmaschinen, wie z.B. Google, erheblich und führen aufgrund einer höheren Listung zu höheren Traffic-Zahlen.

Besonders auf Messen ersetzen filmische Produktionen mehr und mehr die statische Power-Point-Präsentation und den kostspieligen Einsatz von Modellen; Filme sind bequem zu transportieren, einfach und kostengünstig zu lagern und Interessenten können ihre Eindrücke, gemeinsam mit den aktuellsten Planungs-Unterlagen mitnehmen. Änderungen in der filmischen Objekt-Planung lassen sich relativ schnell und günstig umsetzen und ersetzen den kosten- und zeitintensiven Umbau von Modellen und den Neudruck ganzer Präsentationsbroschüren.

Das „Objekt der Woche“ filmisch vorgestellt, filmische Einzel-Objektpräsentation, die filmische Zusammenstellung mehrerer Bauprojekte in unterschiedlichen Bauphasen, die filmische Erzählung der Unternehmenshistorie, Imagefilme für die Neukunden-Akquise im In- und Ausland. Filmisches Material ist nachhaltig und vielfältig verwendbar.

Die MIRAMEDIA GmbH in Hamburg hat sich mit Objekt- und Produktfilmen in unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen längst einen Namen gemacht; mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Bereich des Realdrehs in qualitativ höchster, emotionaler Bildsprache sowie einer hohen Kompetenz im Bereich der 3D-Animation. Mit einem professionellen Team und leistungsstarken Partnern entwickelt, konzipiert und produziert MIRAMEDIA kostenorientiert innovative filmische Produktionen jeder Länge für den nationalen und internationalen Wirtschafts-, TV- und Online-Markt. Schauen Sie doch mal rein unter www.produktionen.mira-media.de und lassen Sie sich für Ihr Vermarktungsobjekt ein Angebot erstellen. Oder vereinbaren Sie direkt auf der EXPO Real 2010 in München einen Termin unter info@mira-media.de.

Immobilienbesicherte Unternehmensanleihen: Hypothekenanleihen

Stefanie Walter, Senior Consultant, BrunoMedia

Neben Immobilienaktien, Immobilienfonds, Pfandbriefen und Verbriefungen sind in letzter Zeit Hypothekenanleihen als immobilienbasierte Anlageklasse stärker in den Fokus gerückt.

Deutsche Hypothekenanleihen gibt es schon seit 2003. Doch immer noch ist Vielen das Wertpapierkonstrukt nicht ganz klar. Ähnlich wie ein Pfandbrief ist eine solche Anleihe eine hypothekarisch abgesicherte Inhaberschuldverschreibung. Damit endet dann aber auch die Verwandtschaft bei den Rentenpapieren. Hypothekenanleihen unterliegen keinen dem strengen Pfandbriefgesetz vergleichbaren Regelungen und sind auch hinsichtlich der Größenordnung nicht vergleichbar. Per Jahresende 2009 lag der Umlauf an Hypothekentpfandbriefen bei 225,1 Mrd. Euro. Der deutsche Markt für Hypothekenanleihen ist überschaubar mit 16 Anleihen und einem Emissionsvolumen von über 500 Mio. Euro. Die Anlageklasse hat jedoch Potential, in den kommenden Jahren weiter zu wachsen, stellt sie für Gesellschaften mit Immobilienbestand doch eine Möglichkeit dar, sich bankunabhängig zu finanzieren.

Bislang wagten sich sechs Immobilienunternehmen auf den Markt mit unterschiedlichem Erfolg. Die Anbieter unterscheiden sich hinsichtlich des Emissionsvolumens, der Besicherung der Anleger und der Immobilienklassen in die sie investieren erheblich. Mit einem Emissionsvolu-



Deals Deals Deals

Wiesbaden: Der Bioladen **Pro Natur** mietet 516 qm und die Unterwäsche-Firma **Mey** mietet 87 qm in den Dernschen Höfen von **Quantum Investment** über **Steinbauer Immobilien**.

Darmstadt: **Tyco Electronics AMP** mietet rd. 7 100 qm Bürofläche in der Pfnorstraße 1, von **Credit Suisse Asset Management** aus dem Sondervermögen des **CS Euroreal**. Der Eigentümer wurde von **Procenter Immobilien-, Management- und Center-Verwaltung** bei den Mietvertragsverhandlungen beraten. **Jones Lang LaSalle** war vermittelnd tätig.

Düsseldorf: **FKP Handels- und Vertriebsgesellschaft** mietet rd. 155 qm Bürofläche im Mündelheimer Weg 48 von einer Grundstücksgemeinschaft über **Aengevelt**.

Offenbach: Discounter **TEDi** mietet 540 qm in der Frankfurter Str. 54-62 von einem niederländischen Investmentfonds über **BNP Paribas Real Estate**.

München: **JetBrains**, ein tschechisches Software-Unternehmen, mietet rd. 577 qm Bürofläche in der Elsenheimerstr. 47 von der **Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe** über **Engel & Völkers**.

Dortmund: **MLP Finanzdienstleistungen** mietet weitere 530 qm Bürofläche im Gotic-Haus von einer Luxemburger Objektgesellschaft über **BNP Paribas Real Estate**.

men von 350 Mio. Euro, sechs emittierten Anleihen und einer weiteren für Herbst geplanten ist die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG** aus Düsseldorf mit Abstand Marktführer. **Pino Sergio**, Vorstandsvorsitzender der WGF AG möchte sich mit den Mitbewerbern nicht vergleichen und hat eine Qualitätsoffensive gestartet, die einer „richtigen“ Hypothekenanleihe klar definierte Sicherungsmerkmale zuordnet. Entscheidend seien v. a. die erstrangige Besicherung, strikt definierte Kriterien zum Erwerb der Immobilien, regelmäßige Ratings und die Börsenhandelbarkeit der Papiere. Im Fall eines Zahlungsausfalls haben Investoren bei erstrangigen Hypothekenanleihen erstrangig Zugriff auf die Verwertung der der Anleihe unterliegenden Immobilien, während bei nachrangigen Hypotheken erst andere Gläubiger (i. d. R. Banken) vollständig ausgezahlt werden.

Lediglich **Meermann** besichert ebenfalls erstrangig, richtet sich aber ausschließlich an institutionelle Investoren. Die unter 80% liegenden Beleihungsausläufe lieferten einen weiteren Risikopuffer. Kerngeschäft der WGF AG ist der Erwerb von Wohnimmobilien in 1b-Lagen, die Aufwertung durch Immobilienassetmanagement und die spätere gewinnbringende Veräußerung in gebündelten Portfolien. Darüber hinaus investiert das Immobilienunternehmen in Gewerbeeinheiten und ist neuerdings verstärkt auf dem Gebiet der Gebäudeumnutzung und Hotelentwicklung tätig. Die WGF AG nutzt bei ihrem Immobilienassetmanagement 136 Faktoren einer selbst entwickelten Balanced Score Card, die schon beim Erwerb einer Immobilie berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage werden Gebäude nach Mikro- und Makrolage, im Hinblick auf nachhaltige Cashflows und vor allem auch nach der Wiedervermietbarkeit bewertet. Indem er ein Buch zur Anlageklasse veröffentlicht hat mit Autoren aus der Praxis und Wissenschaft, und durch das Sponsoring eines Competence Centers für Immobilien und Finanzinnovationen am **EBS Real Estate Management Institute**, möchte Sergio die immobilienbesicherte Anlageklasse weiter etablieren. Nachahmer wären ihm durchaus willkommen. Sergio erweitert derzeit sein Geschäftsmodell und bietet ein Produkt an, bei dem Joint-Venture-Partner ihre Immobilienbestände in Zweckgesellschaften auslagern und sich Fremdkapitalmittel durch die WGF AG sichern. Nach gemeinsamer Strukturierung von geeigneten Immobilien sollen die Engagements gemeinsam optimiert und gewinnbringend wieder veräußert werden. Beratungserlöse konnten bereits 2009 realisiert werden, erste Umsetzungen stehen jetzt an. Als Joint-Venture-Partner ist aktuell v. a. **Walker & Co.** (Einzelhandelsimmobilien) aktiv.

Business-Netzwerke – Relaunch von kon-ii

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Xing, Facebook, Twitter und Co. haben die Kommunikationslandschaft maßgeblich verändert. Viele Geschäftskontakte kommen heute über Business-Netzwerke.

Dabei bleibt die Kommunikation über die üblichen, branchenübergreifenden Netzwerke bleibt oft an der Oberfläche. Eine thematische Differenzierung in der Kommunikation und die gleichzeitige Spezialisierung auf die Abbildung notwendiger branchenspezifischer Geschäftsprozesse können allgemeine Business-Netzwerke trotz des, lt. kon-ii bestehenden Bedarf nicht leisten. Das Netzwerk kon-ii leistet dies und ist nach seinem Relaunch noch einfacher zu bedienen und noch schneller bei der geschäftsnotwendigen Kontaktaufnahme. „kon-ii sieht sich als Treffpunkt der Branche im Web 2.0, fördert den interdisziplinären Austausch der professionellen Marktteilnehmer und ein schnelles Knüpfen, Pflegen und Nutzen von Kontakten“, meint **Heiko Danz**, Geschäftsführer von kon-ii. „Durch die Nutzung von kon-ii.de spart man sogar Zeit und muss dennoch auf keines der allgemeinen Social-Networks und Business-Netzwerke verzichten. Per Mausclick verbreitet kon-ii.de den Business-Content der User auf Facebook, Twitter und Xing, spricht Interessierte an und erhöht für seine Mitglieder damit weiter die Reichweite“, so Danz weiter.

Die Plattform bietet aber nicht nur Einzel-Personen die Möglichkeit der Präsentation von Projekten, Angeboten und Gesuchen, Stellenanzeigen und Pressemeldungen, sondern auch Unternehmen können sich mit ausführlichem Profil, Imagebroschüren und Videos präsentieren.



Fonds-News

Hamburg: Hesse Newman Capital startet mit dem neuen geschlossenen Immobilienfonds **Hesse Newman Deutscher Zinshausfonds**, der in den deutschen Wohnungsmarkt investiert. Der Fonds ist als Aufbauplan konzipiert und richtet sich an vermögende Privatanleger, die den Immobilienanteil ihres Portfolios durch regelmäßige Zahlungen abrunden möchten. Investitionsfokus sind Mehrfamilienhäuser mit solider Mieterstruktur in Mittel- und Oberzentren mit mindestens 80.000 Einwohnern. Als Kooperationspartner konnte **Engel & Völkers Capital** gewonnen werden. Engel & Völkers hat bereits zwei Wohnimmobilienfonds aufgelegt und begleitet den Objektkauf beratend und ist darüber hinaus für das Asset-Management der Fondsimmobilen verantwortlich. Der Fonds plant Auszahlungen von 6% p.a. nach der Ansparphase, ansteigend auf 7% ab dem Jahr 2025.

München: Real I.S. startet mit dem **Real I.S. Bayernfonds Großbritannien 3** und investiert in eine Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von ca. 7 400 qm in London Midtown. Das britische Ministerium hat die Fondsimmoblie seit 2002 für eine Laufzeit von 20 Jahren zu 100% gemietet. Darüber hinaus kann der Mieter den Vertrag für weitere 15 Jahre verlängern. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt 61,5 Mio. GBP, davon 35 Mio. GBP als EK (jeweils zzgl. 5% Agio). Die prognostizierten jährlichen Ausschüttungen belaufen sich auf 6%.

kon-ii.de ist nicht das erste Immobiliennetzwerk, das es in der Immobilienwirtschaft gibt. Auch auf **Propertykoepfe.de** hat die Immobilienwirtschaft eine Interessengemeinschaft gebildet. „Im Gegensatz zu PropertyKöpfe ist kon-ii.de nach außen teilweise geöffnet, was ein ‚gefunden werden‘ maßgeblich erleichtert. kon-ii verfüge über die für Business im Web 2.0, entscheidenden Funktionen und bleibt trotz der Vielfalt aktuell, zielgruppengenau und einfach zu bedienen. kon-ii.de sei mit seinen Funktionen der unkomplizierte Einstieg ins Online-Business der Immobilienwirtschaft“, ergänzt Danz. (weitere Informationen unter: www.kon-ii.de)

Neue Immobilienfonds

IGB bindet Deutsche Telekom im hohen Norden

Nach mehreren Container- und Nordamerika-Immobilienfonds widmet sich die Hamburger **IGB** erstmals dem deutschen Immobilienmarkt. Entsprechend den aktuellen Anlegerwünschen nach modernsten Immobilien mit staatlichen oder quasi-staatlichen Mietern hat man sich für den Neubau des **Telekom Service-Centers** in Kiel entschieden. Es entsteht in Schleswig-Holsteins größtem Stadtentwicklungsprojekt „Kai-City Kiel“ auf ehemaligem Werft- und Industriegelände direkt an der Kieler Förde auf einem Grundstück von 1.730 qm. Die Fertigstellung der vierstöckigen Büro- und Geschäftsimmobilie mit insgesamt 5.699 qm Mietfläche ist für Ende April nächsten Jahres geplant. Enthalten sind auch eine Souterraingarage mit 51 KfZ-Stellplätzen sowie 31 Außenstellplätze. Das fünfte Geschöß wird teilausgebaut, der weitere Ausbau sowie eine Aufstockung um ein zusätzliches Staffelgeschöß sind bereits genehmigungsrechtlich gesichert. Nach Abnahme durch die künftige Mieterin, die Telekom-Tochter GMG Generalmietgesellschaft, Bonn, läuft der Mietvertrag ab 01.05.2011 über zehn Jahre mit drei mieterseitigen Verlängerungsoptionen um jeweils zwei Jahre. Sollte die Baufertigstellung nicht bis Ende Juli 2011 erfolgen, hat die Fondsgesellschaft ein Rücktrittsrecht. Die Verkäuferin BPB Bauträgergesellschaft bleibt mit 5,5% an der Immobilie beteiligt.

Die Telekom zahlt pro Quadratmeter Büro- und Lagerfläche eine Grundmiete in Höhe von EUR 10,50 pro qm, die zu 100% an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst wird, sobald sich dieser um mindestens 6% verändert hat. Zusätzlich zahlt die Telekom eine feste Investitionsmiete von EUR 6,50 pro qm für die von ihr gewünschten, aufwendigen Einbauten wie unter anderem Klimadecken, Hohlräum- und Doppelböden, Glaswände und elektrotechnische Ausstattung. Durch eine flexible, modulare Raumaufteilung ist das Objekt auch für eine kleinteilige Vermietung an bis zu fünf Parteien pro Geschöß geeignet. Die Telekom hat ein Sonderkündigungsrecht nach fünf und siebeneinhalb Jahren. Bei Ausübung werden Abstandszahlungen etwa in Höhe der ausstehenden Grundmiete für weitere drei bzw. eineinhalb Jahre fällig. IGB setzt für diesen Fall 500.000 Euro Umbaukosten an. Sofern die Neuvermietung innerhalb von sechs Monaten zum Marktpreis klappt, erhöht sich der Gesamtrückfluss gegenüber dem Basisszenario. Der Einkaufsfaktor liegt beim 11,6-fachen der Nettokaltmiete (inklusive Investitionsmiete), das entspricht dem 15,5-fachen einer aktuell marktüblichen Miete von 12,50 Euro pro qm, den Verkauf plant IGB zum 12,9-fachen der mit jährlich 2% hochgerechneten heutigen Marktmiete.

Der moderate Fremdkapitalanteil von anfänglich lediglich etwas mehr als 50% der auf 16,2 Mio. Euro veranschlagten Gesamtinvestition wird für zehn Jahre fest zu 4,79% p.a. nominal aufgenommen und jährlich mit 2,6% getilgt. Während der geplanten, gut zehnjährigen Fondslaufzeit erhält der Anleger, der sich ab 15.000 Euro zuzüglich 5% Agio beteiligen kann, einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss in Höhe von rund 185,6% vor Steuern bezogen auf seine Nominalbeteiligung.

United Investors: Edles Wohnen auf der Deutschen liebster Insel

Mallorca gehört, allen Unkenrufen zum Trotz, weiterhin zu den beliebtesten Urlaubsinseln im Mittelmeer. Allein im Juli 2010 besuchten 1,7 Millionen Touristen die Balearen. Das sind fast zehn Prozent mehr als im Vorjahr und damit so viele wie noch nie seit Beginn der Messungen.



Fonds-News

Hamburg: MPC Capital hat den geschlossenen Immobilienfonds **Deutschland 7** nach nur knapp zwei Monaten mit einem Eigenkapitalvolumen von fast 50 Mio. Euro nahezu vollplatziert. Der Fonds investiert in ein Greenbuilding in Erlagen, das langfristig an ein Tochterunternehmen von **Areva** vermietet ist. Mit dem **MPC Deutschland 8** steht bereits der Nachfolgefonds in den Startlöchern: Der für Ende September geplante Fonds soll ebenfalls in eine Büroimmobilie in Erlangen mit **Siemens** als langfristige Mieterin investieren. Das Eigenkapitalvolumen des neuen Fonds beträgt über 30 Mio. Euro.

Augsburg: **Patrizia Kapitalanlagegesellschaft** legt mit dem Fonds **Patrizia Domizil I** ihren fünften Spezialimmobilienfonds auf. Der Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 300 Mio. Euro wird für eine berufsständische Altersversorgungseinrichtung eingerichtet. Im Fokus stehen reine Wohnimmobilien, aber auch Geschäftshäuser mit anteiliger Wohnnutzung. Für ihren neuen Spezialfonds investiert die Patrizia Bestands- und Neubauimmobilien in den Metropolregionen Hamburg, Köln/Düsseldorf/Bonn, München und dem Rhein/Main-Gebiet.

Bei der Auslastung der Hotels liegen die Balearen mit 86% ganz weit vorne. Denn die Mittelmeerinsel hat mehr zu bieten als Ballermann und Sangria aus Eimern: Abseits der Touristen-trampelpfade locken exklusive Feriendomizile eine anspruchsvolle, zahlungskräftige Gästeklientel. In zwei solchen Kleinodern, Son Vida und Portals, entstehen die Luxusapartements und Villen, in denen sich die Zeichner der „**Cosmopolitan Estates Mallorca GmbH & Co. KG**“ des Hamburger **Initiators United Investors** engagieren können. Die Objekte sind im Stil der **Kameha-Gruppe** von zwei internationalen Architektur-Büros (**tecDESIGN** und **tecARCHITECTURE**) geplant worden, die bereits mehrere international beachtete Projekte mit einem Volumen von über 3 Mrd. Euro durchgeführt haben, darunter das Kameha Grand Hotel in Bonn. Die Fondsgesellschaft stellt den spanischen Objektgesellschaften des Projektpartners **Cosmopolitan Estates** insgesamt 18,9 Mio. Euro als grundbuchmäßig besicherte Darlehen zur Realisierung der Projektentwicklungen von 25 Apartments und vier Villen zur Verfügung. Diese Darlehen haben eine geplante Laufzeit von zwei Jahren und werden mit jährlich 15% verzinst. Deshalb ist auch der Fonds ein echter Kurzläufer: In nur zweieinhalb Jahren erhalten die Anleger prognosegemäß insgesamt 129,3% vor Steuern und zahlen darauf lediglich 25% Abgeltungsteuer nebst 5,5% Solidaritätszuschlag. Gegenüber einem Direktinvestment in Projektentwicklungen bietet die grundbuchbesicherte Darlehenslösung erhöhte Sicherheit, die durch eine im Verhältnis zu den Anlegergeldern nachrangige Eigenkapitalbeteiligung des Projektentwicklers **Cosmopolitan Estates** in Höhe von knapp 11 Mio. Euro zusätzlich gesteigert wird. Eine Beteiligung ist ab 25.000 Euro möglich, ein gesondertes Agio fällt nicht an.

Angelaufen - PPP-Projekte in Hessen

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Steckt Public Private Partnership (PPP) in der Krise? Im ersten Halbjahr 2010 wurden nur neun neue Projekte unterzeichnet. Das durchschnittliche Investitionsvolumen sank gegenüber dem Vorjahr von 32 Mio. Euro auf 21 Mio. Euro. Auch in Hessen gab es seit 2007 keine neuen PPP-Projekte. Doch das soll sich ändern.

„PPP-Verfahren haben sich in der Vergangenheit als leistungsfähige und wirtschaftliche Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand gegenüber dem Eigenbau bewährt und werden auch zukünftig erfolgreich „Value vor money“ für den öffentlichen Auftraggeber generieren“, konstatiert **Dr. Walter Arnold, Mitglied des Hessischen Landtags, PPP-Experte und ehemaliger Vorsitzender des PPP-Beirats des Hessischen Finanzministeriums**. Der generelle Ansatz von PPP-Lösungen, über den Lebenszyklus einer Investitionsmaßnahme Kosteneinsparungen zu erzielen, die Qualität der über die PPP-Variante bereitgestellten Leistungen zu erhöhen sowie durch öffentlich-rechtliche Hochbauprojekte wirtschaftlicher und schneller umsetzen zu können, werde von einem Paradigmenwechsel in der Vergabe öffentlicher Vorhaben begleitet: Nicht das billigste, sondern das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

Mit konsequenter Ausrichtung auf das Bewertungskriterium „Wirtschaftlichkeit“ sollte deshalb PPP – wie in Hessen bereits erfolgt – verbindlich in das Regelverfahren für Bauprojekte auf Landes- und kommunaler Ebene eingeführt werden, fordert Arnold.

Besonders wichtig erscheint ihm dabei eine Objektivierung der Wirtschaftlichkeitsdebatte: PPP und Eigenbau müssen nach seiner Meinung nach fairen und objektiven Kriterien miteinander verglichen werden, strukturelle Nachteile für PPP (umsatzsteuerliche Mehrbelastung) beseitigt werden.

Ein zweiter Aspekt ist Arnold wichtig: Nach zahlreichen Gesprächen verdichtete sich der Eindruck, dass vor allem kommunale Entscheidungsträger nur dann PPP verstärkt in Erwägung ziehen, wenn auch der heimische Mittelstand erfolgreich an den PPP-Verfahren teilnehmen kann. Dieser Anspruch werde derzeit in Hessen umgesetzt. Bei den Zuschlagskriterien in der europaweiten Vergabebekanntmachung wird neben den bisherigen vier Kriterien Gesamtpreis



Deals Deals Deals

Hamburg: Regus mietet 1 500 qm Bürofläche im Büro- und Geschäftshaus K1, Am Kaiser-kai 1, von **ING Real Estate Investment Management** über **Jones Lang LaSalle**.

Frankfurt: Das Finanzdienstleistungsunternehmen **Wells Fargo Bank International** mietet rd. 370 qm Bürofläche An der Hauptwache 7 von der **Allianz Real Estate Germany**.

Potsdam: **LSB SportService Brandenburg** erwirbt Ein Wohn- und Geschäftshaus in der Berliner Vorstadt, Berliner Str. 27a mit ca. 1 251 qm Nutzfläche von Privat über **Engel & Völkers**. Das 1886 erbaute Objekt wurde ursprünglich als repräsentatives Kasino des preußischen Militärs errichtet. Das Gebäude wird bis 2011 zu einer modellhaften, bewegungs- und gesundheitsorientierten Kindertagesstätte umgebaut.

Frankfurt: Der Systemgastonom **holyfields** mietet ca. 500 qm Verkaufsfläche für sein erstes Restaurant in Deutschland in der Kaiserstraße 19-21 von der **J. C. Junior'sche Liegenschaftsverwaltung** über **Jones Lang LaSalle**. Die Immobilie ist in Frankfurt auch als „Mercedes Haus“ bekannt.

Wiesbaden: Die **R + V Betriebskrankenkasse** mietet ca. 1 000 qm Bürofläche im Kreuzberger Ring 24 von der **ZIAG Immobilien** über **Jones Lang LaSalle**.

(Miethöhe und Betriebskosten), Architektur und Städtebau, Qualität der baulichen und technischen Umsetzung/Energieeffizienz und Funktionalität als fünftes Element die „Einbeziehung des Mittelstandes“ eingefügt.

PPP-Projekte in Hessen sind:

- das Finanzmarktzentrum Kassel-Altmarkt, Investitionsvolumen 35 Mio. Euro, Vergabe 2006, Fertigstellung 2008
- Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden, Investitionsvolumen 128 Mio. Euro., Vergabe 2007, Fertigstellung 2009
- City-Revier Wiesbaden, Investitionsvolumen 8,1 Mio. Euro, Vergabe 2007, Fertigstellung 2009
- Amt für Bodenmanagement Korbach, Investitionsvolumen 6,5 Mio. Euro, Vergabe 2007, Fertigstellung 2008
- Amt für Bodenmanagement Büdingen, Investitionsvolumen 12 Mio. Euro, Vergabe 2007, Fertigstellung 2009
- Amt für Bodenmanagement Limburg, Investitionsvolumen 13 Mio. Euro, Vergabe 2007, Fertigstellung 2008

Bei allen Projekten handelt es sich um Mietmodelle mit einer Laufzeit von 30 Jahren.

IVD: Nur 100.000 neue Wohneinheiten in Deutschland

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Die Defizite im Wohnungsneubau sind größer als bisher angenommen. Insbesondere in den Städten ist die Bautätigkeit besonders gering. Die Folge: Steigende Mieten.

Der Wohnungsbestand in Deutschland wuchs 2009 nur um 102.000 neue Einheiten. Das ist das Ergebnis einer Analyse des Wohnungsbaus, die das **Center Real Estate Studies (CRES)** im Auftrag des **IVD** erstellte. Das CRES hat dabei neben den Baufertigstellungen aus Städten und Kreisen erstmalig auch die in der Bautätigkeitsstatistik erfassten Abgänge durch Abriss und Umnutzungen mit einbezogen. So stehen 136.518 neu gebauten Wohnungen Verluste von 34.112 Einheiten gegenüber. „Mit einem Saldo von 102.406 Wohnungen bleibt die Angebotsentwicklung deutlich hinter dem Bedarf zurück“, so **Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD**. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und **Raumforschung** hat beispielsweise errechnet, dass in den kommenden fünf Jahren jährlich 195.000 Wohnungen benötigt werden. Bisher ging man von 45.000 fehlenden Einheiten aus. In Wahrheit sei die Differenz zwischen Neubau und Bauleistung offenbar größer. Das ist die Ansicht von CRES und IVD, da Wohnungszusammenlegungen nicht erfasst werden. Zudem sei der Neubaubedarf trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen groß. Die steigende Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und die Abwanderung aus ländlichen Gebieten in die Wirtschaftszentren sorgen dort für eine hohe Nachfrage. An immer mehr Standorten wird es daher zu einer Angebotsverknappung kommen, vor allem bei bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten.

Erste Auswirkungen sind heute schon sichtbar. So kostete eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 qm vor zwei Jahren in Berlin noch durchschnittlich 530 Euro/qm/mtl. ohne Nebenkosten. Heute müssen Mieter dafür schon 600 Euro zahlen. Im Vergleich zu München oder Frankfurt erscheinen diese Mieten noch günstig, doch grundsätzlich gilt für Großstädte: Die Mieten steigen. Seit Jahresbeginn sind die Mieten in die Höhe geschossen. So beläuft sich die Miete für eine gut ausgestattete Neubauwohnung in Düsseldorf heute auf durchschnittlich 10,47 Euro/qm/mtl. Das sind 13% mehr als im Vorjahr. In Hamburg und Frankfurt erhöhten sich die Mieten um 7%, errechnete die Immobilien-Beratungsfirma **Empirica**. Selbst in kleineren Städten sind die Mieten um 10% gestiegen.



Deals Deals Deals

Frankfurt: Industria erwirbt für den Immobilien-Spezialfonds **Wohnen Deutschland** ein erstes Wohnungsportfolio mit einem Investitionsvolumen von knapp 20 Mio. Euro von einem Luxemburger Immobilienfonds, der von der **Atos Asset Management** beraten wird. Es handelt sich um sechs Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 196 Wohn- und Gewerbeeinheiten an den Standorten Berlin, Freiburg, Rastatt, Koblenz und Wiesbaden. Der Wohnanteil des Portfolios beträgt 95%.

Obergiesing/München: Der europäische Immobilien-Investor und -Manager **Activum SG** erwirbt eine 7 500 qm große Büroimmobilie am Mittleren Ring von der **Klaus Mutschler Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Tegernseer Landstraße**.

Starnberg: Die **Wertgrund Immobilien** hat seit der Auflage des offenen Wohnimmobilienfonds **Wertgrund WohnSelect D** Ende April 2010 fünf Abschlüsse für das Portfolio getätigt. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 21,2 Mio. Euro wurden fünf Wohnimmobilien an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Münster und Leipzig erworben. Das Zielvolumen des mit der **TMW Pramerica Property Investment** beträgt rund 300 Mio. Euro. Die Akquisitionen umfassen 353 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 28.000 qm und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 1.730 qm.

Tatsächlich, so Empirica, haben die Mieten einiges an Preissteigerungen nachzuholen. Denn seit 1999 seien die Mieten kaum gestiegen. Preistreibend wirkt sich nicht nur die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die Abwanderung aus ländlichen Gebieten aus, sondern ebenfalls, dass Akademiker Standorte wie Hamburg und München bevorzugen.

Auch die Preise für Eigenheime werden steigen, stellte DB Research fest. Dafür sorgt u. a. auch die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Nach Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt planen fünf weitere Bundesländer die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5 auf 4,5% anzuheben. Lediglich Bayern und Baden-Württemberg wollen den Steuersatz bei 3,5% belassen.

Folgender Artikel ist bereits auf www.rohmert-medien.de erschienen.

Die seltsamen Methoden des Thilo Sarrazin - Manipulation und Fälschung im Buch „Deutschland schafft sich ab“

Volker Eichener, Professor für Politikwissenschaft und Rektor der EBZ Business School – University of Applied Sciences, Bochum

Das Buch „Deutschland schafft sich ab. Wie wir unser Land aufs Spiel setzen“ von Thilo Sarrazin war bereits erfolgreich, bevor es erschienen war. Nicht weniger als 93% von 122.689 Lesern von www.bild.de, wo Vorabauszüge aus dem Buch erschienen waren, halten Sarrazins Thesen für richtig, darunter eine winzige Minderheit, die lediglich die Formulierungen für zu hart hält (<http://www.bild.de/BILD/politik/2010/08/23/thilo-sarrazin/deutschland-immer-aermer-und-duemmer.html>, zugegriffen am 29.8.2010.). Auf www.amazon.de sind bereits am Vorabend des Erscheinens, am 29.8.2010, nicht weniger als 85% der Kundenrezensionen mit der Bestnote „5 Sterne“ versehen worden (http://www.amazon.de/Deutschland-schafft-sich-unser-setzen/dp/3421044309/ref=sr_1_1?ie=UTF8&s=books&qid=1283114738&sr=8-1, zugegriffen am 29.8.2010).

Sarrazin behauptet wiederholt, er würde sich mit seinem Buch auf „empirische Erhebungen“ (S. 11) stützen und im Gegensatz zu „jener Kaste von Wissenschaftlern, Politikern und Verbandsfunktionären“ – für Sarrazin eine Art Horrorkabinett – „Daten und Fakten“ (S. 86) sowie „Zahlen und Analysen“ (S. 391) anführen, die seine Thesen belegen würden.

Immer wieder erweckt Sarrazin den Eindruck, Andersdenkende seien „Beschwichtiger und Verharmloser“ (S. 8), „politisch korrekt“ (S. 10, 18), „gefühlbetont“ (S. 89), „selbstgerecht“ (S. 86) und vor allem „unvernünftig“ (S. 8, 207, 329, 377) und „unrealistisch“ (S. 11, 19, 49).

Tatsächlich enthält das Buch eine ganze Menge an Statistiken, die ihre Wirkung auf die Leser nicht verfehlt. So schreibt etwa ein Laienrezensent auf www.amazon.de „Alles was in diesem Buch steht ist statistisch belegt und unstrittig.“ Immerhin 75% der Kommentatoren fanden diese Rezension „hilfreich“. Eine zweite Rezension – 87% „hilfreich“ – schreibt: „Sarrazin belegt seine Thesen mit realen Fakten und Zahlen.“ (<http://www.amazon.de>. Kundenrezensionen zum Buch von Thilo Sarrazin: Deutschland schafft sich ab: Wie wir unser Land aufs Spiel setzen. Abgerufen am 28.8.2010) Darüber hinaus erweckt Sarrazin den Anschein, sich auf anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zu stützen. Das Buch weist einen umfangreichen Fußnotenapparat auf, und Sarrazin verwendet immer wieder Formulierungen wie „es lässt sich zeigen, dass...“, „empirische Evidenz“, „aktueller Forschungsstand“ oder „in der Sache unstrittig“, die bei dem Leser den Eindruck erwecken, Sarrazin stütze sich auf den Stand der Forschung. An einigen Stellen maßt Sarrazin sich sogar an, über die „Seriösität“ von Wissenschaft ein Urteil abgeben zu können (S. 93, 98, 351).

Schauen wir uns doch einmal genauer an, wie Sarrazin arbeitet.

Sarrazins zentrale These lautet, „dass Deutschland kleiner und dümmer wird“ (S. 17). Die Begründung findet sich auf Seite 91f.: Intelligenz sei, so Sarrazin, „zu 50 bis 80 Prozent erblich“. Es seien aber die wenig intelligenten Angehörigen der Unterschicht sowie die wenig intelligen-

ten (Sarrazin sagt „bildungsfernen“) Migranten „aus der Türkei, dem Nahen Osten und aus Afrika“, die im Gegensatz zu den intelligenten Angehörigen der deutschen Oberschicht besonders hohe Geburtenziffern aufwiesen. „Deshalb bedeutet ein schichtabhängig unterschiedliches generatives Verhalten leider auch, dass sich das vererbte intellektuelle Potential der Bevölkerung kontinuierlich verdünnt. Dieser qualitative Effekt wirkt sich langfristig entscheidend auf die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft aus.“ (S. 91f.)

Besonders deutlich wird Sarrazin auf Seite 353:

„Die qualitativen Verschiebungen in der Geburtenentwicklung Deutschlands und deren langfristige Folgen, nämlich

- relative Zunahme bildungsferner autochthoner Schichten
- Zunahme des Anteils bildungsferner Migranten
- starke Abnahme der Nachfahren bildungsnaher Schichten
- homogame Partnerwahl der bildungsnahe Schichten

bewirken, dass der Anteil wie auch die Anzahl der intelligenteren Glieder in der deutschen Gesellschaft abnehmen wird, während der Anteil der nach heutigen Maßstäben unterdurchschnittliche Intelligenzen wächst.“

Schauen wir uns einmal genauer an, mit welchen „Zahlen und Analysen“ Sarrazin seine Behauptungen zu belegen versucht.

Da heißt es auf S. 91 „Bei den Migranten wurde bereits gezeigt, dass jene Migrantengruppen besonders viele Nachkommen haben, die als besonders bildungsfern eingestuft werden müssen, also vor allem die Migranten aus der Türkei, dem Nahen Osten und aus Afrika (vgl. Tabelle 3.1).“ Die Formulierung „wurde bereits gezeigt“ sowie der Verweis auf Tabelle 3.1 erwecken den Eindruck, als habe er diese These mit „Daten und Fakten“ belegt. Der durchschnittliche Leser wird sich an dieser Stelle nicht mehr an Tabelle 3.1 erinnern können, denn sie ist 30 Seiten vorher abgedruckt. Macht man sich aber die Mühe, Tabelle 3.1 nachzublättern, so erkennt man, dass Tabelle 3.1 die These überhaupt nicht belegt, sondern lediglich aufführt, wie viele Migranten aus welchem Land kommen und welche Altersverteilung sie haben.

Dass Sarrazin keine „Daten und Fakten“ zitiert, hat seinen Grund: Die Daten stützen seine These nämlich nicht. So ist die Fruchtbarkeitsziffer der türkischen Migrantinnen in Deutschland zwischen 1975 und 1993 von 4,3 auf 2,5 Kinder zurückgegangen, bei Türcinnen in der Türkei im gleichen Zeitraum von 5,1 auf 2,8 Kinder (Nadja Milewski: Fertility of Immigrants. A Two-Generational Approach in Germany. Diss., Heidelberg et. al. 2010, S. 59.). Der große Unterschied tritt zwischen der ersten und der zweiten Zuwanderergeneration auf. Liegt bei den türkischen Migrantinnen der ersten Generation der Anteil der Frauen mit mehr als zwei Kindern noch bei 59%, so haben nur noch 34 % der türkischen Migrantinnen der zweiten Generation mehr als zwei Kinder (Ebda., S. 98).

Diese Erscheinung gehört zum Standardwissen der Demographie und wird als „demographischer Übergang“ bezeichnet. In vorindustriellen Gesellschaften ohne staatliche soziale Sicherungssysteme ist die Geburtenziffer hoch, weil Kinder die Altersversorgung bilden und wegen der hohen Kindersterblichkeit auch viele Kinder geboren werden müssen. In Industriegesellschaften mit leistungsfähiger sozialer Sicherung sinkt die Geburtenziffer eine Generation, nachdem die Kindersterblichkeit zurückgegangen ist. In Deutschland hat dieser demographische Übergang zwischen 1890 und 1930 stattgefunden, in der Türkei zwischen 1970 und 2010, und bei den türkischen Zuwanderinnen zwischen der ersten und zweiten Generation auch etwa zwischen 1970 und 2000.

Übrigens passen die Türcinnen ihr generatives Verhalten etwa doppelt so schnell an die in Deutschland übliche Fruchtbarkeit an als die Italienerinnen, bei denen der Anteil der Frauen mit mehr als zwei Kindern zwischen der ersten und der zweiten Gastarbeitergeneration „nur“ von 44% auf 33% (Ebda) gesunken ist. Dieser Befund spricht nicht gerade für Sarrazins wiederholte Ansicht, die Türken stellten eine besonders anpassungsunwillige Migrantengruppe dar.

Die Geburtenrate ist also keine Eigenschaft einer Volksgruppe, wie Sarrazin meint, sondern hängt von dem gesellschaftlichen Umfeld ab, in dem man lebt. Die Migrantinnen, auch diejenigen aus der Türkei, haben ihr generatives Verhalten bereits binnen einer einzigen Generation weitgehend an das der Deutschen angepasst und werden es weiter annähern, bis keine Unterschiede mehr feststellbar sind.

Ebenfalls auf Seite 91 kommt eine zweite Kernthese: „Intelligenz ist aber zu 50 bis 80 Prozent erblich.“ Die Aussage klingt präzise, wird aber von Sarrazin an dieser Stelle nicht belegt. Stattdessen leitet er aus ihr seine zentrale Schlussfolgerung ab: „Deshalb bedeutet ein schichtabhängig unterschiedliches generatives Verhalten leider auch, dass sich das vererbte intellektuelle Potential der Bevölkerung kontinuierlich verdünnt.“ (S. 91f.) Dies ist *die* Kernthese des ganzen Buchs. Was Sarrazin meint, ist klar: Migranten aus der Türkei, dem Nahen Osten und aus Afrika seien von ihrem genetischen Potential her weniger intelli-

gent als Deutsche und würden deshalb dümmere Kinder hervorbringen. Und weil die Intelligenz im wesentlichen erblich sei, könne man auch nichts dagegen tun.

Auf den folgenden Seiten versucht Sarrazin seine Behauptung, dass Intelligenz erblich sei, an mehreren Beispielen zu veranschaulichen. Er beginnt tatsächlich mit dem Hinweis, dass „jeder Hunde- oder Pferdezüchter“ davon lebe, dass Tiere unterschiedlich intelligent seien und dass diese Unterschiede erblich seien (S. 92).

Dann, auf Seite 93, wird die zwei Seiten zuvor geäußerte Behauptung wiederholt: „Unter seriösen Wissenschaftlern besteht heute zudem kein Zweifel mehr, dass die menschliche Intelligenz zu 50 bis 80 Prozent erblich ist.“ Jetzt wird diese Behauptung mit einer Fußnote belegt (Fußnote 64 zu Kapitel 3). Schlagen wir die Fußnote nach, lesen wir ein wörtliches Zitat aus einer wissenschaftlichen Quelle, die tatsächlich seriös ist (Elsbeth Stern/Jürgen Guthke: Perspektiven der Intelligenzforschung. Lengerich 2001, S. 9).

In der Originalquelle heißt es: „1. Die hohen Langzeitstabilitäten in der Intelligenzleistung, die bereits in der frühen Kindheit um $r = .50$ betragen und ab der späten Kindheit auf über $r = .80$ ansteigen, sprechen für das Vorliegen eines stabilen Persönlichkeitsmerkmals.“ (S. 417f.) Hier tauchen also die Werte 0,50 und 0,80 auf – aber es sind keine Prozentsätze, sondern es handelt sich hier um den Produkt-Moment-Korrelationskoeffizienten nach Bravais/Pearson, das in der Statistik am häufigsten verwendete Zusammenhangsmaß. Tatsächlich kann man eine Korrelation auch in Prozent ausdrücken, nämlich wie viel Prozent der Varianz der abhängigen Variable durch die unabhängige erklärt werden. Dieses Maß wird vom Determinationskoeffizienten R^2 angegeben, dieser ist aber das Quadrat von r , in unserem Fall also 0,25 und 0,64. Wenn hier etwas variiert, dann ist es nicht zwischen 50 bis 80 Prozent, sondern zwischen 25 und 64 Prozent.

Genau der gleiche Fehler, nämlich r mit R^2 zu verwechseln, findet sich auf Seite 98. Auch hier spricht Sarrazin von einer Korrelation der Intelligenz getrennt aufgewachsener eineiiger Zwillinge von „78 Prozent“. Die Fachliteratur (Amelang, M. et al: Differentielle Psychologie und Persönlichkeitspsychologie. 6. Auflage Stuttgart 2006, S. 463; Asendorpf, J.: Psychologie der Persönlichkeit. 4.Aufl. Heidelberg 2007) spricht dagegen von Korrelationskoeffizienten von $r = 0,67$ (was einem R^2 von 45% entspricht) bis $r = 0,78$ ($R^2 = 61\%$), was auch nicht übermäßig viel sagt, weil die sozioökonomischen Kontexte, in denen getrennte Zwillinge aufwachsen, häufig im Hinblick auf die Lernbedingungen nicht dramatisch unterschiedlich sind, zumindest keine Migrationserfahrung beinhalten.

Der Unterschied zwischen den Koeffizienten r und R^2 ist keine höhere Wissenschaft, sondern Gegenstand jeder Einführung in die Statistik, wie sie Thilo Sarrazin in seinem Volkswirtschaftsstudium absolviert hat. Deshalb kann man hier wohl davon ausgehen, dass es sich um eine bewusste Irreführung des wissenschaftlich nicht vorgebildeten Lesers handelt.

Noch bedeutsamer ist, dass der zitierte Satz Sarrazins Behauptung auch inhaltlich nicht stützt. Bei der zitierten Korrelation geht es überhaupt nicht darum, wie viel Intelligenz erblich ist, sondern lediglich darum, dass Intelligenz ein stabiles Persönlichkeitsmerkmal darstellt, das sich in der Entwicklung eines Kindes nur wenig ändert, und zwar umso weniger, je älter das Kind ist, oder, im Umkehrschluss, umso stärker, je jünger das Kind ist. Bei jüngeren Kindern gibt es also – positive oder negative – Einflüsse auf die Entwicklung der Intelligenz, die über die erbliche Veranlagung hinausgehen. Das ist aber genau das Gegenteil von dem, was Sarrazin behauptet.

Das Zitat in Fußnote 64 geht weiter und scheint auf den ersten Blick Sarrazins Behauptung zu stützen: „2. In Kulturkreisen, in denen Kindern weitgehend alle Lerngelegenheiten offen stehen, können mindestens 50% der Varianz in der Intelligenztestleistung durch die genetischen Unterschiede erklärt werden.“ (S. 418) Ausgerechnet die Einschränkung, die die Autoren vornehmen, ist aber für Sarrazins Argumentation zentral: Die Erbllichkeit der Intelligenz gilt nur, wenn den Kindern alle Lerngelegenheiten offen stehen.

Dass dies für Migrantenkinder und Kinder aus sozial schwachen Familien gerade nicht der Fall ist, hat die von Sarrazin an anderer Stelle durchaus zu Kenntnis genommene PISA-Studie eindrucksvoll bestätigt: In keinem anderen Land haben Migrantenkinder und Kinder aus sozial schwachen Familien so schlechte Chancen, ihre angeborene Intelligenz zu entwickeln wie in Deutschland (Jürgen Baumert u. a.: PISA 2000. Basiskompetenzen von Schülerinnen und Schülern im internationalen Vergleich. Deutsches PISA-Konsortium. Opladen 2001). In anderen Ländern können Migrantenkinder deutlich bessere Bildungserfolge erreichen.

Es ist genau die PISA-Studie, die belegt, dass die schlechten Bildungserfolge von Migrantenkindern eben nicht erblich sind. Vielmehr spielen zwei Faktoren eine Rolle:

Erstens die mangelhafte Frühförderung der Kinder durch die Eltern, die durch die Migrationssituation und/oder durch Sprachbarrieren nicht in der Lage sind, die Intelligenzentwicklung von Kleinkindern in dem Maße zu fördern, in dem das in Familien der Mittelschicht üblich ist oder das durch die stärker auf Bildung ausgerichteten Vorschuleinrichtungen in anderen Ländern erfolgt.

Und zweitens das deutsche Schulsystem, das nicht in der Lage ist, Kindern, die bei der Einschulung nur mangelhaft deutsch sprechen, gute Bildungschancen zu bieten. Ein sechsjähriges türkisches Kind, das kaum deutsch spricht, wird auch im Sachkunde- und Rechenunterricht scheitern, weil es dem Unterricht nicht folgen kann. In dem auf Selektion und nicht auf Förderung ausgerichteten Schulsystem entsteht so in der Grundschulzeit ein Lernrückstand, der nicht mehr aufgeholt werden kann. Die Talente, die Migrantenkinder mitbringen, werden durch die Unzulänglichkeiten des deutschen Schulsystems systematisch vergeudet.

Der Harvard-Professor Richard Lewontin hat den Zusammenhang zwischen angeborener Intelligenz und sozialem Umfeld mit folgender Analogie veranschaulicht:

Man stelle sich vor, man teile einen Sack mit Weizenkörnern zufällig in zwei Hälften und streue die eine Hälfte auf fruchtbaren, die andere Hälfte auf unfruchtbaren Boden. Betrachtet man nur den fruchtbaren Acker, so wird man, nachdem die Pflanzen ausgewachsen sind, Unterschiede in der Größe der Ähren feststellen und diese richtigerweise auf genetische Unterschiede der Samenkörner zurückführen. Betrachtet man die insgesamt mickrigeren Halme auf dem unfruchtbaren Acker wird man dort ebenfalls genetisch bedingte Unterschiede finden. Aber das heißt noch lange nicht, dass die Unterschiede zwischen der durchschnittlichen Größe der Ähren auf dem fruchtbaren und dem unfruchtbaren Boden ebenfalls genetisch bedingt sind.

Genau diesen Fehlschluss begeht Sarrazin. Er sieht die Unterschiede zwischen den Bildungsleistungen deutschstämmiger und türkischstämmiger Schüler und führt diese auf genetische Unterschiede zurück, obwohl er weiß, dass es die Migrantenkinder – allein aufgrund der Sprachbarrieren – im Schulsystem viel schwerer haben.

In der psychologischen Fachliteratur ist natürlich zu lesen, dass ein Teil der Intelligenz angeboren ist. Aber Erziehung und Bildung können für eine Variation von immerhin 20 IQ-Punkten verantwortlich sein – das entspricht dem Unterschied zwischen einem durchschnittlichen Hauptschüler und einem durchschnittlichen Abiturienten (Gerhard Roth: Wer oder was bestimmt unser Handeln? Beobachtungen zur Zeit Nr. 7, Warburg, 2006, S. 9).

Als Kronzeugen für seine Argumente führt Sarrazin die US-amerikanischen Autoren Herrnstein und Murray an, die er wiederholt zitiert (Fußnote 61, 78, 79, 84, 86, 87, 88) (Herrnstein, Richard/Murray, Charles: The Bell Curve - Intelligence and Class Structure in America. New York 1994). Mit diesen Autoren versucht Sarrazin folgende Aussagen zu belegen:

- Frauen, die nicht in den Arbeitsmarkt integriert sind, tendierten dazu, „die Schar ihrer Kinder noch zu vergrößern“ (S. 91).
- Intelligenz sei teilweise erblich und nicht auf die sozialen und politischen Verhältnisse zurückzuführen (S. 97).
- Der Einfluss der (angeborenen) Intelligenz auf den Schulerfolg sei größer als der des sozio-ökonomischen Hintergrunds (S. 97).
- Der gemessene Zusammenhang der Intelligenz von Ehepaaren liege zwischen 40 und 45 Prozent (wieder der Fehler, Korrelationen in Prozenten zu messen) (S. 99).
- Es gebe eine 90prozentige Wahrscheinlichkeit, dass ein Kind aus einer Unterschichtsfamilie mit einem Durchschnitts-IQ der Armut entkommt (S. 99).

Durch das häufige Zitieren dieser Quelle erweckt Sarrazin den Eindruck, er stütze sich auf seriöse Forschungsergebnisse. Formulierungen wie „es lässt sich zeigen, dass...“ (S. 97) legen dem Leser nahe, es handle sich um allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse. Aber welche Quelle hat Sarrazin sich da ausgesucht, die er derart prominent in den Mittelpunkt seines Buchs stellt?

- Professor Michael Nunley, Anthropologe an der University of Oklahoma, schrieb: „Ich glaube, dieses Buch ist eine Fälschung, und die Autoren müssen es gewusst haben ... Nach sorgfältigem Lesen kann ich nicht glauben, dass es den Autoren nicht bewusst war, wie sie ihr Material verfälscht haben.“
- Professor Leon Kamin, ehemaliger Dekan der Fakultät für Psychologie der Princeton University, nannte das Buch „einen Missbrauch der Wissenschaft.“
- Professor Howard Gardner, Psychologe an der Harvard University, Graduate School of Education, bezeichnete das Buch als „ein akademisches Spiel mit dem Feuer“, weil die Autoren selber nie sagen, dass Intelligenz angeboren ist, dass sie aber den Leser verleiten, eben dies zu folgern (was Sarrazin auch tut).
- Der Journalist Bob Herbert beschrieb das Buch in der New York Times gar als „ein geschmackloses Stück rassistischer Pornographie, das sich als seriöse Wissenschaft maskiert.“ (Alle Zitate nach http://en.wikipedia.org/wiki/The_Bell_Curve, eigene Übersetzung.)

Diese Aussagen dokumentieren, dass Sarrazins Quelle höchst umstritten ist. Das war ihm selber nicht entgangen, wie er in einer Fußnote anmerkt. Aber wie geht Sarrazin mit dieser Kritik um? „Dieses sehr erfolgreiche Buch löste eine heftige Diskussion aus und traf auf eine große Welle öffentlicher Kritik. Diese konzentrierte sich aber auf das Grundsätzliche und Ideologische.“ (S. 419)

Das ist ein weiterer Beleg für Sarrazins Methode, jegliche Kritik an seinen Thesen als „ideologisch“ abzuqualifizieren. Tatsächlich war die Kritik an Herrnstein/Murray alles andere als ideologisch.

Ein Team von Wissenschaftlern der University of California, Berkeley, prüfte die statistische Methodologie von Herrnstein/Murray und kam zur Schlussfolgerung, dass die von Sarrazin behauptete These, dass (angeborene) Intelligenz wichtiger sei als die sozio-ökonomische Herkunft, im wesentlichen ein Effekt einer von Herrnstein/Murray vorgenommenen Datenmanipulation sei (Claude S. Fischer, Michael Hout, Martín Sánchez Jankowski, Samuel R. Lucas, Ann Swidler, & Kim Voss: *Inequality by Design: Cracking the Bell Curve Myth*. Princeton 1996).

Sanders Korenman vom National Bureau of Economic Research und Christopher Winship von der Harvard University wiesen ebenfalls gravierende methodische Fehler nach (Korenman, Sanders and Winship, Christopher: *A Reanalysis of The Bell Curve*". NBER Working Paper Series, Vol. w5230, 1995).

Und James Heckmann, immerhin Träger des Nobelpreises für Wirtschaftswissenschaften, kritisierte, dass Herrnstein/Murray mit der Absicht, ihre Theorie zu stützen, das falsche Testverfahren für die Intelligenzmessung benutzt haben, obwohl sie wussten, dass ein besseres zur Verfügung gestanden hätte (Heckman, James J.: *Lessons from the Bell Curve*. Journal of Political Economy 103 (5), 1995, S. 1091–1120).

Diese Kritiken kann man wohl kaum als „grundsätzlich“ oder „ideologisch“ bezeichnen.

Am Ende setzte die zuständige wissenschaftliche Fachgesellschaft, die American Psychologist Association, sogar eine Task Force ein, um Herrnstein/Murrays Thesen (auf die sich Sarrazin stützt) zu überprüfen. Zur Frage, ob es angeborene Intelligenzunterschiede zwischen Rassen gibt (was Sarrazin im Anschluss an Herrnstein/Murray behauptet), kam die Fachgesellschaft zu folgender Schlussfolgerung:

„Es gibt nicht viele direkte Belege zu diesem Punkt, aber das wenige, das es gibt, unterstützt nicht die genetische Hypothese.“ (Ulrich Neisser et al.: *Intelligence: Knowns and Unknowns*. American Psychologist, February 1996, S. 95). Eine beachtenswerte Untersuchung zu diesem Thema stammte übrigens aus Deutschland: Bei Kindern, die nach dem Zweiten Weltkrieg aus Verbindungen zwischen Besatzungssoldaten und deutschen Frauen hervorgingen, gab es keine Unterschiede in der Intelligenz zwischen den Kindern weißer und schwarzer Väter. Schwarze Kinder, die in Ghettos aufwuchsen, hatten schlechte Testergebnisse, schwarze Kinder, die in deutsche Schulen gingen, dagegen nicht.

Sarrazin scheut nicht davor zurück, seine Behauptung, Intelligenz sei erblich, mit dem Verweis auf die angeblichen Erbmerkmale von Juden zu begründen (S. 93 bis 97). Sarrazin behauptet allen Ernstes, „bereits die frühe Intelligenzforschung“ habe bei Juden europäischer Provenienz einen um 15 Punkte höheren IQ festgestellt (S. 93, wiederholt auf S. 97). Eine Quelle für diese Behauptung nennt er nicht. Stattdessen führt er überproportionale Anteile von Juden unter Wissenschaftlern und Künstlern als Beleg an, die er in sozialdarwinistischer Manier durch hohen „Selektionsdruck“ (S. 95) erklärt.

Dass Juden intelligenter seien, ist ein klassisches antisemitisches Vorurteil, das direkt zur nationalsozialistischen Judenvernichtung beigetragen hat. (vgl. Sander L. Gilman: *Die schlaunen Juden. Über ein dummes Vorurteil*. Berlin 1998.)

Interessanterweise steht diese deutsche Sicht in striktem Kontrast zu Erkenntnissen aus den USA. Dort haben nämlich Juden zur Zeit des Ersten Weltkriegs (als erstmals massenhaft Intelligenztests durchgeführt wurden) in den Tests regelmäßig eine *niedrigere* Intelligenz gezeigt als der amerikanische Durchschnitt, wie überhaupt europäische Einwanderer – also auch Deutsche – eine geringere Intelligenz gezeigt hatten (Sowell, Thomas: *Ethnicity and IQ*. The American Spectator 28 (2), 1995). Einen klareren Beleg, dass Intelligenz keine Frage der Zugehörigkeit zu einer Volksgruppe oder Rasse, sondern eine Frage der sozio-ökonomischen Lebensumstände und Bildungschancen ist, kann es wohl kaum geben. Im übrigen ist die Erklärung für den hohen Judenanteil unter Wissenschaftlern und Künstlern ziemlich nahe liegend: Während talentierte Nichtjuden in Militär und Verwaltung Karriere machen konnten, blieb talentierten Juden nur die Option, in das Bankwesen, die Wissenschaft oder die Kunst zu gehen, weil diese Bereiche weitgehend frei von Diskriminierung waren.

Türkischstämmige (und arabischstämmige und afrikanischstämmige etc.) Migranten in Deutschland weisen nicht deshalb im Durchschnitt schlechtere Bildungsergebnisse auf, weil sie, wie Sarrazin behauptet, eine schlechtere genetische Veranlagung hätten, sondern weil das deutsche Bildungssystem nicht in der Lage ist, die besonderen Belastungen der Migrationssituation auszugleichen.

Von den „Daten und Fakten“, die Sarrazin bringen will, bleibt nach gründlicher Analyse nicht mehr viel übrig. Vielmehr ist das Buch von Verfälschungen, Unterschlagung von Wissen, zweifelhaften Quellen und Fehlschlüssen geprägt.



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 Pelz** (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, 33350 Rheda-Wiedenbrück, Postfach 22 03, 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.

- Verfälschend ist beispielsweise die Praxis, Korrelationskoeffizienten als Prozente auszugeben, um sie nach oben zu manipulieren. Eine Verfälschung ist auch, „angeboren“ mit „erblich“ zu verwechseln.
- Unterschlagen werden beispielsweise die statistischen Daten zur Angleichung des generativen Verhaltens oder zu den Auswirkungen von Förderung und Erziehung auf Intelligenz und Bildungsleistungen.
- Zweifelhafte Quellen sind extrem umstrittene Arbeiten wie die von Herrnstein/Murray oder wie die des auf S. 353 zitierten Eugenikers Richard Lynn.
- Ein Fehlschluss ist, dass die schlechten Bildungsleistungen von Migranten- oder Unterschichtskindern auf erbliche Intelligenzdefizite bestimmter Bevölkerungsgruppen zurückzuführen seien. Ein Fehlschluss ist auch die zentrale These, dass die deutsche Bevölkerung immer dümmere werden würde, weil die Prämisse, dass die Migranten und Unterschichtsangehörigen weniger intelligente Erbanlagen hätten, nicht zutrifft.

Worauf Sarrazin mit seinem Buch abzielt, lässt sich auf Seite 93 lesen. Dort schreibt er, dass die evangelische Kirche seit der Reformation „die intelligentesten Knaben für die geistliche Laufbahn ausgewählt“ habe. Da „evangelische Pfarrersfamilien traditionell sehr kinderreich“ gewesen seien, habe sich diese Auslese darin niedergeschlagen, dass ein Pool von besonders intelligenten Menschen gezüchtet worden sei, aus dem sich „ein erstaunlich großer Teil der deutschen wissenschaftlichen Elite“ rekrutiert habe, während die katholische Kirche durch den Zölibat die Vermehrung der Intelligenzgene verhindert habe.

Abgesehen davon, dass diese Behauptungen (wieder einmal) nicht belegt und im übrigen auch falsch sind (nicht die evangelische Kirche hat Knaben ausgewählt, sondern häufig wurden die dritgeborenen Knaben von ihren Eltern in die geistliche Laufbahn entsandt), legt diese Passage Sarrazins Vorstellung von einem idealen Deutschland offen: Ein totalitäres System, das Menschen mit ihren Erbanlagen so züchtet, wie dies Hunde- und Pferdezüchter tun. Das nennt sich „Eugenik“ – der Erfinder dieses Begriffs, Francis Galton, wird von Sarrazin hoch gelobt (S. 92f.) – oder auf deutsch „Rassenhygiene“ und diente zur Zeit des Nationalsozialismus zur Rechtfertigung von Zwangssterilisierungen, Euthanasie und Völkermord.

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aberdeen (8), Acron (6), Activum SG (29), Aengevelt (25), Aldi (15), Allianz Real Estate (28), Amazon (29), AMF (7), Amgen GmbH (7), AMPAreva (27), Atos Asset Management (29), aurelis (21), Bayerische Bau und Immobiliengruppe (25), Bertelsmann (15), BFW (4), Bild (29), Blackstone und Generation Estates (24), BNPPRE (21,24,25), Brockhoff & Partner (4), BrunoMedia (24), BSI (4), BVI (3), Catella (2,9), Catella Property Group (15,17,22), Commerz Real (24), Corpus Sireo (21), Credit Suisse (25), CRES (28), DB Research (29), Degi (10), Deka (7,15,17,21), Deutsche Bahn (24), Deutsche Bank (12), Deutsche Land (10), DIC Asset (7,14), Ebertz (16), EBS Real Estate Management Institute (25), EBZ (21,22,29), Edeka (15), Eiffage (23), Empirica (28,29), Engel & Völkers (25,26,28), fairvesta (13), FKP (25), Fondshaus Hamburg (17), Foremost Real Estate (22), Garbe (5), GfK (14,15), Grossmann & Berger (14), GRR (14), GSK (21), Hesse Newman (26), HII (2,5,16), holyfield (28), Hotour Consulting GmbH (16,19), HSH (10), Ideenkapital (11), IGB (26), IIA (20), Immobilien Zeitung (4), ImmobilienScout 24 (12,13), Industria (29), ING- Real Estate (28), INTO University of East Anglia (24), Investa Asset Management (22), IVD (28), J. C. Junior'sche Liegenschaftsverwaltung (28), JetBrains (25), Jones Lang LaSalle (8,10,22,25,28), Kemper's JLL (4,10), Klaus Mutschler Grundbesitzverwaltung (29), Klumpe + Partner (4), kon-ii (25,26), Lang & Cie (17), LaSalle Investment (24), Lidl (15), Lips Capital Group (17), LSB (28), Marazzi Generalunternehmung (23), Mercedes (28), Metis Asset Management (19), Mey (25), Mira-media (23,24), MLP (25), Morgan Stanley (10,12), MPC (27), Musterring (12), Nordcapital (17), notenkind music academy (22), Oikos (22), Pamera Real Estate Group (19), Patrizia Immobilien (5,27), Pierniczek markenarbeiter (17), Postbank (3), Pro Natur (25), Procenter Immobilien-, Management- und Center-Verwaltung (25), Propertykoepfe.de (26), PWC (17), Quantum Immobilien (25), R+V Betriebskrankenkasse (28), Real EstaReal I.S. (8,26), Regus (28), Rewe (15), Rheingoldstudios (21), Rodenstock (21), RREEF Investment (24), s.Oliver (22), Schnittwerk (21), Seat (17), SEB (12), Skoda (17), Sontowski & Partner (14), SPG Intercity (23), Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr (21), Steinbauer Immobilien (25), Swisscom (23), tecArchitecture (27), tecDesign (27), Tedi (25), Telekom (26), Tengelmann (15), Time Partner Personalmanagement (21), TMW (29), Tycos Electronics AMP (25), UBS (8,23), Union Investment (15,22,23), United Investors (27), Vivico Real Estate (24), Walker & Co. (25), Warburg Henderson (15), Wells Fargo Bank International (28), Wertgrund Immobilien (29), WGF (25), wikipedia (33), Wohnen Deutschland (29), ZBI (10).



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 22

38. KW / 24.09.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Oliver Winter von A&O Hostels	2
Büromarkt Luxemburg	3
Neuer Index für Hotels	4
ÖPP-Projekt in Mülheim	6
Klärungsbedarf im Landesarchiv NRW	7
Schwerpunktthema: Wohnen auf der Expo Real	8
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt	9
Weitere Nachrichten	10
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwei Wochen vor der **Expo Real** fiebert alles dem wichtigsten Messtreff der Branche entgegen. Die Standzahlen wie die Besucherzahlen halten sich nach Angaben der Messe München auf Vorjahresniveau. Aber wie wird die Stimmung sein, besser als im Vorjahr, als man noch mit einer langen Durststrecke rechnete, oder euphorisiert durch die Wachstumszahlen der deutschen Wirtschaft? **Jones Lang LaSalle** sieht Deutschland bei Cross-Border-Deals weltweit im ersten Halbjahr 2010 vor den USA auf Platz zwei mit einem Transaktionsvolumen der grenzüberschreitenden Käufe von 5 Mrd. USD nach nur 750 Mio. im Vorjahreszeitraum, Spitzenreiter sei Großbritannien mit 7 Mrd. USD. Auch die Büroflächen-nachfrage habe sich in den sechs deutschen Immobilienhochburgen seit Jahresbeginn wieder erholt, aber die Leerstände werden sich noch erhöhen, heißt es, erst 2011 bei spürbarem Rückgang der Fertigstellungszahlen könnte eine Verknappung der gesuchten Flächen mit hoher Ausstattungsqualität in zentralen Lagen die Spitzenmieten ansteigen lassen. Was für die "big six" gilt, gilt tendenziell auch für die Ruhrgebietsstädte, allerdings fallen hier die Tiefen und entsprechend auch die Höhenflüge weniger deutlich aus. Langfristig orientierten Anlegern empfiehlt deshalb **Andreas Schulte** von **BulwienGesa**, der für die **Wirtschaftsförderung Metropol Ruhr** wmr die Büromarkterhebungen im Ruhrgebiet jährlich aktualisiert, eine Beimischung von ein bißchen Ruhrpott, das sei verlässlich bei stabilen Renditen - mehr dazu im **Expo Real Spezial des Immobilienbrief**.

Da erhebt sich die Frage: Was gäbe es denn im Angebot, außer dem, was das Internetportal der wmr "ruhrsite" kontinuierlich auflistet? Bisher standen die auf der Messe vertretenen Städte und Kreise unter dem Druck, jeweils für das Messe-Begleitprogramm eine neue sprichwörtliche Sau durch's Dorf zu treiben, auch wenn die im Vorjahr verkündeten Projekte noch nicht einmal in die Startlöcher vorgedrungen waren. In diesem Jahr rückt man zumindest teilweise von dieser Kausalitätskette ab, das Diskussionsprogramm widmet sich dem schönen Thema der Nachhaltigkeit. Reduziert man den Begriff korrekterweise nicht nur auf die Energieeffizienz – "**Wir bauen auf effiziente Energie**" lautet der Messeslogan der Metropole Ruhr -, dann bedeutet Nachhaltigkeit auch, dass man langfristig und konsequent Zukunftsstrategien verfolgt.

Vor zwanzig Jahren hatte die legendäre **IBA Emscherpark** vorgelegt, aber manches ist seither im Sande verlaufen oder hat sich als nicht haltbar erwiesen, etwa die gewerbliche Aufrüstung auf Zechen- und Bahnbrachen. Hier schalten Großeigentümer wie **aurelis Real Estate** oder **RAG Montan Immobilien** zunehmend auf Wohnen und Kultur um, denn das Ruhrgebiet ist mehr und mehr ein guter Platz zum Leben und damit attraktiv für alle, die sich der Assetklasse Wohnen zuwenden! Nicht nur die Messeorganisation, auch **Ernst & Young** widmen sich in München ausführlich dem Wohnen. Allerdings muss gesagt werden, dass die aktuell in Berlin verhandelten Einschränkungen bei der **Städtebauförderung** viele wichtige Stadtentwicklungsprojekte in Frage stellen bzw. verhindern werden, eine schwere Hypothek für die Zukunft. Dazu äußert sich **Lutz Freitag**, Geschäftsführer der **GdW** ebenfalls im Expo Real Spezial des Immobilienbrief. Die gerade zu Ende gegangene **IBA See** im Braunkohletagebauegebiet der Lausitz hat als Abschiedsgeschenk nicht nur eine faszinierende Landschaftsverwandlung hinterlassen mit dem Ankerpunkt auf den IBA-Terrassen in Großräschen. Sie hat vor allem, um das Geleistete zu sichern und weiter zu entwickeln eine "**Lausitz-Charta**" auf den Weg gebracht, der sich per Unterschrift alle Akteure auf der politischen wie auf der wirtschaftlichen Ebene, hier vor allem **BASF** und **Vattenfall**, verpflichtet haben. Da heißt es u.a. "Beispiel geben, Ressourcen nutzen, Innovation zulassen, Transparenz sichern, Verantwortung übernehmen" mit dem einhelligen Ziel, die besten Köpfe ins Land zu holen oder hier zu halten, denn nur mit den Menschen kann die Zukunft gewonnen werden. Eine eigene "Charta" empfiehlt die **Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung** DASL auch dem Ruhrgebiet, direkt im Anschluss an die Expo Real vom 7. bis 10. Oktober soll sie auf der DASL-Jahrestagung in Dortmund und Essen zur Diskussion gestellt werden.



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Thomas Ziegler, bislang Chief Financial Officer von **Metro Cash & Carry Europe & MENA**, wird neuer Chief Executive Officer der **MGAM Metro Group Asset Management**. Er ist seit mehr als 13 Jahren für den Konzern in leitenden Stationen im In- und Ausland tätig. Mit dieser Entscheidung stellt METRO AG Vorstandsmitglied **Frans Muller**, der ab 1. Oktober auch die Immobilien in der Konzernführung verantwortet, die Weichen für den Immobilienbereich neu. Der bisherige CEO der MGAM, **Prof. Michael Cesarz**, sowie **Dr. Dieter Haag Molkeneller**, derzeit Geschäftsführer Real Estate Management, scheiden zum 1. Oktober aus. Michael Cesarz wird sich auf eigenen Wunsch neuen Aufgaben außerhalb des Unternehmens zuwenden.

Interview mit Oliver Winter, Gründer und Partner von A&O

In Dortmund entsteht das erste Hostel der Kette **A&O** im Ruhrgebiet. Wir sprachen mit **Oliver Winter** (Foto), Gründer und Partner des Unternehmens.

Frage: A&O HOTELS und HOSTELS hat sich in zehn Jahren zu einer bekannten Marke im Budget-Sektor entwickelt mit 15, demnächst 17 Standorten. Wie würden Sie Ihr Erfolgsrezept beschreiben?



Oliver Winter (OW): Dazu tragen mehrere Faktoren bei: Die Definition einer bestimmten Betriebsgröße, die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendig ist, die Auswahl der Standorte und Objekte und die Einrichtung, um nur einige zu nennen.

Frage: Was zeichnet einen geeigneten Standort aus?

OW: Unsere Kunden sind zu rund 60% Jugendliche auf Abschluss-, Vereins- oder Klassenfahrt sowie die sogenannten „Backpacker“, die mit Ihren Rucksäcken am Bahnhof ankommen. Gruppen reisen meist mit dem Bus oder auch per Bahn, deshalb ist für uns die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof wichtig. Das bietet unser Standort in Dortmund, aber auch z. B. unser einziger Neubau am neuen Hauptbahnhof in Berlin.

Frage: Sind die anderen Häuser umgenutzte Bestandsimmobilien?

OW: Ja, durchweg eigentlich frühere Bürohäuser, die oft, so auch in Dortmund, schon lange leer gestanden haben. Solche „notleidenden Immobilien“ sind als Bürohäuser unattraktiv geworden gerade wegen ihrer Bahnhofsnähe. Deshalb können sie zu günstigen Konditionen gemietet werden. Für 10 bis 11 Euro je qm, die wir für fertige Umbauten als Monatsmiete kalkulieren, kann ein normaler Neubau nicht erstellt werden.

Frage: Büroobjekte für Hotels umzubauen, gilt gemeinhin als schwierig wegen der unterschiedlichen Raumzuschnitte.

OW: Das stimmt, wenn man viele Nebenflächen für Foyer, Bar, Restaurants oder vielleicht sogar einen Wellnessbereich braucht, und Zimmer mit einer bestimmten Standardgröße für normierte Einrichtungen. Wir sind da flexibler, weil wir vom Zweibett- bis zum Gruppenraum mit acht Betten variieren können. Außerdem sind unsere Häuser geteilt in einen Hotelbereich im Zwei-Sterne-Standard mit Frühstücksraum und das Hostel.



EXPO REAL 2010
Stand C1.224

aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mercatorstraße 23 (Hauptbahnhof Südseite)
47051 Duisburg
Tel.: +49 (0)203 70 90 28-0
Fax: +49 (0)203 70 90 28-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de





Personalien

Der langjährige Bonner Stadtbaurat **Sigurd Trommer** ist zum neuen Präsidenten der **Bundesarchitektenkammer** (BAK) gewählt worden. Für die vor ihm liegende Amtszeit von drei Jahren will Sigurd Trommer vor allem die besondere gesellschaftliche Verantwortung der Architekten und Planer noch stärker in den Mittelpunkt der Kammerarbeit stellen.

Ab September ist **Charles Pridgeon** neuer Chief Investment Officer (CIO) der **Allianz Real Estate GmbH** in München, verantwortlich für globale Investitionsentscheidungen. Vor seinem Wechsel zur Allianz Real Estate war er in leitenden Positionen bei der **Deutschen Bank**, **Schroders** und als Chief Executive Officer (CEO) bei **AAreal Asset Management** tätig.

Olivia Kaussen ist neuer Head von **CBRE Hotels** in Deutschland. Die Diplom-Kauffrau hat u.a. an der School of Hotel Administration der **Cornell University** in Ithaca, New York, studiert und war zuvor bei **Jones Lang LaSalle Hotels** tätig.

Aberdeen Asset Management gibt die Ernennung von **Dr. Russell Chaplin** zum Chief Investment Officer Property bekannt. Chaplin berichtet an **Andrew Smith**, Global Head of Property des Aberdeen Konzerns. Eine seiner Aufgaben wird es sein, den Investmentprozess von Aberdeen für Immobilien weiterzuentwickeln. Russell Chaplin kommt von **UBS Global Asset Management**, wo er das globale Research-Team leitete.

Frage: Gibt es da keine Kollisionen?

OW: In unseren Häusern übernachten natürlich auch Geschäftsreisende, v.a. aber haben wir jugendliche Gäste und mehr und mehr auch Familien. Das passt bislang alles sehr gut zusammen. Dennoch: Die Treppenhäuser und Flure sind getrennt, das Frühstücksbüfett wird für alle gemeinsam angeboten. Alle unsere Projekte werden von einem eingespielten Team realisiert. Dazu gehört mein Seniorpartner **Michael Kluge**, ein gestandener Bauunternehmer, und der Berliner Architekt **Martin Langosch**. Bei durchschnittlich zwei Eröffnungen im Jahr kann man sich keine Experimente erlauben.



A&O Montage in Dortmund; Quelle: A&O

Frage: Bei Jugendreisen denkt man zu allererst an die guten alten Jugendherbergen. Kann A&O dieser Konkurrenz standhalten?

OW: Da sprechen Sie tatsächlich ein Problem an, denn das **Deutsche Jugendherbergswerk** wird für den Bau wie für den Betrieb der Einrichtungen massiv aus Steuergeldern subventioniert, obwohl Hostels wie A & O inzwischen dieselben Leistungen auch im pädagogischen Bereich anbieten können und teilweise sogar preiswerter sind bei geprüfter Qualität, ganz ohne öffentliche Unterstützung. Denn, nachdem alle unsere Hotelteile von **DEHOGA** Zwei-Sterne zertifiziert sind, lassen wir auch die Hostelteile zertifizieren nach QMJ (Qualitäts-Management-Jugendreisen Bundesforum). Sechs haben schon vier Sterne bekommen, bei den anderen Häusern läuft das Verfahren noch. Um auf die in unseren Augen unlautere Konkurrenz aufmerksam zu machen, haben wir übrigens die Internetseite www.herbergsfoerderung.de eingerichtet.

Frage: Wie sieht die Unternehmensstruktur von A & O aus?

OW: Alle einzelnen Hostels werden als eigenständige GmbHs geführt unter dem Dach der in Wien angesiedelten **Aaron Hotels and Hostels Holding AG**. Das hat sich so aus der Gründung des ersten Hostels in Wien entwickelt. Die Partner der Holding sind ausschließlich Privatpersonen. Im Jahr 2009 hat das Unternehmen 1,3 Mio. Übernachtungen und einen Umsatz von 29,8 Mio. Euro verbuchen können.

Frage: Wie viele Hostels wollen Sie noch einrichten?

OW: Unsere derzeitige Planung sieht ein Wachstumspotential bis zu 25 Häusern vor, das hieße noch fünf Jahre Arbeit auf diesem Gebiet. Dann hätten wir eine Betriebsgröße erreicht, die noch zu bewältigen ist. Alles darüber würde andere Managementstrukturen erfordern.

Büromarkt Luxemburg – Seismograph für Europa?

Das zweite Quartal 2010 hat für den Büromarkt Luxemburg einen leichten Aufwärtstrend bewirkt, die Aussichten bleiben aber verhalten positiv.

Nach Erhebungen der Immobilienberater von **CB Richard Ellis Luxemburg** hat sich der Markt gegenüber 2009 leicht erholt. Nach nur 20.000 qm Flächenabsatz (einschließlich Untervermietung) im ersten Quartal waren im zweiten immerhin 33.000 qm Absatz zu verzeichnen. Dafür gerieten die Mieten, soweit es sich nicht um Spitzenobjekte im Stadtzentrum handelt, wo 40 oder sogar 45 Euro je qm und Monat zu erzielen sind, weiter unter Druck bzw. müssen mit Sonderkonditionen gestützt werden. Und der Leerstand bewegt sich für Luxemburger Verhältnisse auf relativ hohem Niveau von derzeit 8% (Vorjahr lt. **Jones Lang LaSalle** 4,6%). Allerdings wird sich die Quote in den Folgejahren wieder verringern, weil neue spekulative Projekte ausbleiben. **Veronique Koch**, Beraterin bei CBRE, traut dem derzeitigen, leichten Aufwärtstrend keine große Stabilität zu und rechnet für das Gesamtjahr mit höchstens 120.000 qm Absatz. Damit läge man etwa auf Vorjahresniveau (2009 123.000 qm) und weit von früheren Jahren mit bis zu 200.000 qm entfernt. Vom Investmentmarkt ist auch keine Belebung zu erwarten angesichts von mageren 40 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2010 gegenüber noch 470 Mio. Euro 2009 einschließlich Eigennutzer und



Personalien

Georg Reul ist neuer Vorstand der **Frankonia Euro-bau AG** und übernimmt die Verantwortung für das neu aufzubauende Geschäftsfeld Immobilienfonds. Die neue Tochter **Frankonia Immobilienfonds GmbH** wird für institutionelle und private Investoren Fonds konzipieren, vertreiben und managen. Diese wird Reul als Anteilseigner und Geschäftsführer leiten. Noch im Frühjahr hatte sich Reul nach seinem Abschied bei **IVG** für einen Wechsel in das Management Board der schweizerischen **Corestate Capital** entschieden.

Bochum

Möbel Hardeck eröffnete in mit seinem neuen "Haus 3" das erste Möbelhaus Europas, das genauso viel Energie produziert wie es verbraucht. Mit dem ca. 25 m breiten und 110 m langen Neubau erweiterte das Möbel-Einrichtungshaus seine Verkaufsflächen in Bochum um 10.000 qm. In nur einem Jahr Planungs- u. Bauzeit entstand nach den Plänen der **SchürmannSpannel AG** ein kompaktes und hochgedämmtes Gebäude mit Tageslichtkonzept, einem hybriden Lüftungskonzept sowie einer Photovoltaik-Anlage.

Castrop-Rauxel

In dem neu entwickelten Geschäftshaus an der Münsterstr. 5 eröffnet **Gerry Weber** rund 160 qm Einzelhandelsfläche. Der Mietvertrag wurde durch **Comfort Düsseldorf GmbH** vermittelt, die bereits zuvor Mietverträge mit der Stadtparfumerie **Pieper, dm, Mayer-sche Buchhandlung, Backwerk** und **Ernsting's Family** abschließen konnte. Aktuell steht nur noch eine Einzelhandelsfläche mit rund 100 qm Mietfläche zur Disposition.

Verkauf von Grundstücken (2,4 Mrd. 2007, 300 Mio. 2008). Eine wichtige Ursache dafür sei die spätestens seit Mai zu verzeichnende Zurückhaltung deutscher offener Fonds, die in der Vergangenheit Hauptakteure auf dem Luxemburger Markt waren. Bei Spitzenrenditen von ca. 6% könne Luxemburg auch kaum mit anderen europäischen Regionen konkurrieren. Außerdem fehle inzwischen in zentralen Lagen das Angebot an Spitzenobjekten, wie sie von institutionellen Investoren bevorzugt werden.

Das Gros der Transaktionen konzentrierte sich wie im Vorjahr auf Gasperich und das Stadtzentrum, weil hier die ganz überwiegend gesuchten kleineren Flächen bis 500 qm angeboten werden. Größer waren nur zwei Vermietungen über 2.300 qm (an **Skype Communication**) bzw. 3.100 qm (an **DMM**) und eine über 6.700 qm für die **Europäische Kommission** im Stadtteil Gasperich. Insgesamt war die EU für 20% des Absatzes verantwortlich, der Bankensektor für 27% und die IT-Branche für 12%. Ein Risiko für diesen von den Banken abhängigen Markt stellen die Unsicherheiten gerade auf Seiten der stark vertretenen deutschen Banken dar. Hier erwartet man weitere Konsolidierungen auch mit Auswirkungen auf die Beschäftigung bei einer aktuellen Arbeitslosenrate von 6% und damit letztendlich auch auf den Büroflächenbedarf.

Das Großherzogtum Luxemburg wird wie im vergangenen Jahr wieder mit einem eigenen Pavillon auf der Messe **Expo Real** vertreten sein (Halle A 1, 334) mit Schwerpunkt auf nachhaltigen Investments.

Ein neuer Index für Hotels

*Hotels galten lange als das rote Tuch schlechthin für finanzierende Banken und Investoren. In Zeiten des billigen Geldes haben sie deutlich an Attraktivität gewonnen. Ein neuer Index von **Treugast Solution Group** und **Colliers** soll die Einschätzung erleichtern.*

PKF hotelexperts hat alleine für Berlin eine Zunahme der Hotelbetriebe zwischen 2005 und 2009 von 444 auf 479 ermittelt. Die Zahl der Betten stieg in diesem Zeitraum um 21,7% auf 86.233. Für die Zeit bis 2012 stehen 47 weitere Neueröffnungen an, heißt es im Marktbericht. Deshalb sei in naher Zukunft mit einem verschärften Wettbewerb zu rechnen. Die Zimmerbelegung sei im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um rd. 4% von 64,5% auf 68,5% gestiegen. Ist Berlin ein besonders lohnender Markt oder heißt „verschärfter Wettbewerb“ auch zunehmende Pleiten?

Die schlechte Nachricht zuerst: Die Hotelexperten von **Treugast Solution Group** und **Colliers**, die den neuen **Hotel-Attraktivitäts-Index H.A.I.** erarbeitet haben, verraten nicht, wie der Index zu Stande kommt, man kann also kein Kochrezept mit Erfolgsgarantie für ein rentables Hotelprojekt aus dem Index ableiten. Aber der Index will Orientierungshilfen für die Bewertung nicht der einzelnen Immobilie, sondern der Standorte geben. Erfahrungsgemäß kämen von den zahlreichen Hotelprojekten, die in Deutschland angefasst werden, weniger als die Hälfte tatsächlich zum Tragen, u.a. weil Standort und Konzept nicht zueinander passten. **Stefan Nungesser**, Geschäftsführer der Treugast, stellte den Index im August auf Einladung von **Baubild** einem Kreis von Immobilienfachleuten beim Property Lunch in Düsseldorf vor.

64 Städte in Deutschland mit mindestens 100.000 Einwohnern und mindestens 200.000 Übernachtungen jährlich, die zudem über eine ausreichende Datenbasis verfügten – weshalb Kiel durch das Raster fiel -, kamen in die Wertung. Gewichtet wurden vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund etwa 50 für Hotels relevante Kriterien, abgeglichen mit Expertenbefragungen und den Ergebnissen eigens initiiert Master- und Bachelorarbeiten. So wurde neu in die Bewertung die Betrachtung der Makrostandorte aufgenommen. Die Skala reicht von Tripple A bis C, wobei A „sehr zu empfehlen“ ist, B „mit Fragezeichen zu versehen“ und C „abzuraten“.

Die Ergebnisse bieten einige Überraschungen. So taucht Berlin, der, wie man meint, touristische Hot Spot schlechthin, zwar unter den ersten 15, aber nicht unter den Top 5 auf. Die Liste führt Frankfurt an, vor allem auf Grund der Internationalität, gefolgt von München (keine Überraschung), Hamburg und – Ulm! Platz 6 geht noch einmal in den Norden, nach Bremen, dann sind die Süddeutschen unter sich: Würzburg, Augsburg, Ingolstadt. Im Westen finden sich alle Großstädte von Köln über Düssel-



Dortmund

Der intelligente Einsatz von Technik führte bei der Sanierung der **Kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe** zu einer Einsparung der Energiekosten um ca. 60%. Das Gebäudeensemble mit einer Substanz aus den 1970er Jahren wurde kernsaniert und um einen Forums-Neubau erweitert. Auf 14.000 qm Nutzfläche wurde die Ausnutzung der vorhandenen Büroflächen wesentlich verbessert. Der KVWL stehen nun ca. 600 Arbeitsplätze zur Verfügung – 200 mehr als vor der Sanierung nach Entwurf der **SchürmannSpannel AG** Planungsgesellschaft.

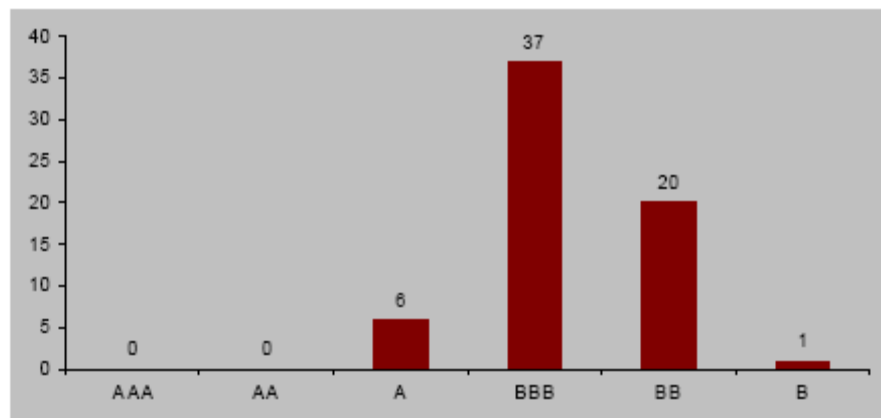
Die **MLP Finanzdienstleistungen AG** mietet für die Geschäftsstelle I in Dortmund 530 qm Bürofläche im Gotic-Haus über die Berater von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE). Bereits im Mai dieses Jahres vermittelte BNPPRE 700 qm in dem Objekt an den Finanzdienstleister für die Geschäftsstelle VII. Die Räumlichkeiten am Westfalendamm 96–100 (B1) sollen im Oktober bezogen werden. Eigentümerin der Büroimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von über 23.000 qm ist eine Luxemburger Objektgesellschaft, die in Deutschland von der **CIT Europe Ltd.** aus Hamburg beratend vertreten wird. Zuvor hatte BNPPRE bereits Büroräume an zwei Standorten in Essen an MLP vermietet.

dorf, wo die mangelnde touristische Positionierung gepaart mit sinkenden Auslastungszahlen Abstriche brachte, Duisburg und Essen bis, man höre und staune, Bochum auf dem BBB-Status wieder. Oberhausen, Gelsenkirchen und Dortmund müssen mit zwei Bs zufrieden sein. Für Hagen als Schlusslicht gab es nur ein B, denn auf C-Wertungen verzichtet der Index in dieser ersten Ausgabe. Sie kann ab sofort bei Treugast käuflich erworben werden. In den Index seien zwei Jahre Forschungsarbeit geflossen. Alle zwei Jahre will man ihn aktualisieren.

Allen Interessenten gibt Nungesser jedoch zu bedenken, dass der H.A.I. nur für eine relative Einschätzung aussagefähig sei und nie die individuelle Standortanalyse ersetzen könne. So könnten auch B-Städte in bestimmten Nischensegmenten aussichtsreiche Potentiale bieten.

Erwartungen an die Entwicklung der Märkte, die noch vor wenigen Jahren unausweichlich schienen, haben sich nicht erfüllt. Immer noch machen Markenhotels nur 10% des Bestandes aus (USA 70%), z.B. überprüft **Accor**, die die meisten Häuser in Deutschland betreiben, gerade die eigenen Bestände zwecks Bereinigung. Und nach wie vor dominieren Pacht- gegenüber Managementverträgen, vorausgesetzt sie lassen eine variable Ausgestaltung zu. Deutliche Wachstumsraten gebe es bei individuellen Produkten vom Designhotel wie 25-hours bis zu Serviceapartments, die zuerst Derag angeboten hat, in Düsseldorf plant **Derag Hotel and Living** zwei Neubauten, Eröffnung 2011 bzw. 2012. Nach Erhebungen von **Georg & Ottenströer** haben sich solche Bordinghäuser als ein sehr erfolgreiches Nischenprodukt etabliert mit einer Steigerung der Übernachtungen seit 2004 um 374%, unbeeinflusst von der Krise der Jahre 2008-09. Auch dieses Segment beherrschen mit 71% die Eigenbetriebe, nicht die Marken, und bei knapp der Hälfte handelt es sich um Apartments, die in ein Hotel integriert wurden. Insolvenzen erwartet Treugast in den kommenden Jahren bei den traditionellen, inhabergeführten Hotels, aber auch bei älteren Markenhotels. Ein solches ist z.B. das **Möwenpick** in Lübeck am Holstentor. Hier steht die Dortmunder **Harpen Immobilien AG** als Eigentümerin vor der Entscheidung, wie es weiter gehen soll.

Verteilung der Ratingstufen 2010



→ Durchschnittsindex 0,77 = BBB



Düsseldorf

Die **Allianz Real Estate Germany** GmbH, Niederlassung Mitte, hat im BroadwayOffice in der Breite Str. 29/31 rd. 500 qm Bürofläche an die **Schellen & Partner** (Germany) GmbH, eine international tätige Unternehmensberatungsgesellschaft im Gesundheitswesen, langfristig vermietet. Die Gesellschaft nutzt bislang bereits rd. 250 qm als Untermieter im BroadwayOffice. Der Mieter wurde von **Philipp Freiherr von Bechtolsheim** beraten. Das BroadwayOffice ist damit voll vermietet.

Als Projektentwickler für den "Vodafone-Campus" in Düsseldorf-Heerdt hat sich die Bremer **Zech-Gruppe** durchgesetzt. Der Neubaukomplex mit 90.000 qm Bürofläche soll ca. 300 Mio. Euro kosten. Über die Projektfinanzierung wird noch verhandelt.

Im 1. Halbjahr 2010 wurden nach Angaben im Immobilienbericht der städtischen Wirtschaftsförderer rd. 212.000 qm Bürofläche im Stadtgebiet umgesetzt. Dies sei eine Steigerung um 135% ggü. dem Vorjahreszeitraum, den **Vodafone-Campus** nicht eingerechnet noch 35%. Der Bericht basiert auf Zahlen des "**Run-den Tisches Düsseldorf Makler**" u. umfasst den Büervermietungsmarkt, den Büroinvestmentmarkt, den Gewerbeflächen- u. Hotelmarkt.

Die Kölner **Pandion AG** hat im heranwachsenden City-Stadtviertel Le Quartier Central von **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** zwei Baufelder mit einer Gesamtfläche von mehr als 11.500 qm erworben. Die beiden Flächen liegen an der künftigen Toulouse Allee und sind im Bebauungsplan für Büro, Hotel, Handel u. Wohnen vorgesehen. Damit sind bereits 85% der Flächen vermarktet.

Ein ÖPP-Projekt für Schulen in Mülheim

Mehr substantielle Information statt Polemik über Vor- und Nachteile von ÖPP-Projekten für Kommunen wünscht sich die **STRABAG Real Estate** in Mülheim, wo mit der Sanierung von drei Schulen in einem Vertragspaket begonnen worden ist.

Marc S. Hennemann, Direktionsleiter und Mitglied der Geschäftsführung der STRABAG Real Estate GmbH, Köln hält nichts von falschen Versprechungen. Er begreift ÖPP-Projekte in öffentlich-privater Partnerschaft schlicht als eine effizientere Form der Beschaffung, bei der alle Leistungen aus einer Hand kommen und deshalb auch ganzheitlich, d.h. über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie – bzw. der Vertragslaufzeit von meist 20 bis 25 Jahren – geplant werden. Gerade hat STRABAG nach 22 Monaten Bauzeit in Heidenheim den Neubau der Dualen Hochschule an den Auftraggeber, das Land Baden-Württemberg, übergeben. Auch dieses Projekt wurde, wie in Mülheim, von einer aus der **Ed. Züblin AG**, STRABAG Real Estate und **STRABAG Facility Management** bestehenden Bietergemeinschaft realisiert, drei Unternehmen aus Firmengruppe Haselsteiner. Hier betragen die Gesamtbaukosten 30,5 Mio. Euro, die Gesamtauftragssumme beläuft sich auf rd. 66,8 Mio. Euro.

Das Projektpaket in Mülheim ist mit einem Gesamtumfang von 176 Mio. Euro ungleich größer und auch komplexer. Die Stadt beziffert den Sanierungsstau an öffentlichen Gebäuden insgesamt auf ca. 300 Mio. Euro. Anfang 2006 wurde ein "Masterplan Schulsanierung" mit einer Laufzeit von zehn Jahren aufgestellt. Daran orientierten sich bis jetzt zu den Sommerferien 2010 die Maßnahmen des 2001 eingerichteten Eigenbetrieb "Immobilienervice" IS. Nachdem die Kommunalaufsicht am 2.6.2010 die Genehmigung für den ÖPP-Vertrag erteilt hatte, werden ab 1.7. für die drei Schulen, die demnach umgebaut werden sollen, Betriebsentgelte an STRABAG gezahlt, dazu für den Betrieb der Grundschule Augustastraße im Stadtteil Styrum. Ohne ÖPP, darin sind sich der Kämmerer der Stadt **Uwe Bonan** und der Leiter des Immobilienervice **Frank P. Buchwald** einig, wären schon aus haushaltstechnischen Gründen in der hoch verschuldeten Stadt weder das Projektvolumen realisierbar noch der Zeitrahmen einzuhalten. Auch die Maßnahmen aus dem Konjunkturpaket II hätten hier nicht ausgereicht, weil an allen drei Schulen ergänzende Neubauten für die Ganztagsversorgung erforderlich sind und aus diesem Topf nicht finanziert werden dürfen.

Mülheim hat bereits Erfahrungen mit ÖPP gemacht, denn schon vor einem Jahr eröffnete das Medienhaus am Viktoriaplatz für eine Vertragssumme von rund 15 Mio. Euro. Dennoch hat man, nachdem der Rat der Stadt sich 2006 für die Schulsanierung mit ÖPP entschieden hatte, noch einmal gründlich nachgedacht in einer die Ressorts übergreifenden ÖPP-Stabsstelle und mit externen Beratern in enger Abstimmung mit der ÖPP-Task Force des Landes NRW diskutiert. Dabei stellte sich heraus, dass der erst vorgesehene, größere Rahmen nicht sinnvoll war, weil z. B. bei Grundschulen zu oft Veränderungen erforderlich sind, was die Bindung über eine lange Vertragslaufzeit erschweren würde. Für die drei jetzt ausgewählten, weiterführenden Schulen besteht nach dem Bildungsentwicklungsplan der Stadt Bestandsgarantie. 2008 erfolgte dann die europaweite Ausschreibung in einem zweistufigen Verfahren, Ende 2009 lagen die verbindlichen Angebote vor. Mitbewerber in der letzten Runde waren **Hochtief** und ein Mülheimer Konsortium.

Karl-Ziegler-Gymnasium und Luisenschule liegen in der Stadtmitte und bestehen im Wesentlichen aus Nachkriegs-Neubauten. Dort werden sowohl durch Aufstocken als auch mit Anbauten die Klassentrakte erweitert, wobei an der Luisenschule die unbefriedigende Situation mit einem provisorischen Pavillon endlich entfällt. Für eine auch als Mensa für den Mittagstisch nutzbare Aula erhält das Gymnasium einen Neubau auf demselben Grundstück, in der Luisenschule wird dafür ein im Altbau bestehender Innenhof mit Glas überdacht. Noch anspruchsvoller ist die Aufgabe für die Willy-Brandt-Gesamtschule, weil dort der Altbau unter Denkmalschutz steht. Da ist es schwieriger, die geforderten 30% Energieeinsparung gegenüber den Richtlinien der geltenden EnEV 2009 zu erreichen. Sollte nämlich der Verbrauch später doch höher ausfallen, kann die Stadt entsprechend die Miete kürzen! Auch die Gesamtschule erhält einen zweigeschossigen Aula- und Mensa-Neubau. Und weil die Grundschule Augustastraße auf demselben Grundstück liegt, wird sie in den Betrieb mit integriert. Alle Baumaßnahmen werden auf der Planerseite von der **iproplan**, Chemnitz, betreut, die über eine eigene Abteilung für ÖPP-Consulting verfügt.



Duisburg

Orco Germany hat seine zum Jahreswechsel 2009/2010 fertiggestellte sechsgeschossige Büroimmobilie "H2 Office" (2. Bauabschnitt) im Duisburger Innenhafen für 32,5 Mio. Euro veräußert. Das Gebäude umfasst 10.500 qm Bürofläche sowie 1.500 qm Gastronomie- und Gewerbefläche. Der zuletzt von **DTZ** ermittelte Buchwert lag bei 29 Mio. Euro. Der Verkauf erfolgte laut Orco-Halbjahresbericht im 1. Quartal 2010, der Vertrag mit dem nicht näher benannten Käufer war bereits Ende 2009 abgeschlossen worden. Orco Germany will sich dieses Jahr von nicht-strategischen Assets im Wert von 230 Mio. Euro trennen

Die **Prodot GmbH**, ein auf Softwarelösungen spezialisierter IT-Berater, mietete rund 840 qm Bürofläche im "H2-Office" an der Schifferstraße 196 im Duisburger Innenhafen. Das Gebäude, befindet sich im Privateigentum und ist mit dem Zertifikat DGNB in Gold ausgezeichnet. Die Flächen in der fünften Etage werden in den kommenden Wochen für den Mieter hochwertig ausgebaut. Den Mietvertrag hat die **CUBION Immobilien AG** vermittelt.

Ein international tätiges Handelsunternehmen mietet rund 435 qm Bürofläche in der Schifferstraße 166 (Looper) im Duisburger Innenhafen. Das im März fertig gestellte Gebäude wurde von **Kölbl Kruse**, Essen, entwickelt. Die **CUBION Immobilien AG** war vermittelt tätig und hat nunmehr über 3.600 qm in vier Mietverträgen an bonitätsstarke Unternehmen dort vermietet.

Von der Vertragssumme entfallen 52 Mio. Euro auf die Bauphase mit Zuteilung je nach Baufertigstellung und Bauabnahme. Bei allen drei Objekten bleibt die Stadt Eigentümerin, will jedoch von dem Modernisierungsschub profitieren. Streitpunkt in der öffentlichen Diskussion ist immer wieder die "Fortfäitierung mit Einredeverzicht", als ob die öffentliche Hand nach Vertragsabschluss keinen Einfluss mehr nehmen könnte. Dabei handelt es sich jedoch um eine reine Finanzierungsvariante, die auch der **Leitfaden für Öffentlich-Private Partnerschaften** des Bundesbauministeriums empfiehlt, in 2. überarbeiteter Auflage erschienen 2009. Im Wesentlichen geht es darum, für die finanzierenden Banken das Risiko so weit zu reduzieren, dass die erforderlichen Kredite zu ähnlich günstigen Konditionen wie Kommunalkredite ausgegeben werden können – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kosteneffizienz des Gesamtprojektes, in diesem Falle kalkulierte 7-8% Einsparung. Bei dieser Variante verzichtet die Stadt darauf, nachträgliche Forderungen geltend zu machen, und die Bank als Forderungskäuferin riskiert keinen Zahlungsausfall. Davon nicht betroffen sind Bonus/Malus-Regelungen für Bau und Betrieb, die in dem Vertragswerk festgeschrieben werden. Für Mülheim wird die Bauzwischenfinanzierung von einem Bankenconsortium bestehend aus der **SEB AG**, **WGZ Bank AG** und **NRW.BANK** gestellt. Die Endfinanzierung erfolgt durch die NRW.BANK.



Willy-Brandt-Schule Altbau; Quelle: Strabag

Noch in anderer Weise nutzt die Stadt Mülheim das laufende Verfahren, denn so erhält sie die Gelegenheit, die Kosten für den Betrieb von Schulen zu vergleichen. In einem jetzt gestarteten Modellversuch, der gutachterlich betreut wird, versucht der Immobilienservice eine wirtschaftliche Optimierung in den eigenen Strukturen mit eigenen Kräften bei vergleichbaren Objekten. Dabei werden erstmals nicht nur die direkten Ausgaben etwa für Reinigungsmittel verglichen, sondern auch alle overhead-Kosten mit einbezogen. Dieser Versuch ist ergebnisoffen angelegt und **Mülheim würde damit die erste Stadt in Deutschland, die tatsächlich weiß, was Schulen kosten.**

Klärungsbedarf im Landesarchiv NRW

Nachdem Strafanzeige gegen Unbekannt gestellt worden ist, muss sich die Staatsanwaltschaft mit möglichen Ungereimtheiten bei der Eigentumsübertragung des Grundstücks am Duisburger Innenhafen befassen.

In dem letzten noch "arbeitenden" historischen Speicher am Innenhafen betrieb bis vor wenigen Jahren die **Rheinisch-Westfälische Speditionsgesellschaft RWSG** ein Lager für Schüttgut. Der Bau selbst, ein massives, mit Ziegeln verkleidetes und mit Giebeln bekröntes Speichergebäude aus dem Jahr 1936, steht unter Denkmalschutz und war leer, als in kleinem, internen Kreise im Ministerium in Düsseldorf die Idee geboren wurde, hier den zentralen Standort des bisher auf mehrere Orte verteilten Landesarchivs NRW einzurichten: Vom Warenspeicher zum Wissenspeicher. Dafür verhandelte die Stadt Duisburg mit dem Eigentümer **Olaf Koenig**, einem Mülheimer Immobilienunternehmer, um den Speicher entsprechend den Vorgaben des Landes umzubauen. Doch der vereinbarte Notartermin wurde sehr kurzfristig abgesagt und dann stellte sich heraus, dass Koenig statt dessen zu einem sehr viel höheren Preis an den Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse** verkauft hatte, ebenfalls für das Landesarchiv. Woher Kölbl Kruse die Information über die Archivpläne hatten, bleibt zu klären. Nach mehrjährigen Planungsarbeiten hat das Land NRW vertreten durch den **Bau- und Liegenschaftsbetrieb BLB** schließlich das Objekt seinerseits gekauft, im Kaufpreis einbezogen ein Ausgleich für entgangene Mieteinnahmen. Darüber, in welcher Höhe hier dem Land ein finanzieller Schaden entstanden ist, müssen nun Gerichte entscheiden, es kursieren Summen zwischen 10 und 25 Mio. Euro. Zusätzlich hatte die Stadt Duisburg, statt ihr Vorkaufsrecht zu nutzen, später ein Nachbargrundstück für das Projekt zu Sonderkonditionen an Kölbl Kruse verkauft im Vertrauen auf Sonderkonditionen für das Archiv. Aber, so berichtete im Frühsommer 2010 die NRZ mit Berufung auf einen Insider, Kölbl habe vom Land 12 Mio. Euro Miete pro



Essen

Für ein bisher mit einem Parkhaus bebautes Grundstück in der City-Nord sind die Entscheidungen für eine Neuentwicklung mit Impulsen für das gesamte Stadtquartier um die Kreuzkirche gefallen. Die **Wolff ImmoDevelopment GmbH & Co.KG**, ein Unternehmen der Wolff Gruppe, wird das Projekt nach Entwurf einer Arbeitsgemeinschaft aus **sop | slapa oberholz pszczulny | architekten** aus Düsseldorf und **PLAN FORWARD GmbH** aus Stuttgart realisieren. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotel, Tiefgarage sowie Ersatzflächen für den Gemeindefaal und hochwertigen Freiräumen.

Die **Adler Modemärkte GmbH** mietet rund 2.000 qm Einzelhandelsfläche in der kpl. neu gestalteten Rathaus Galerie. Damit sind nach der Revitalisierung und Neueröffnung rd. 60 Geschäfte vermietet. Der neue Ankermieter will die Flächen nach Ausbau im Frühjahr 2011 beziehen. Die Immobilie mit insges. 31.000 qm Verkaufsfläche gehört zum Bestand des offenen Immobilienfonds **CS Euroreal** der **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**. An der Vermietung waren die **EPM SHOPPING** und **BNP Paribas Real Estate** beteiligt.

Die Low-Budget-Hotelkette **Motel One** beginnt in Kürze mit dem Umbau des ehemaligen **Deutsche Herold**-Bürohauses (Bj. 1954/1955) am Kennedyplatz. Geplant ist ein 200-Zimmer-Hotel, das im Nov. 2011 eröffnet werden soll. Motel One investiert hier rd. 12 Mio. Euro. Die Immobilie mit insges. 8.000 qm Nutzfläche war im Herbst 2009 an die Projektgesellschaft des expandierenden Hotelbetreibers veräußert worden.

Jahr gefordert. Daran sei ein Vertragsabschluss gescheitert. Weil jedoch der Beschluss, hier das Landesarchiv einzurichten, nicht revidiert werden sollte, hat das Land dann seinerseits den Speicher, das Grundstück und den Mietvertrag erworben. Der Spatenstich für den Um- und Erweiterungsbau ist im April 2010 erfolgt.

Die Strafanzeige lautet auf Geheimnisverrat im Staatsdienst und Betrug zum Nachteil des Landes NRW und zum Nachteil der Stadt Duisburg. Der BLB gibt dazu bisher keine Stellungnahme ab.

Anderorts liefen die Projekte des BLB Landesarchiv NRW Modell; transparenter, so beim Neubau des Land- und Amtsgerichts Düsseldorf, das Ende April eingeweiht worden ist und laut Projektbeschreibung mit "Klarheit, Transparenz und Offenheit" hervorsticht!



Landesarchiv NRW Modell; Quelle: Stadt Duisburg

Wohnen: Ein Schwerpunktthema auf der Expo Real 2010

Die Wohnimmobilie bewährt sich in Krisenzeiten: Residential Dialogues im Messeprogramm und ein Beispiel aus Oer-Erkenschwick.

Neben Fondsanbietern blicken auch langfristig orientierte Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen verstärkt auf dieses Marktsegment, Grund genug, das Konferenzprogramm der Immobilienmesse Expo Real den Wohnimmobilien zu widmen mit Fragen nach den Renditen aus Wohninvestments, nach den richtigen Standorten oder der Zukunftsvision vom künftigen Wohnungsbedarf und künftigen Wohnformen. Wie seitens der Messengesellschaft München verlautet, habe sich nach Einschätzung von **Wolfgang Schnurr**, Vorsitzender des Vorstands der **DKB Immobilien AG** und Teilnehmer des EXPO REAL Residential Dialogues, die Branche der Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren deutlich professionalisiert. Dennoch fordere er „eine stärkere Besinnung auf die Kernkompetenzen von Wohnungsunternehmen, zu denen auch der möglichst direkte Draht zum Mieter gehört.“ Um den Mieter als Kunden gewinnen und halten zu können und damit letztlich den Wert des Investments zu steigern, müsse der Bestand gepflegt und auch entsprechend den sich verändernden Anforderungen an das Wohnen modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden. Hier spricht sich Wolfgang Schnurr aus für „mehr Qualität für weniger Geld“. **Dr. Marcus Cieleback**, ebenfalls Teilnehmer der EXPO REAL und Leiter Research der **Patrizia Immobilien AG**, hat die Erfahrung gemacht, dass sich zwar langfristig Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten auf der Basis der demographischen Trends gut vorhersagen ließen. Kurzfristig könnten die Wechselwirkungen zwischen Kapital- und Immobilienmarkt jedoch zu irrationalen Entwicklungen führen, die nur schwer antizipiert werden können. Demographische Trends und Statistiken über Wanderungsbewegungen zwischen verschiedenen Regionen scheinen die Richtung vorzugeben. Dennoch sei es wohl zu kurz gedacht, so die Prämisse, wenn Investoren nur den Blick auf die Boomregionen richteten. So lange einzelne Wohnungsmärkte eine bestimmte Größe nicht unterschreiten, könne man als Wohnungsunternehmen auch auf vermeintlich schrumpfenden Märkten mit einem guten Mietermarketing durchaus erfolgreich sein. Wie das geht? Diskussionsrunden und Erfahrungsaustausch im Messeprogramm unter dem Stichwort "Residential Dialogues" sollen Anstöße geben.

Als Beispiel für einen wenig prominenten Nebenschauplatz des Wohnungsmarktes mit dennoch aktuell interessanten Entwicklungen sei Oer-Erkenschwick im Kreis Recklinghausen genannt. "Ewald Fortsetzung" hieß die dortige Zeche am nördlichen Rand des Ruhrgebietes, wo die Landschaft der Haard sich dehnt und das Heidekraut „Calluna“ heimisch ist. Calluna, so soll auch das neue Stadtquartier auf dem Zechengelände heißen. Das klingt nach Routine im Revier, wo seit gut zwanzig Jahren die Revitalisierung von Zechengelände auf der Tagesordnung steht. Alles andere als Routine ist jedoch das Konzept, das hier verfolgt wird: Wohnen für alle Generationen, Spezialklinik für Kinder und Jugendliche, ein Stadtteilzentrum, Freizeitangebote und Sport, Dreiliterhaus und effiziente Wasserhaltung, und alles in fußläufiger Entfernung vom Stadtzentrum. Dabei greift eine Komponente in die andere in einem dichten und flexiblen Netz gegenseitiger Unterstützung. Partner sind die Stadt Oer-Erkenschwick, **RAG Montan Immobilien GmbH** sowie **NRW Urban** als Grundeigentümer, ein finni-



Gelsenkirchen

Für den Um- und Neubau des als Rathaus sowie Konzerthaus genutzten Hans-Sachs-Hauses ist der Grundstein gelegt. Entsprechend den Entwürfen der Architekten **gmp**, Hamburg, wird der Backsteinbau von **Alfred Fischer** aus den 1920er Jahren z. T. abgerissen und durch einen Neubau ergänzt. Für eventuelle Meisterfeiern von **Schalke 04** sei ein mobiler Balkon vorgesehen - nach aktuellem Tabellenstand in der 1. Fußballbundesliga wird der jedoch nicht so bald gebraucht.

Die erste von 100 geplanten Klimaschutzsiedlungen in NRW feierte im Stadtteil Ückendarf benachbart zum Wissenschaftspark Richtfest. Der Rohbau des ersten Gebäudes mit 12 WE an der Rheinelbestraße steht, bis Jahresende werden 28 Wohnungen bezugsfertig sein. Insgesamt sollen nach Entwurf von **Mohr Architekten** aus Münster 56 Wohnungen mit Passivhausstandard entstehen. Grundeigentümer ist **NRW.Urban**, Bauherrin die städtische Wohnungsgesellschaft **GGW**.

Mülheim a. d. Ruhr

Nachdem der Lebensmitteldiscounter **Aldi Süd** bereits rund 80 Einzelhandelsobjekte an **Allianz Real Estate Germany** veräußert hatte, wurde ein weiteres Portfolio mit 140 Geschäften sowie Grundstücken und einem Logistikcenter an **MGPA**, ein Private-Equity-Beratungsunternehmen im Immobiliensektor, verkauft. **MGPA** plant, das Investitionsvolumen in Deutschland bis Ende des Jahres bis auf 200 Mio. Euro in Deutschland auszubauen. **MPGA** wurde von **GIG Grundbesitz GmbH** und der Rechtsanwaltskanzlei **CMS Hasche Sigle** beraten, **Aldi Süd** durch **JenAcon GmbH** und die Rechtsanwaltskanzlei **Schmidt, von der Osten & Huber**.

scher Klinikbetreiber sowie ein Bauträger für die Wohnhäuser und mehrere Privatunternehmer für die alten Zechengebäude und einen 9-Loch-Golfplatz. – **Nachhaltig ertragreiche Investitionen machen Arbeit, sie erfordern sorgfältige Vorbereitung und ein komplexes Projektmanagement.**

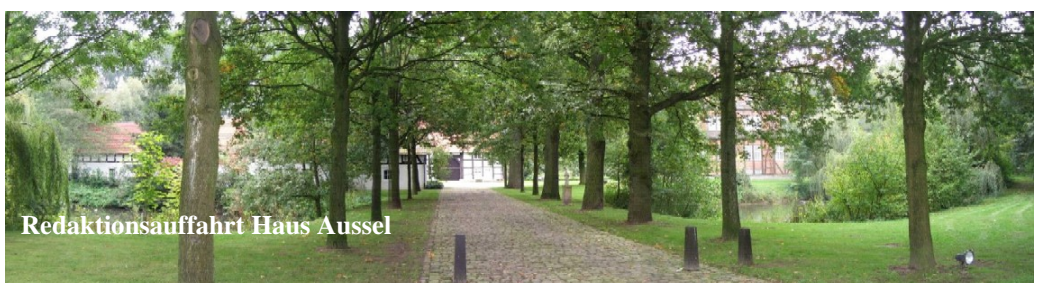
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt: Temporäre Stadt Duisburg

"Temporäre Stadt an besonderen Orten" ist ein Projekt der Landesinitiative Baukultur NRW, um Eingriffe in städtebauliche Problemzonen auszutesten.

Organisiert vom **Europäische Haus für StadtBauKultur** mit Sitz in Gelsenkirchen, basiert das seit einigen Jahren laufende Programm auf studentischen Wettbewerben unter Projektgruppen an Architekturhochschulen des Landes. Im Unterschied zu üblichen studentischen Wettbewerben gilt hier: Bestandteil der Entwürfe müssen Angaben zum Kostenaufwand sein und die Realisierbarkeit nachgewiesen werden. Für das Kulturhauptstadtjahr 2010 wurde der Radius weiter gespannt zu einem internationalen Hochschulprojekt im Ruhrgebiet, im ungarischen Pécs und in Istanbul.

Nachdem in Istanbul ein Teil der alten Schiffswerften in zentraler Lage am Goldenen Horn schon im Sommer für kurze Zeit zugänglich gemacht und kulturell bespielt worden sind, um auf die Notwendigkeit struktureller Veränderungen in diesem Stadtbezirk aufmerksam zu machen, sollte jetzt im September auch das Ruhrgebietsprojekt realisiert werden. Duisburg stand ein "Wetterumschwung" der besonderen Art ins Haus, so der Projekttitel. Hier betraf die Aufgabe die bislang mangelhafte Anbindung des Innenhafens, jenes prosperierenden neuen Stadtquartiers am Wasser, an den Burgplatz zu Füßen des Rathauses und die Fußgängerzone um Königstraße, Sonnenwall und Münzstraße im traditionellen Herzen der Stadt. Den Wettbewerb gewannen **Anna Lerch** und **Mavie Lakenbrink** von der **TU Dortmund** Fakultät Raumplanung. Sie identifizierten die Ströme der Auto- und Fußgängerverkehre als eine Art Isobaren mit Hochdruckzonen dort, wo neue öffentliche Räume möglich wären, wenn sich das Gewicht zu Gunsten der Fußgänger und Radfahrer verschieben würde. Um auszutesten, ob das nicht nur in der Simulation, sondern am lebenden Organismus "Stadt" funktioniert, sollte der vierspurig ausgebaute Kreuzungsbereich von Schwanen- und Poststraße zu einem "**Shared Space**" werden, jeweils nur einspurig im Schrittempo befahrbar mit Vorrecht für Fußgänger. Am Opernplatz funktioniert das bereits erstaunlich reibungslos und dauerhaft. Deshalb würde der Duisburger Stadtbaurat **Jürgen Dressler** es grundsätzlich gerne sehen, wenn dem "Wetterumschwung" eine längere Frist zuerkannt würde, um wirksam zu werden. Dies wäre um so interessanter, als im Rahmen des **Masterplan Innenstadt** von **Norman Foster**, an dessen Umsetzung die **IDE Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft** arbeitet, die Begrenzung des Burgplatzes mit Neubebauung zur Schwanenstraße hin vorsieht und auf der anderen Seite die etwas herunter gewirtschaftete Münzstraße neue Ideen herausfordert, wie sie bereits die **SGE Stüdemann Immobilien** (vgl. DIB Ruhr Nr. 15) als Projektstudie entwickelt hat.

Nach dem Desaster der Loveparade ist man jedoch in Duisburg vorsichtig geworden, niemand will die Verantwortung für ein riskantes Verkehrsexperiment übernehmen. Also hat das Stadtentwicklungsdezernat von Dressler die erforderliche Sondernutzungsgenehmigung nicht erteilt. Um dennoch Präsenz zu zeigen, haben nun die Initiatoren der "Temporären Stadt" gemeinsam mit **Fritz Pleitgen** und **Karl-Heinz Petzinka** von Ruhr.2010 zum geplanten Eröffnungstermin eine künstlerisch begleitete "**Demonstration für Baukultur**" angemeldet und mit zahlreichen Sympathisanten die Strecke vom Bahnhof bis zum Burgplatz mit Stadtkultur belebt. www.tempraere-stadt.de



Redaktionsauffahrt Haus Ausseel



Oberhausen

Die Arbeitsgemeinschaft **Burkhard Drescher Consulting BDC** und **Horváth & Partners** für umfassende Immobilienberatung konnte nach dem Abschluss der Stärken und Schwächen-Analyse für die **GAG Immobilien AG** Köln auch die Ausschreibung zur Umsetzung des Restrukturierungsprojektes gewinnen. Zudem kooperiert BDC ab August mit der **Essener Fakt AG**, einem Finanzportal mit eigenem Partnernetzwerk. Um den neuen Aufgaben gerecht zu werden, zog die BDC um in die Centroatlee. Das CentrO Oberhausen entstand unter der Ägide von Drescher als Oberbürgermeister der Stadt.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Postfach 22 03
33350 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
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.

Weitere Nachrichten

Bocholt: Das schwedische Modeunternehmen **H&M** hat seine bestehende Mietfläche im Objekt „Mein Neutor“ langfristig verlängert und gleichzeitig die Verkaufsfläche auf ca. 2.500 qm erweitert. Eigentümer des Objektes ist eine Gesellschaft der **CO-RESTATE Gruppe**. Das Objekt „Mein Neutor“ hat eine Gesamtfläche von ca. 15.000 qm mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Büro und Gastronomie.

Gladbeck: Eine interkommunale Kooperation der besonderen Art sind die Stadt Gladbeck und die **Allbau AG**, das kommunalnahe Wohnungsunternehmen der Stadt Essen, eingegangen. Nach einem umfassenden Abwägungsprozess hat sich die kommunale **Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Gladbeck** (GWG) entschieden, die unternehmerische Leitung und Steuerung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsmandates an die **Allbau Managementgesellschaft** mbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Allbau AG, zu übergeben.

Koblenz: Der Koblenzer FM-Dienstleister **X-tern** ist gerettet. Zwei Investoren übernehmen jeweils Teile des Geschäftsbetriebs, wie Insolvenzverwalter **Jens Lieser** mitteilt. Bereits zum 1. September ist die technische FM-Sparte von X-tern an die **Schnabel ImmobilienServices GmbH** gegangen. Den Bereich des infrastrukturellen FM hat die Wach- und Schließdienst **Josef Lauer GmbH & Co. KG** erworben.

Mülheim an der Ruhr: **Peter Marquardt**, Inhaber der in Mülheim ansässigen **Paratum Real Estate Management**, hat mit **Gunther R. Deutsch**, Gründer und Inhaber der **Metis Asset Management GmbH** sowie weiteren Partnern die bundesweit agierende **PAMERA Real Estate Group** gegründet mit den Standorten Frankfurt, Hamburg, Mülheim Ruhr, München und Fort Lauderdale (USA). Sie besteht aus drei sich ergänzenden inhabergeführten Gesellschaften unter einem gemeinsamen Dach: die **PAMERA Asset Management GmbH**, die **PAMERA Development GmbH** und die **PAMERA Real Estate Partners GmbH**, die durch interdisziplinäre Zusammenarbeit Synergien nutzen wollen.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

A&O (2,3), Aareal Asset Management (3), Aaron Hotels and Hostels Holding AG (3), Aberdeen Asset Management (3), Accor (5), Adler Modemärkte GmbH (8), Aldi (9), Allbau AG (10), Allianz Real Estate (3,6,9), aurelis Real Estate (1,2,6), Backwerk (4), BAK (3), BASF (1), Baubild (4), BLB (7,8), BNPPRE (5,8), BulwienGesa (1), Burkhard Drescher Consulting BDC (10), CB Richard Ellis (3), CIT Europe Ltd. (5), CMS Hasche Sigle (9), Colliers (4,5), Comfort (4), Corestate Gruppe (4,10), Cornell University (3), Credit Suisse (8), Cubion Immobilien AG (7), DASL (1), DEHOGA (3), Derag Hotel and Living (5), Deutsche Bank (3), Deutsche Herold (8), Deutsche Jugendherbergswerk (3), DKB Immobilien AG (8), dm (4), DMM (4), DTZ (7), Ed. Züblin AG (6), EPM Shopping (8), Ernst & Young (1), Ernsting's family (4), Frankonia Eurobau AG (4), GAG Immobilien AG (10), GdW (1), Georg & Ottenströer (5), Gerry Weber (4), GGW (9), GIG Grundbesitz (9), gmp (9), GWG (10), H&M (10), Harpen Immobilien AG (5), Hochtief (6), Horvath & Partners (10), IDE (9), iproplan (6), IVG (4), JenAcon (9), Jones Lang LaSalle (1,3), Josef Lauer GmbH & Co. KG (10), Kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe (5), Kölbl Kruse (7), Mayersche Buchhandlung (4), Metis Asset Management GmbH (10), Metro Cash & Carry Europe & MENA (2), MGPA (9), MLP Finanzdienstleistungen AG (5), Möbel Hardeck (4), Mohr Architekten (9), Motel One (8), Möwenpick (5), NRW Urban (8,9), NRW.Bank (7), Orco Germany (7), Pamera Real Estate Group (10), Pandion AG (6), Paratum Real Estate Management (10), Patrizia Immobilien AG (8), Pieper (4), Plan Forward GmbH (8), Prodott GmbH (7), RAG Montan Immobilien (1,8), RWSG (7), Schellen & Partner (6), Schmidt, von der Osten & Huber (9), Schnabel Immobilien Services (10), Schroders (3), Schürmann Spannel AG (4,5), SEB AG (7), SGE Stüdemann Immobilien (9), Skype Communication (4), sop slapa oberholz pszczulny architekten (8), Strabag Real Estate (6), Treugast Solution Group (4,5), TU Dortmund (9), UBS (3), Vattenfall (1), Vodafone (6), Westgrund AG (10), WGZ Bank AG (7), wmr (1), Wolff ImmoDevelopment GmbH & Co.KG (8), X-tern (10), Zech-Gruppe (6).