



Nr.: 231
44. KW / 05.11.2010

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Krisenfahrplan: Aufatmen oder doch Luft anhalten?	2
Geschlossene Fonds: Zugpferd Immobilienfonds	3
Offene Immobilienfonds: nie waren sie wertvoller als heute	7
Trifft Liquidierung Offener Immobilienfonds die Märkte?	9
Bestandsoptimierung bei Offenen Immobilienfonds	11
Es tut sich was: ImmoAGs nehmen Fahrt auf	12
IIA: 10 Jahre zwischen NAV und Börsenbewertung	16
Schlechte Zeiten I: Airline-Pleite trifft Flugzeugfonds	17
Schlechte Zeiten II: Banken spielen „Schiffe versenken“	18
Schlechte Zeiten III: Skandal bei Genossenschaftsbank	18
JLL Immobilienuhr: Europas Büromärkte im Aufwind	20
gif-Prognose: Büromarktstabilisierung erst in 2011	21
DTZ: Knappheit bei Büros sorgt für Mietanstieg	21
JLL: Victor steigt deutlich	21
Europa: Investmentmarkt schon über Niveau von 2009	22
Bergedorf: CCB eröffnet	23
Chefvolkswirt Thomas Mayer zur US-Konjunktur	23
Die moderne Küche (Hein)	25
Strukturwandel: Bauindustrie	26
E&V mit neuem Index	27
IVD Berlin: Mieten und Kaufpreise steigen	28
ZIA mit neuem Index	30
Wohnen als Student teuer	30
Impressum	31

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz guter News hält die Krise ihren Fahrplan mit japanischer Genauigkeit ein (Seite 2). Wenn die Wirtschaft anzieht, trennt sich die Spreu vom Weizen. Einige unserer Meldungen heute könnte man unter „**Schlechte Zeiten für ...**“ subsumieren. „Blechfonds“ sind betroffen. Banken spielen jetzt lt. **Roland Berger** „Schiffe versenken“ (Seite 18). Flieger wurden von Airline-Pleite „kalt erwischt“. Die **apoBank** wächst sich Dank besonders engagierter Mitarbeiter zum fulminanten Skandal aus. Die letzten Informationen lassen kaum noch eine Unschuldsvermutung zu (Seite 18). Die 10. Tagung der „Initiative Immobilienaktie“ spiegelte ein etwas trostloses Bild für Immobilienaktien. Die Presse entwirft unisono ein annäherndes Endzeit-Szenario für Offene Immobilienfonds. **Falsch! Nie waren sie so wertvoll wie heute.**

Als selbst ernannte, kleine Turbulenz im Mainstream immobilärer Gedankenwellen habe ich ein Plädoyer für den Offenen Immobilienfonds zusammengestellt (Seite 7). Gerade die Veränderung des Immobilien-Umfeldes mit seinen wertbeeinflussenden Herausforderungen durch Demografie, Kommunikationstechnologie, kürzeren Lebenszyklen und Angebotsverwerfungen durch zinsinduzierte Fehlallokation macht das Geschäftsmodell wertvoll. Der Offene Immobilienfonds ist die einzige Möglichkeit für Private und kleine Institutionelle, ohne Börsenvolatilität und Börsenstories, die die Einkaufspolitik dominieren, entweder in ein breit gestreutes, professionell gemanagtes Portfolio zu investieren oder durch fokussierte Produkte selber zu streuen.

Initiatoren, die teilweise noch durch ihre Schiffsfonds bis Oberkante Unterlippe in der Gülle sitzen und am liebsten ganz still auf deren zyklisches Abflauen warten würden, werden durch die Pleite der Airline **Hamburg International** wieder zu kräftigen Schwimmbewegungen gezwungen. Vier Initiatoren und ihre Anleger sind betroffen (Seite 17). **Wölbern Invest** hatte noch im Sommer 2009 zur Fondsplatzierung die junge Urlauber-Airline, die mit 9 geleasteten Jets (!!!) überwiegend für Reiseveranstalter flog, über den Klee gelobt. Bei Wölbern scheint mit der Übernahme des „**Bankhaus Wölbern**“ durch **Warburg** auch Know how transferiert worden sein. Bonitätsprüfungen, die letztes Jahr gemacht wurden, sollten eigentlich nicht mehr von der Krise überrascht werden. Über die Anlegereignung der Finanzierung solcher Airline-Geschäftsmodelle lässt sich auch nachdenken. Aber ex post ist das immer einfach. Zudem setzten Leasingfonds oft auf die Nachverwertungsfähigkeit der finanzierten Assets. Das geht bei ungeplantem Mietende oft daneben. Bei Immobilien musste ich das selber vor über 20 Jahren schmerzlich lernen. Jetzt schauen wir einmal, wie sich die Flieger in Sicherheit bringen.

Nur noch wenig erinnerte die 10. Veranstaltung der Initiative Immobilien Aktie an frühere Boomjahre. Typisch für das aktuelle Bild der Immobilienaktie ist eher, dass gerade zur Feier der 10. Veranstaltung die traditionelle abendliche Feier ausfiel. Sie war als „Kontakthof“ wichtiger Bestandteil der Veranstaltung. Es fehlt noch die Aufbruchstimmung. Erinnern Sie sich? Reits retten den deutschen Finanzmarkt. So lange ist das nicht her.

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

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber





Krisenfahrplan – Schon Zeit zum Aufatmen oder kommen die schlechten Zeiten erst noch?

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

Personalien

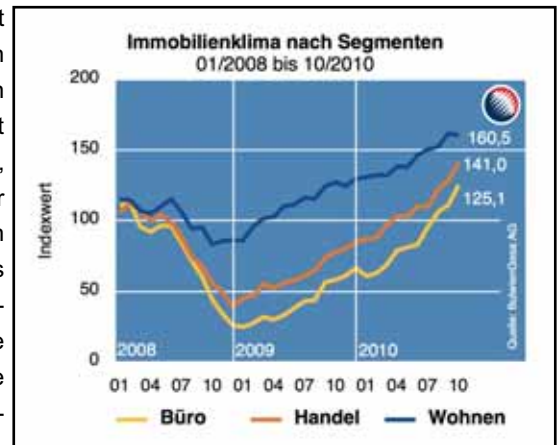
Frankfurt/Mülheim Ruhr:

Alexandra Pase (40) verstärkt die **Pamera Real Estate Group** als Niederlassungsleiterin Region West der Pamera Asset Management. Sie wird in dieser Funktion hauptsächlich die Vermarktung der Pamera anvertrauten Immobilien verantworten. Alexandra Pase war zuletzt Leiterin Business Development Deutschland bei der **BauGrund Immobilien Management**, einem Tochterunternehmen der **Aareal Bank**.

Erlangen: Die Gesellschafter der **GRR Real Estate Management**, die **sontowski & partner gruppe** und die **Provinzial Rheinland Versicherung** haben mit Wirkung vom 1. Oktober 2010 die langjährige Geschäftsführerin **Susanne Klaufner** MRICS (45) zur Vorsitzenden der Geschäftsführung der **GRR REM** ernannt. Die Diplom-Betriebswirtin (FH) verantwortet weiterhin die Ressorts Real Estate Management, Personal und Organisation. **Dr. Matthias Hubert** ist für Akquisition und Finanzierung zuständig, **Richard von Knop** vertritt die Interessen der Provinzial Versicherung.

Hamburg: **Sebastian Peters** (31) ist zum 01. November als neuer Senior Consultant Office Agency für den Hamburger Standort der **Savills Immobilien Beratung** eingestellt.

Einige der heutigen Überschriften könnte man unter „Schlechte Zeiten für ...“ subsumieren (vgl. Editorial). Dabei hatte gerade zum Wochenanfang **King Sturge** (KS) in seinem seit 2008 erfassten Immobilienkonjunktur-Index ein neues „Allzeithoch“ entdeckt. Allerdings lässt das breite Zahlenwerk der Immobilienwirtschaft gegenüber dem Stimmungindex noch ein wenig zu wünschen übrig. Lediglich in manchen europäischen Core-Märkten baut sich eine Blase auf. Das ist gut für **JLL**, **King Sturge**, **DTZ**, **BNPPRE** und Co. Aber in manchen deutschen Städten werfen Immobilienmakler das Handtuch, weil es kein Zinshausmaterial mehr gibt. Im Bereich von Problemimmobilien gibt es keine Käufer. Ausschlaggebend für die gute Stimmung sind lt. KS die Erwartungen hinsichtlich der Miet- und Ertragsentwicklung.



Die Kauf- und Investmentstimmung erreicht sogar einen neuen Höchststand seit dem Beginn der Erhebung im Januar 2008 – eine bemerkenswerte Aussage, denn nach unserer Erinnerung ging es ab Herbst 2007 bergab und wir beteten alle, dass die Partystimmung noch ein wenig anhalten möge. KS-Deutschland-Chef **Sascha Hettrich** sieht aber dennoch keineswegs einen Boom der Immobilienwirtschaft. Zwar verlaufe die Konjunktur in Deutschland derzeit überraschend dynamisch, aber gleichzeitig wachse momentan die Sorge vor einer sich abkühlenden Konjunktur in den USA, China und den europäischen Schuldenstaaten.

Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ entwickelt sich der Auslauf der Finanzmarktkrise nach konjunkturellem Fahrplan. Die Krise hinterlässt natürlich Folgen in der Immobilienwirtschaft, wenn auch bei weitem nicht so schlimm wie nach früheren Krisen. Aber auch das ist logisch.

Zunächst einmal wurde der Krisendruck genutzt, Kapazitätsaufbau und Strategien der Boomjahre mit Entschuldigung zu korrigieren. Das ist eine normale Konsolidierungsentwicklung. Dabei wurden gleichzeitig personell sinnvolle Maßnahmen eingeflochten, die in anderen Zeiten schwierig gewesen wären. Spektakuläre Pleiten gab es bislang nicht. Skandale blieben aus. Auch bei Immobilienaktien gab es die erwarteten Pleiten wie in früheren Zyklen bislang nicht. Gut gefüllte Kassen halfen über die schwierige Zeit. Wohnungsinvestments sind weniger konjunkturanfällig als Gewerbeinvestments.

Für die Immobilienwirtschaft spielen sich zwei Faktoren aus. Von einer kurzen Schockstarre abgesehen blieb die Krise nichts anderes als der Wegfall des vorherigen irrationalen Booms. Anders als bei Schiffen war der Boom bei Immobilien bestandsorientiert. Erst bei längerem Verlauf hätte es überproportionale Bestandserweiterungen gegeben wie im Internet-Boom, die dann den Markt längerfristig beeinflusst hätten. Diesmal kam es sogar zum Gegenteil. Neu gewonnenes Sicherheitsbedürfnis führte auf realistischer Preisebene quasi sofort zu Knappheit bei gut vermieteten Gewerbeimmobilien und Zinshäusern. Hier sind europaweit schon wieder Blasen erkennbar. Jetzt sieht sich die Branche wieder auf dem Weg in einen Boom. Die Stimmung ist gut.

Allerdings sieht der „Der Immobilienbrief“-Fahrplan durchaus eine Spaltung der Branche. Auf der Investitionsseite führen nach wie vor niedrige Zinsen mit Leveragepotential in Verbindung mit Anlagedruck auch bei hohen Immobilienpreisen zu Boom- und Fehlallokationsgefahren. Davon wird die Immobilienwirtschaft zunächst profitieren.



Personalien

Köln: Thorsten Bienek (33) verantwortet ab sofort als Head of Asset Management das gesamte Portfolio von **Alpha Industrial**. Damit verantwortet er die gesamte Steuerung der Bewirtschaftung und Verwaltung der im eigenen Bestand gehaltenen und für Endinvestoren beauftragten Gewerbe- und Logistik-Immobilien. Zudem ist er unterstützend in den Ankaufprozessen tätig. Thorsten Bienek stieg 2008 als Mitglied des Asset Management-Teams bei Alpha Industrial ein.

Allerdings ist das Eigenkapital der Banken knapp und viele Unternehmensratings werden schlecht. Das führt ab jetzt zur Auslese. Prolongationen werden nun erst zur Herausforderung. Gerade bei gut gesicherten Krediten wird es für den Kreditnehmer eng. Das zeigen die NPL Aktivitäten in USA. Zugleich ist der Bedarf nach neuen Flächen durch hohe Leerstände eingeschränkt. Gefragt sind Top-Neubauf Flächen, aber die kann man nicht alle 10 Jahre abreißen und neu bauen. Anforderungen an Eigenkapital und Vorvermietungsstände sind wieder traditionell. Das wird unangepasste Kinder des Booms aus dem Markt schießen.

Der Ausleseprozess wird noch nicht einmal die Schlechtesten treffen. Und alte eigene Erfahrungen aus der Bearbeitung notleidender Engagements zeigen auf, dass verzweifelte Rettungsversuche speziell mittelständischer Unternehmer aus juristischer ex post Sicht in ein anderes Blickfeld gerückt werden. Außerdem dauert der Sterbeprozess einer guten Immobilienfirma mit Bestand trotz Ausschluss aus dem Neugeschäft oft viele Jahre.

Geschlossene Fonds – Zugpferd Immobilienfonds

Am Markt für geschlossene Fonds haben sich die Verhältnisse leicht verändert. Geschlossene Immobilienfonds haben in den ersten drei Quartalen, lt. Scope ein prospektiertes Eigenkapital von 1,866 Mrd. Euro ausgewiesen. Das sind 20,17% mehr als noch im Vorjahr. 74 Fonds registrierte das Berliner Analysehaus. Im Vorjahr waren es 51 Fonds.

Dabei sind in diesem deutlich weniger Initiatoren auf dem Markt aktiv. Während im Gesamtjahr 2009 53 Initiatoren kein Produkt auf den Markt brachten, sind es in diesem Jahr sogar 72. Das Verhalten der Emissionshäuser hat sich dahingehend geändert, dass man nun, lt. Scope, auf Nachfolgefonds weitgehend solange verzichtet, bis die Vorgängerfonds ausplatziert sind.

»WE ARE WHAT WE REPEATEDLY DO.
EXCELLENCE, THEREFORE, IS NOT AN ACT,
BUT A HABIT.« ARISTOTLE

Targacom Advisory, ein Unternehmen von Werner Rohmert und Jochen Goetzelmann, entwickelt für deutsche und internationale Mandanten integrierte Kommunikationsstrategien und Lösungen rund um die Immobilie. Mit einem interdisziplinären Team aus Immobilien- und Kommunikationsspezialisten umfasst das Leistungsspektrum von Targacom Advisory die ganze Bandbreite der Kommunikation für Immobilien-Aktiengesellschaften, offene und geschlossene Fonds, Immobilienbanken und Dienstleistern in der Immobilienbranche.





Personalien

Nürnberg: Guido Raddatz (43) wechselt ab sofort als neuer Sales Director offene Investmentfonds zu **Shedlin Capital** und wird den gesamten deutschen Markt betreuen. Davor war er 20 Jahre lang für Unternehmen wie **DJE Kapital** sowie die **DWS Investment** tätig.

Starnberg: Die **Wertgrund Immobilien** bestellt zwei neue Aufsichtsräte. Mit Wirkung zum 13. Oktober 2010 wurden **Prof. Matthias Thomas**, CEO von **INREV**, und **Wolfgang Wingerdorf**, Gründer und CEO der **Treureal Gruppe**, als neue Aufsichtsratsmitglieder berufen.

Für das Gesamtjahr 2010 rechnet Scope für die Branche mit einem erfreulicherem Verlauf als die vergangenen Jahre. Bisher haben Initiatoren in den ersten drei Quartalen 3,8 Mrd. Euro platziert. Zwar liegt das Ergebnis damit um 300 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis, Scope rechnet jedoch damit, dass das letzte Quartal der Umsatzrenner werden wird. Der Scope Emissions-Seismograph, der kontinuierlich die Emissionsvolumina auf Monatsbasis misst, zeigt steil nach oben. Allein im gerade abgelaufenen Monat Oktober wurden den Anlegern ca. 600 Mio. Euro Eigenkapital neu angeboten. Per Ende Oktober 2010 liegt das Emissionsvolumen auf EK-Basis seit Jahresbeginn bereits bei gut 4,3 Mrd. Euro. Zwei Drittel des im Oktober gemessenen, neu emittierten Eigenkapitals entfiel auf Immobilienfonds.

Scope: Prospektiertes Eigenkapital					
Assetklasse	Q1-3 2010		Q1-3 2009		Veränd. %
	in TEuro	Fonds	in Teuro	Fonds	
Immobilien	1.866.133	74	1.552.947	51	20,17
Energie	499.739	38	353.085	32	41,53
Schiffe	393.747	25	728.856	36	-45,98
PE	362.004	9	500.935	14	-27,73
Portfolio	320.003	9	280.061	12	14,26
Flugzeuge/Mobilien	229.278	11	211.098	9	8,61
Infrastruktur	59.052	4	55.853	3	5,73
Exoten	39.385	4	377.157	10	-89,56
LV			35.804	1	-100,00
Medien			50.000	2	-100,00
Gesamt	3.769.342	174	4.145.796	170	-9,08

And the winner is...

Gewinner sind neben Immobilienfonds aber auch Energiefonds. Sie weisen für die ersten drei Quartale 2010 ein prospektiertes Eigenkapital von knapp 500 Mio. Euro aus. Im Vorjahr waren es noch 353 Mio. Euro. Scope registrierte 38 Fonds am Markt für Energiefonds (Vj: 32). Auch Portfolifonds konnten ihr prospektiertes Eigenkapital um 14,2% auf 320 Mio. Euro steigern. Dabei ist anzumerken, dass dieses EK-Volumen durch 3 Fonds weniger (insgesamt 9) als im Vorjahr erzielt wird.

Verlierer

Verlierer sind Schiffsfonds. Bereits im letzten Jahr waren Schiffsbeteiligungen unter Druck geraten. Scope registrierte bei 25 Beteiligungsmodellen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen

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!

Deka
Immobilien



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

Deka Immobilien GmbH

 Finanzgruppe



Unternehmens-News

Hamburg: Die **HIH Property Management** unterstützt die **alstria office REIT-AG** bei der Bündelung der Property Management Leistungen. Die Kooperation ist auf knapp drei Jahre angelegt und umfasst einen Bestand von derzeit etwa 50 Immobilien in ganz Deutschland. Bis zum Jahr 2012 wird der Immobilienbestand auf voraussichtlich 70 Objekte ansteigen.

Göteborg: **Savills** eröffnet ein neues Büro in Göteborg/Schweden. Ein vierköpfiges Team, das bislang für **CB Richard Ellis** tätig war, wird am 9. Dezember 2010 zu Savills wechseln.

von 393 Mio. Euro. Im Vorjahr waren es bei 36 Fonds noch 728 Mio. Euro. Viele wichtige Initiatoren haben in diesem Jahr die Finger von neuen Schiffsbeteiligungen gelassen. Stattdessen widmen sich viele lieber den Zweitmarkt- und „Schnäppchenfonds“. Auch Private Equity Fonds verzeichnen einen Rückgang beim prognostizierten Eigenkapital von 27,73% auf 362 Mio. Euro. Lebensversicherungs-Sekundärmarkt-Fonds sowie Medienfonds sind nun völlig vom Markt verschwunden.

DFH an der Spitze

An der Spitze der Emissionshäuser steht die **Deutsche Fonds Holding** mit einem Eigenkapital von 282 Mio. Euro gefolgt von **WealthCap** mit 182 Mio. Euro und **Nordcapital** mit 176 Mio. Euro. Am Ende des letzten Jahres standen noch **Real I.S.**, **Hannover Leasing** und die **IVG Private Funds** ganz oben im Ranking der Initiatoren. Auch haben sich mit **Flex Fonds**, **MPC Capital**, **Hesse Newman**, **HMW** und **V+** gleich 5 neue Initiatoren in den Top 10 platziert.

Prospektierte Renditen geben nach

Bei den durchschnittlich prospektierten Renditen sind erstmals die 6% unterschritten worden. 2008 lagen sie noch bei rund 7%. Auch Energie- und Flugzeugfonds bewegen sich auf ähnlich niedrigem Niveau. Grund ist, lt. Scope, dass Anleger derzeit vor allem Sicherheit als oberstes Anlageziel ansehen. Sie würden daher gern geringere Renditen in Kauf nehmen, solange der Fonds „sicher“ erscheint. Nur Schiffsfonds verzeichnen derzeit eine höhere Rendite. Grund sei, dass sich derzeit nur solche Fonds platzieren lassen. Zu diesen gehören insbesondere Blind-Pools oder Opportunity Fonds.

Bei der FK-Quote weisen Schiffsfonds einen historischen Tiefstand auf. Lediglich knapp 30% des Fondsvolumens kommen von Banken, die nicht bereit sind mehr als knapp ein Drittel des Fonds zu finanzieren. Bei Solar-, Flugzeug- und Immobilienfonds hingegen, zeigen Banken eine erhöhte Bereitschaft, Kapital zur Verfügung zu stellen. Bei Immobilienfonds ist, lt. Scope, das Vorkrisenniveau bereits wieder erreicht. (AE)




Konzepte auf Lager

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

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

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





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

IDEENKAPITAL

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
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.



Ein Plädoyer gegen die Publikums(presse)stimmung:

Offene Immobilienfonds – nie waren sie wertvoller als heute

**Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachmann „Der Platow Brief“**

Deals Deals Deals

Hamburg: Garbe Logistic AG und DHL haben einen Anschlussmietvertrag über 10 Jahre für eine Logistikimmobilie im Hamburger Hafen vereinbart. Das Objekt wurde 2001 errichtet und verfügt über 27.000 qm Fläche und steht auf einem 87.000 qm großen Grundstück im Gewerbegebiet „Auf der Hohen Schaar“.



Foto: Garbe

Zwei Fragen betreffen derzeit die Zukunft der Offenen Immobilienfonds. Zum einen ist offen, wie sich die Abverkaufsnotwendigkeiten mancher Fonds auf die Märkte auswirken. Zum anderen geht es um die Zukunft des Modells „Offener Immobilienfonds“. Vorab: Beides sehen wir weit lockerer als die Kollegen der Szene. Schon aktuell nimmt der Markt die meist guten Fondsimmobiliens reibungslos auf (siehe auch unten). Der Offene Immobilienfonds bleibt die einzige Möglichkeit, ohne die Volatilität der Börse in ein professionell gemanagtes und gestreutes Immobilienportfolio zu investieren ohne eigenes Management Know how aufbauen zu müssen.

Dennoch macht sich in der Presse bezüglich der Offenen Immobilienfonds Endzeitstimmung breit. Gleiche Denkstrukturen und Informationsquellen sind die Ursache für gleichgerichtete Befürchtungen. Aber auch Insider rätseln im Backgroundgespräch, was passiert, wenn nächstes Jahr weitere Fonds liquidiert werden müssen? Zugegebenermaßen häufen sich jetzt die schlechten Nachrichten. Erwartungsgemäß liquidiert auch **Morgan Stanley** seinen offenen Immobilienfonds MS P2 Value. Wir hatten Sie darauf vorbereitet.

Die Pressearbeit der Offenen Immobilienfonds, die Bewertungsprobleme und Meinungen von Politik und Öffentlichkeit bis zum bitteren Überraschungsschlag der Abwertungen und der Regulierungsentwürfe ablaufen ließ, rächt sich jetzt. Noch nicht einmal die letzten Wochen, in denen die Liquidationsnotwendigkeiten klar waren und Aufklärung notwendig war, wurden genutzt. Jetzt ist von Liquiditätsproblemen, die in der Öffentlichkeit mit Pleite gleichgesetzt werden, und herben Anlegerverlusten durch „Notverkaufs“-Szenarien die Rede.

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

München: Catella Real Estate erwirbt für den Offenen Immobilienfonds Catella MAX, der ausschließlich in München investiert, eine Core-Büroimmobilie in Schwabing für knapp 12 Mio. Euro aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds UBS (D) Euroinvest Immobilien der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft. Das im Jahr 1982 erbaute Gebäude Ecke Leopoldstraße/Georgenstraße mit einer Mietfläche von ca. 2 640 qm ist langfristig voll vermietet und wird zu 80% von einem bekannten Finanzdienstleister genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich das Restaurant „Formula Uno“ (vormals Cafe „EXTRABLATT“).

Dabei war das Modell der Offenen Immobilienfonds (OIF) nie sinnvoller als heute. Abnehmende Halbwertszeiten der Immobilienlebensdauer machen die kontinuierliche aktive Beschäftigung mit der Immobilie und auch zwischenzeitliche Investitionen notwendig. Die Zeit, in der automatisch steigende Immobilienwerte Aussitzen ermöglichten und Fehler mit der Zeit sanktionierten, ist vorbei.

Damit vollzieht sich ein Paradigmenwechsel der Kapitalanlage, der seit 1994 begann und durch die Internet-Blase beschleunigt wurde. Seit etwa 2003 weisen wir auf den geänderten Rahmen hin. Heute ist er auch für Optimisten nicht mehr negierbar.

Unterstellt man einmal, dass die Immobilie notwendiger Bestandteil privater und institutioneller Kapitalanlage bleibt, bleiben neben der Projektentwicklung für Markt-Optimisten nur wenig Möglichkeiten, mit der Immobilie noch Geld zu verdienen. Die Restrukturierung von abgewirtschafteten Immobilien ist ein Profigeschäft mit breitem Chance-/Risikoraster. Weitere Chancen birgt das Zyklenreiten im hoch geleveragten Immobilienhandel oder die Strategie der renommierten Investmentbanken, über extremes Leverage mit Non Recourse-Finanzierungen in den „Glücksphasen“ zweistellige Renditen für sich und die Anleger zu erzielen und in Abschwungphasen die Anleger mit annäherndem Totalverlust zu konfrontieren und darüber hinausgehende Risiken im Bankensystem und damit in der Volkswirtschaft zu sozialisieren.

Das ist alles nichts für die private Altersvorsorge bzw. institutioneller Altersvorsorgeeinrichtungen oder Family Offices unterhalb eines dreistelligen Anlagevolumens p.a.. Damit bleiben für den Privaten und auch für viele Institutionelle neben Investments in langfristige „Mietverträge mit Wetterschutz“ über geschlossene Fonds und die mehr oder minder vage Hoffnung, dass in 10 oder 15 Jahren eine auskömmliche Anschlussvermietung gefunden wird, nur Direkt-Investitionen in Wohnen, der Kauf von Immobilienaktien mit hoher Volatilität oder eben die Beteiligung an einem Offenen Immobilienfonds.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Natürlich stehen Offene Immobilienfonds an einem Wendepunkt. Aber mit spezifischer, Anlegergruppen orientierter Anlagepolitik ermöglicht der eigenkapitalfinanzierte Offene Immobilienfonds als einziges Vehikel die langfristig orientierte Immobilienkapitalanlage ohne eigenes Know how für den Privatanleger und ohne die Volatilität der



Wir kaufen Ihre Immobilie

Wir suchen Immobilien

- ▶ Wir kaufen Ihre Immobilie oder übernehmen grundbuchbesicherte Forderungen
- ▶ Schnelle & diskrete Abwicklung
- ▶ Durchschnittliche Abwicklungsdauer: 2-4 Wochen

Wir benötigen keine Darlehen

- ▶ Aktuell 400 Mio. EUR Asset under Management schulden- & lastenfrei
- ▶ Sie sind Eigentümer? - Dann senden Sie uns Ihre Objektdaten zu!
- ▶ Sie sind Makler? - Dann senden Sie uns Ihre Exposés zu!
- ▶ Unsere Kaufpreisvorstellung ist maximal das 10 bis 12-fache der Nettokaltmiete

Wir tätigen Immobilieninvestitionen

- ▶ In Nord-, Süd-, Mitte-, Ost-, & Westdeutschland
- ▶ Mehrfamilienhäuser, Wohn- & Geschäftshäuser, Bürogebäude, Einkaufszentren & Fachmärkte
- ▶ Bedingungen: kein Reparaturstau, max. 25 % Leerstand & gute Lage in Städten ab 50.000 Einwohner

Abwicklung ohne LOI direkt zum Notar - Kaufpreis in Bar!





Unternehmens-News

Frankfurt: Werner Rohmert (57) und Jochen Goetzelmann (38) haben mit der **Targacom Advisory GmbH** ein neues Beratungsunternehmen für die Immobilienbranche gegründet. Targacom Advisory entwickelt für Immobilienunternehmen effiziente Kommunikationsstrategien, die neben dem zu erwartenden weiteren Zusammenwachsen der Kommunikationsdisziplinen auch der steigenden Kapitalmarktorientierung der Immobilienbranche sowie den länderübergreifenden Investitionsaktivitäten Rechnung tragen. Das interdisziplinäre Team aus derzeit sieben Immobilien- und Kommunikationsspezialisten deckt die gesamte Bandbreite der Kommunikation für Unternehmen der Immobilienwirtschaft ab.

Werner Rohmert ist seit über 20 Jahren als Unternehmensberater tätig. Außerdem ist er Gründer und Vorstand der Research Medien AG, dem Verlag von »Der Immobilienbrief«, »Der Fondsbrief«, »Handelsimmobilien Report«, »ZfiFP Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis«. Im Redaktionsteam von »Der Platow Brief« hat er als Konjunkturspezialist an mehr als zehn Konjunkturbüchern verantwortlich mitgearbeitet und ist seit fast 20 Jahren Immobilien-spezialist.

Jochen Goetzelmann berät seit rund 10 Jahren Unternehmen der Immobilienbranche in allen Belangen der externen Unternehmenskommunikation und im Marketing. Der Bankkaufmann mit deutsch-französischem Doppeldiplom in Betriebswirtschaftslehre ist auch Inhaber der 2006 von ihm gegründeten **Targa Communications**.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 231 44. KW, 05.11.2010, Seite 9 von 31

Börse und ihre Abhängigkeit von immobilienfremden Einflüssen. Auch der institutionelle Anleger kann sich auf die Auswahl des Asset Managers beschränken, ohne eigene Managementkapazitäten aufbauen zu müssen, die möglicherweise weder verfügbar sind, noch durch das Mengengerüst zu rechtfertigen sind.

Allerdings wird es immer wichtiger, dass nicht nur die Immobilien professionell gekauft und gemanagt werden, sondern auch, dass die Anleger zueinander passen. Die reine Trennung in privat und institutionell reicht da nicht. Der Offene Immobilienfonds kann professionelles Asset Management sicherstellen und die Volatilität gering halten. Allerdings muss zukünftig auch dem Anleger darüber reiner Wein eingeschenkt werden, dass auch der Offene Immobilienfonds nicht gegen den Markt schwimmen kann, sondern im Rahmen klassischer Anlagekriterien ein sinnvolles Vehikel für die Immobilienanlage ist.

Zudem ist klar geworden, dass sich Börsenmodelle nach Schweizer Vorbild oder auch Zweitmarkt-Börsenspekulation nicht mit festen Rückgaberegelungen verträgt. Festgelegte Rückgabezeitpunkte fordern geradezu heraus, auf das Verhalten der Bewerber zu wetten. Das könnte dann eine neue Variante bekannter Wettsysteme für Pferde-, Fußball oder Hundewetten werden. Spekulationsmöglichkeiten machen eine Politik des ruhigen Managements unmöglich.

Zwar besteht bei traditioneller täglicher Rückgabe trotz langfristiger Immobilieninvestitionen ein Fristenkongruenzproblem, aber das spielt bei privaten Anlegern ebenso wenig eine faktische Rolle wie bei institutionellen Anlegern, die eine langfristige Immobilienanlage suchen. Zudem lässt sich das regeln bzw. wird durch neue Regulierung sowieso geregelt. In der Vergangenheit hat sich das expansionsorientierte Management der Branche aber durch Plattformgeschäft, Dachfonds und kurzfristig denkende, institutionelle „Liquiditätsparker“ Kuckuckseier ins Netz geholt. Das dürfte zukünftig beherrschbar sein.

Trifft Liquidierung Offener Immobilienfonds die Märkte?

Mit Blick auf die Zukunft bleibt von zentraler Bedeutung die Wirkung der Fonds-Liquidationen auf den Immobilienmarkt. Hier wird Skepsis angemeldet, da es sich zum einen um großvolumige Objekte mit engem Markt und zum anderen um Notverkaufssituationen handele. Die drei zur Liquidation anstehenden Fonds von **KanAm**, **Aberdeen/Degi** und **Morgan Stanley** haben zusammen ein Fondsvermögen von 2,5 Mrd. Euro. Insgesamt sind derzeit knapp 25 Mrd. Euro von der Rückgabe ausgesetzt.

Das macht schon deutlich, dass die Marktwirkung bei weitem überschätzt wird, solange kein emotionaler Flächenbrand entsteht. Wo soll der herkommen? Nach MS P2 ist ein Jahr Ruhe bei Offenen Immobilienfonds. Institutioneller Anlagedruck ist hoch. Nur großvolumige Objekte sind für Milliardenanleger interessant. Immobilien spielen derzeit ihr Sicherheitsimage aus. Die aktuell betroffenen Portfolios von rund 2,5 Mrd. Euro FV zzgl. Fremdkapital von maximal 50% sind weltweit mit Schwerpunkt Europa und natürlich Deutschland investiert. Fondsobjekte sind traditionell von gehobener Qualität in einem transparenten Markt. Bei einer Verteilung der Verkäufe auf drei Jahre und einem weltweiten Jahresinvestment von knapp 300 Mrd. USD (Quelle: **Jones Lang LaSalle**) ist das noch nicht einmal der Skontosatz des Marktes. Auch die deutschen OIF bleiben aktiv; denn die Marktführer mit eigenem Vertrieb machen gute Geschäfte (siehe Folgeartikel unten).

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Die Immobilien-Marktwirkung ist gering. Image ist eher das Problem. Internationale Anleger scheren die Probleme der OIF wenig. Sie suchen in Deutschland und Europa Core-Immobilien, die stark nachgefragt werden. Die Fondsimmobilien könnten hier eher etwas Druck aus dem Markt nehmen, der jetzt schon die Gefahr einer Core-Blase aufbaut. Da gibt es bei hinreichender Professionalität nur befristete Verhandlungsprobleme der Verkäufer. USA und Asien sehen in drei Jahren ganz anders aus als heute. Das kann auch ein BaFin gestütztes Verkaufs-Management locker aussitzen. Damit dürften auch die angedrohten



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



Deals Deals Deals

Berlin: Die **Polikum Gruppe** mietet zum 01.01.2011 eine Büroetage mit 920 qm Fläche im „Fasanen-Ensemble“, im Bezirk Wilmersdorf, unweit des Kurfürstendamms. Die **Catella Property** war für den Mieter und den Eigentümervertreter, der **S.C.C.V. Fasane**, vermittelnd tätig.

Braunschweig: **Göhnert Saugaktivmatten-Service** erwirbt ca. 345 qm Industriefläche in der Pillmannstr. 33 von der **Compass Group** über **Engel & Völkers**.

Verluste der Anleger bezogen auf heutige Bewertungen eher gering ausfallen. Hier überzeichnet die Zweitmarktbörse mit Abschlägen auf den aktuellen NAV zwischen 11 und über 50% bei weitem.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die OIF-Krise einen Umdenkungsprozess mit begrenzten negativen Folgen einleitet. Solvency II der Versicherungen benachteiligt zukünftig Immobilien(fonds)investitionen. Die heutigen deutschen Core-Immobilienpreise spiegeln nicht das Risiko. Bezogen auf die heute gehandelten deutschen Immobilien sind Langfristperspektiven einer Mietentwicklung in der Nachvermietung bei nicht dynamischer Marktentwicklung und hohem Wettbewerb eher zweifelhaft. Weitere Renditekompression bzw. höhere Multiplikatoren sind bei steigenden Zinsen unwahrscheinlich. Bereits mittelfristig übersteigen die Zinsrisiken die Chancen. In diesem Prozess könnten die OIF in den kommenden Jahren für Deutschland zum Auslöser für eine Marktdrehung werden, auch wenn wir nicht daran glauben. (WR)

Bestandsoptimierung bei Offenen Immobilienfonds

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Die Offenen Immobilienfonds haben in den vergangenen zwölf Monaten 70 Objekte erworben und 105 verkauft, berichtet des **BVI Bundesverband Investment und Asset Management** in einer Auswertung zum 30. Juni 2010. Bei den Investitionen standen Liegenschaften um Ausland im Fokus: Hier wurden 48 Immobilien neu in die Bestände aufgenommen, im Inland waren es 27. Verkauft wurden 63 inländische und 40 ausländische. Die Transaktionsvolumina betragen 4,6 Mrd. Euro bei den Erwerben und 3,2 Mrd. Euro bei den Veräußerungen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Verkaufsaktivitäten.



Warum entscheiden? Nehmen Sie doch alle!

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

Durch Käufe und Verkäufe steuern die Fondsmanager die Liquidität und können so auf mögliche Schwankungen beim Mitelaufkommen reagieren. Insgesamt verwalten die Fonds 1.639 Liegenschaften im In- und Ausland mit einem Vermögen von 96,4 Mrd. Euro und einer Gesamtnutzfläche von 26,6 Mio. qm. Bei den Nutzungsflächen liegt der Schwerpunkt mit einem Anteil von 63,5% nach wie vor bei Büros,

Es tut sich was – ImmoAGs nehmen Fahrt auf

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Das Aktienkarussell in der Immobilienbranche dreht sich dieser Tage etwas schneller. Nachdem die Hamborner Reit AG erfolgreich eine Kapitalerhöhung platzieren konnte, beteiligt sich nun die TAG Immobilien AG mit 24% an der Colonia Real Estate. Oaktree halbiert seine Beteiligung an der Deutsche Wohnen AG und mit der JK Wohnbau wagt sich mal wieder ein Projektentwickler aufs Börsenparkett.

Deutsche Wohnen AG

Vor ca. einem Jahr erschien ein Artikel zum Thema „Will Oaktree die Deutsche Wohnen komplett?“ in „Der Aktionär“. Damals 'beflügelte' das die Aktie der **Deutsche Wohnen** auf 7,77 Euro. Der Aktionär selbst hielt die Übernahme für Unwahrscheinlich, da die Deutsche Wohnen gerade eine Kapitalerhöhung durchgeführt hatte und der Zeitpunkt der Übernahme somit ungünstig wäre, da die Aktie vor der Kapitalerhöhung deutlich niedriger bewertet war. Heute ist klar, dass Oaktree kein Herzblut mehr an der Aktie der Deutsche Wohnen hat. Der amerikanische Finanzinvestor hat seinen Anteil im Oktober von 22,7% fast halbiert. 9,3 Mio. Aktien mit einer Preisspanne



von 8,20 bis 8,50 Euro hat die Bank of America platziert. Der Börsenkurs verlor daraufhin auf 8,64 Euro. Mittlerweile hat sich der Kurs auf 8,77 Euro wieder erholt. Oaktree war bereits seit 5 Jahren bei der Deutsche Wohnen investiert. Zuerst über die Berliner **Gehag**, die dann 2007 an die Deutsche Wohnen ging. Bei der Deutsche Wohnen selbst war man zuerst wohl verwundert über den plötzlichen Abgang des Investors. Offiziell heißt es: „Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen AG



Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU

Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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





FOCUS NORDIC CITIES

DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

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

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



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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



Deals Deals Deals

Düsseldorf: Die **permanent Wirtschaftsförderung** mietet ab Oktober 2010 ca. 450 qm Bürofläche in der Benzenbergstr. 43 von einer Erbengemeinschaft. Die inhabergeführte Werbeagentur wurde 1999 gegründet und berät unter anderem etwa 250 Apotheken sowie diverse Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Die **Catella Property** war für die Eigentümerin und den Mieter beratend tätig.

wird von dem Verkauf von Aktien durch Oaktree nicht beeinflusst. Zudem zählt Oaktree weiterhin zu unseren größten Shareholdern. Mit dem Kauf neuer Aktien haben weitere Investoren ihr Vertrauen in die Deutsche Wohnen AG bestätigt. Wir begrüßen den nun höheren Freefloat in der Aktionärsstruktur, der sich auch positiv auf die Liquidität der Aktie auswirken sollte.“

Für die Deutsche Wohnen bedeutet die Erhöhung des Free Float eine deutliche Verbesserung in der DAX-Hierarchie. Die MDAX-Aufnahme könnte, nachdem Arcandor einen Platz frei gemacht hat, jetzt zügig kommen. Das würde die Aktie für Index orientierte institutionelle Anleger interessanter machen. Für Kursphantasie sorgen zuletzt Gerüchte um eine Verbindung zwischen Deutsche Wohnen und GSW. Als Motive für den Ausstieg von Oaktree bei der Deutschen Wohnen kommen verschiedene Gründe in Betracht. Zum einen könnte für einen eher opportunistischen Investor wie Oaktree in der Aktie zu wenig upside Potenzial stecken. Wohnimmobilien bieten zwar stabilen Cashflow bei allerdings kaum Mietsteigerungspotenzial und damit auch nur wenig Phantasie im Aktienkurs. Das dürfte Oaktree auf Dauer zu wenig sein. Auch Refinanzierungsthemen könnten bei Oaktree eine Rolle spielen. Um schnell an Geld zu gelangen, war der Ausstieg bei der Deutschen Wohnen zum jetzigen Zeitpunkt durchaus nachvollziehbar. „Der jetzige Kurs und das Marktumfeld sind besser als seit langer Zeit“, meint auch **Helmut Kurz**, Immobilienaktienspezialist bei **Ellwanger und Geiger** auf Anfrage von „Der Immobilienbrief“. Letztlich könnte auch die Investitionsdauer ein Kriterium für den Ausstieg gewesen sein. Eine fünfjährige Beteiligung eines opportunistischen Investors bei der Deutsche Wohnen ist als eher lang zu betrachten.

KLUMPE + SCHROEDER RECHTSANWÄLTE

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

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM KAPITALANLAGE- UND IMMOBILIENRECHT

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

Vertriebsrecht
Vertriebsverträge
Vermittlerhaftung
Haftungsdach

Due Diligence
Objektbewertung
Objektverwaltung
Bau-, WEG- und Mietrecht

Anlegerschutz
Sanierung
Interessengemeinschaften
Abwehr unberechtigter
Forderungen

“ Schon gehört?

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

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

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



Deals Deals Deals

Bonn: IVG hat im September neue Verträge und Vertragsverlängerungen von insgesamt ca. 26 000 qm abgeschlossen werden. Hier die größten Vertragsabschlüsse im Einzelnen:

Amsterdam: ING verlängert Mietvertrag über ca. 14 300 qm Fläche in „De Oliphant“ im Center Area Office Park Amsterdam Southeast.

Madrid: Der IT-Konzern Oracle verlängert ca. 11 200 qm Bürofläche an der José Echegaray, La Rozas Business Park.

Lissabon: C&A verlängert ca. 1 500 qm Fläche im Objekt „Alto do Parque“.

Paris: Ein Kommunikationsunternehmen mietet ca. 7 700 qm Fläche in der Issy 2, Rue d'Oradour sur Glane.

Frankfurt: SAGE Software verlängert Mietvertrag über ca. 5 000 qm Fläche über Knight Frank und Tribe Technologies mietet neu 600 qm Fläche in der Emil-von-Behring-Strasse 8-14 über Nai apollo.

Den Haag: Real I.S. erwirbt für einen neuen Hollandfonds zwei von drei Gebäuden des Büroimmobilienkomplexes „Beatrix Park“ für rd. 97,7 Mio. Euro. Die Fremdfinanzierungsmittel übernimmt die BayernLB. Die Objekte befinden sich im Teilmarkt „Bezuidenhout“ und sind bis Ende 2021 zu 100% an den holländischen Staat vermietet. Die beiden Immobilien haben eine vermietbare Bürofläche von rund 26 000 qm.

Konsolidiert der Markt der Immobilienaktien?

Im Gegensatz zum Ausstieg von Oaktree gab es in jüngster Vergangenheit aber auch einen Großeinstieg bei **Colonia Real Estate AG**. Die **TAG Immobilien** aus Hamburg hat sich mit 21,4% an der Colonia Real Estate (CRE) aus Köln beteiligt. Beide Unternehmen investieren in Wohnimmobilien. Die CRE hatte erst kürzlich eine Kapitalerhöhung vollzogen. Kommt nun eine erste Übernahmewelle? Beide Unternehmen hatten zuletzt nicht nur durch Erfolgsgeschichten von sich reden gemacht. „Gerettet“ war oft die positive Botschaft.

Viele deutsche Immobilienaktiengesellschaften sind klein. Insgesamt hat der Markt ein Volumen von 9,7 Mrd. Euro. Die größte AG ist die **Gagfah** mit 1,4 Mrd. Euro gefolgt von der **Deutschen Euroshop** mit 1,2 Mrd. Euro.

Allein diese beiden Gesellschaften machen zusammen ca. 27% des Marktes aus. Die restlichen 73 Unternehmen teilen sich den Rest vom Volumen. Der Markt ist also eher kleinteilig. Das könnte viele Unternehmen zu Übernahmen drängen. Das sieht auch Helmut Kurz so. „Die meisten Immo AGs sind zu klein für die Börse. Die TAG will hier die Rolle des Konsolidierers spielen. Wenn sich das Unternehmen dabei nicht zu sehr verzettelt, dann ist das eine sinnvolle Strategie“, so Kurz. Der Markt werde in Zukunft mehr Großgesellschaften hervorbringen. Kurz weiter, „die meisten Vorstände haben aus naheliegenden Gründen ein großes Bedürfnis nach Eigenständigkeit. Für die Aktionäre und die Gesellschaften wäre es besser, höhere Börsenbewertungen zu erreichen, was mit höheren Bewertungen und damit niedrigeren Finanzierungskosten einhergeht.“

Frank Neumann vom **Bankhaus Lampe** meint hingegen, dass der Zusammenschluss von Immobilienaktiengesellschaften eher ein Einzelfall bleiben wird, da die Equitystory vieler Gesellschaften oft nicht übereinstimmt und viele ImmoAGs Großaktionäre haben, die einem Zusammenschluss oft nicht zustimmen werden, außer diese suchen den Ausstieg aus dem Investment. Neumann hält es für wenig wahrscheinlich, dass es Beteiligungen von mehr als 30% geben wird, da sonst ein Übernahmeangebot abgegeben werden müsse. Für den speziellen Fall der TAG rechnet Neumann auch weiterhin mit Beteiligungen der TAG an anderen Unternehmen. Als Grund nennt Neumann vor allem die Möglichkeit, sich an weiteren Immobilien zu beteiligen und die eigenen Strukturen des Asset Managements zu verbessern. Das bestätigt auch die TAG. Man prüfe laufend eine Reihe von Gelegenheiten, heißt es aus Unternehmenskreisen. Die TAG hält eine Erhöhung des Anteils auf über 30% an der CRE für möglich. „Wir werden Gespräche führen und





Deals Deals Deals

Hürth: Der kanadische Rentenfonds **Canada Pension Plan Investment Board** und ein von **LaSalle Investment Management** verwalteter Value-Add Fonds erwerben ein Shopping Center für 157,3 Mio. Euro von der **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**. Der Anteil von CPP beträgt 80%, der LaSalle Fonds übernimmt 20%. Der „Hürth Park“ gehörte zu dem, vor der Abwicklung und Liquidierung stehenden, Offenen Immobilienfonds **Degi Europa**. Das Shopping Center verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 64 000 qm und erzielt jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rund 12,5 Mio. Euro. Zu den Ankermietern zählen der Bekleidungseinzelhändler **P&C**, ein Real-Verbrauchermarkt sowie ein **Saturn** Elektronikfachmarkt. **Jones Lang LaSalle** hat Aberdeen bei dieser Transaktion beraten und den Verkaufsprozess begleitet. **ECE** war bei der Ankaufsprüfung unterstützend tätig und wird das Center Management des „Hürth Park“ übernehmen.

Hamburg: **hummel sport & leisure Warenhandelsgesellschaft** mietet 835 qm Bürofläche im Loftbürohaus Kraftwerk, Leverkusener Str. 54, von der **HHH Hamburgische Immobilien Handlung** über **CB Richard Ellis**. Eigentümer der Immobilie ist die **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft** für Immobilien.

die Möglichkeiten einer engeren Partnerschaft prüfen. Wie dieser Prozess ausgeht ist zum aktuellen Zeitpunkt noch völlig offen. Eine Übernahme oder ein Zusammenschluss beider Unternehmen entspräche jedoch einer gewissen industriellen Logik“, so die TAG weiter. Auch hält man es für möglich, dass die Branche sich bereinigen werde. Vor allem nach der Kapitalmarktkrise könnte eine Konsolidierung stattfinden. Viele Player seien zu klein, um alleine wirklich profitabel zu sein. Die Aktie der TAG hat übrigens durch den Kauf der Aktien der CRE leicht nachgegeben. Seit Mitte des Jahres hatte die Aktie beachtlich zugelegt.

Initiative Immobilienaktie: 10 Jahre zwischen Net Asset Value und Börsenbewertung

Am 19. Oktober 2010 konnte **Claus-Matthias Böge** (CEO **Deutsche Euroshop AG**) auf der Jubiläumsveranstaltung der **Initiative Immobilienaktie** mit rund 250 Teilnehmern mehr als im Vorjahr begrüßen. Was im Jahr 2000 von Deutsche Euroshop, **Deutsche Wohnen**, **IVG** und **Bauverein zu Hamburg** begründet wurde, ist für Investoren, Analysten und Journalisten rund um die Immobilienaktie ein jährlicher Pflichttermin, dessen Bedeutung sich freilich stark von den Vorträgen in das Networking und die One-on-ones zwischen Gesellschaften, Analysten und Investoren verschiebt. Immerhin gehören jetzt 18 Unternehmen dem Kreis an. Neu sind die **Hamborner AG**, die Frankfurter **IFM** und die **RCM**.

Dr. Michael Meister, stv. Vorsitzender der **CDU/CSU**-Fraktion im Bundestag, stellte in seiner Keynote die von Gesetzgeber gezogenen Lehren aus der Wirtschaftskrise dar. Transparenz und Verantwortungsübernahme für unternehmerische Entscheidungen, nicht aber umfassende Regulierungen seien die Grundüberlegungen für das Bankenrestrukturierungsgesetz und den von den Marktteilnehmern selbst zu finanzierenden Bankenfonds. Da Bestandsgarantien abzulehnen seien, müssten die Eigenkapitalanforderungen steigen.

Dass dies auch für Immobilienaktiengesellschaften ein wichtiger Punkt ist, machen Deutsche Euroshop, Deutsche Wohnen, Hamborner und **Alstria** deutlich, die erfolgreich Kapitalerhöhungen platzieren konnten. (Nebenbei: Am 4.11. hat die Deutsche Euroshop eine weitere Kapitalerhöhung angekündigt.) Dabei soll die Einwerbung von Eigenkapital weniger der Refinanzierung als dem Wachstum dienen. Insbesondere die Krise der Offenen Immobilienfonds scheint für die Immo-AGs Chancen zu bieten. Ein für deutsche Immobilienaktiengesellschaften im internationalen Vergleich großer Discount auf den Net Asset Value von etwa 40% könnte bei professioneller Performance Chancen auf Kursgewinne bieten.

Einen wesentlichen Erfolg der Initiative stellt die Einführung der REITs dar, auch wenn bisher nur drei Unternehmen in dieser Form börsennotiert sind. Mögliche Korrekturen des REIT-Gesetzes könnten das Segment attraktiver machen. So wurde angedeutet, dass die Anlage in Wohnimmobilien – bisher ausgeschlossen – möglich werden könnte. Damit würde das aktuell attraktivste Immobilienmarktsegment den REITs Schubkraft geben.

Die Marktanalysen sind für viele Teilnehmer ein Essential der Veranstaltung. Für den Investmentmarkt wie für die Segmente Büro, Wohnen und Handel konnten die Referenten Entwarnung geben. Sie bestätigten damit den auch schon auf der Expo Real vorzufindenden aufkeimenden Optimismus. Der Büromarkt sieht kaum sinkende Spitzenmieten, in Teilen einen Rückgang der Renditen wegen der allgemeinen Jagd nach Core-Objekten. Dies führt auch zu einem Wiederaufstieg des Investmentmarkts, den Dr. Andreas Schulten (BulwienGesa) für 2011 bei rund 34 Mrd. Euro sieht. Die Risiken im Büromarkt lägen aber in den Altobjekten der 70/80er Jahre, die zunehmend an Marktgängigkeit verlieren. Im Wohnungssektor stellte **Dr. Hendrik Baumunk** (**CBRE**) starke Unterschiede fest: Überkaufte Gebiete stünden neben solchen, bei denen keinerlei Nachfrage zu verzeichnen sei. Als besonders interessant zeige sich

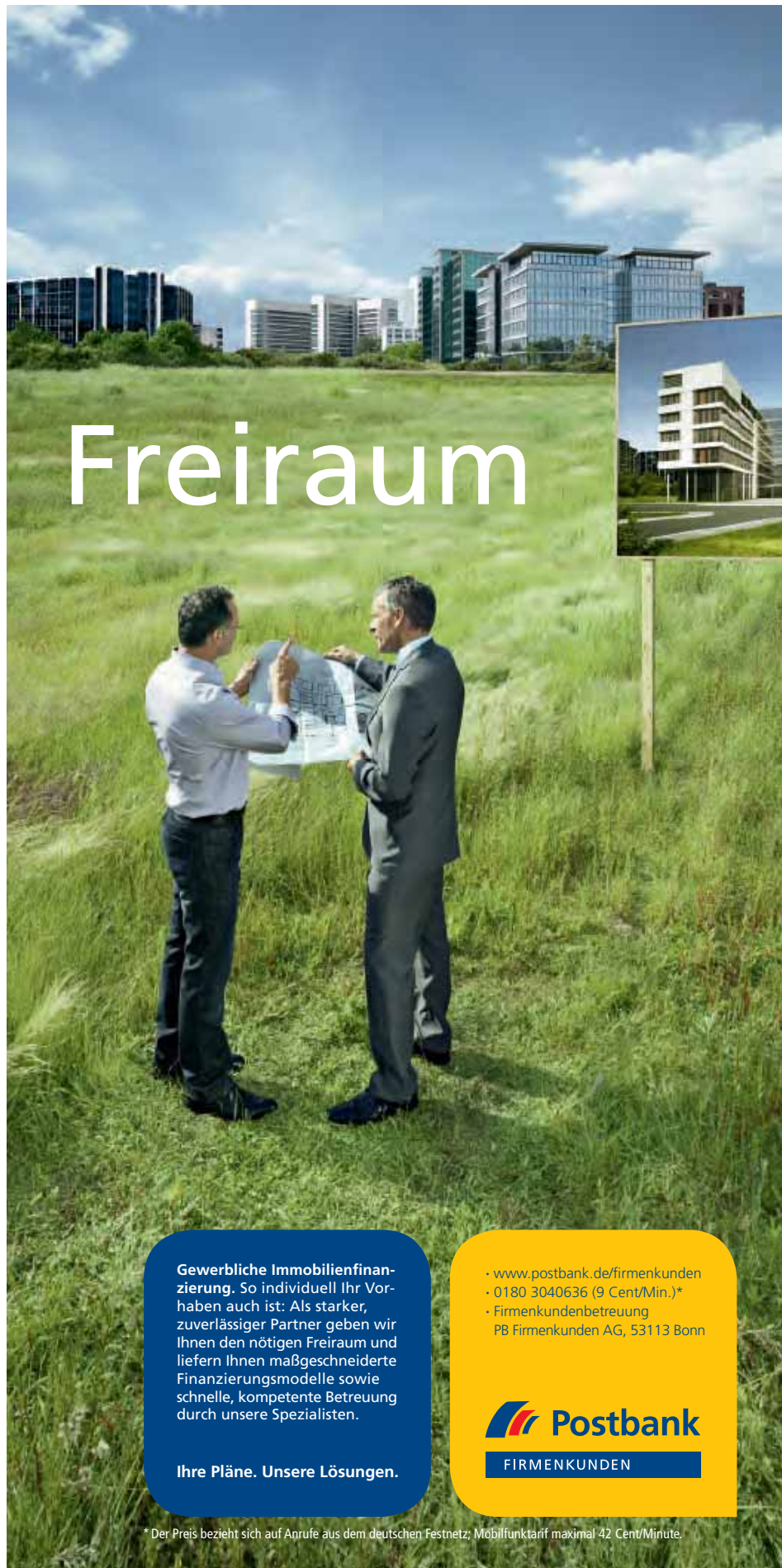
gerade Berlin („köchelt“) und auch Non-performing-loans erlebten eine Renaissance. In der Summe dominierten momentan eher kleinere Deals, allerdings könnten Verkäufe aus dem Landesbankensektor (**GW BAG**, **LBBW**) dem Markt weiteren Schub geben. Auch das Handelssegment sehe – so **Dr. Martin Braun (Cushman & Wakefield)** - in der Tendenz sinkende Renditen, da die Nachfrage nach Handelsimmobilien angezogen habe. Dabei mache sich die Unterbesetzung Deutschlands mit Shopping-Centern bemerkbar.

Die eher akademische Diskussion um externes und internes Portfoliomanagement, deren Thema vor allem den Diskutanten erhebliche Definitionsbemühungen abverlangte, zeigte, dass nicht alle Panels von Interesse sind. Anders die Diskussion um die Optimierung des Finanzierungsmix, bei dem Eigenkapitalanforderungen, Wachstumsziele und Refinanzierungszwänge zu vereinbaren sind. Ein gutes Beispiel – neben den schon erwähnten Kapitalerhöhungen - zeigte da gerade die RCM Beteiligungs AG: Sie hat im Oktober eine Wandelanleihe zur Finanzierung weiteren Wachstums aufgelegt. (AE)

Schlechte Zeiten für „Blechfonds“:

Airline-Pleite trifft Flugzeugfonds

Volkswirtschaftlich scheint die Welt in Ordnung. Der Welthandel und damit der Schiffs- und Flugverkehr ziehen dynamisch an. **Eigentlich ist das die Zeit für antizyklische Investments.** Trotzdem sieht es in der Fondsszene mau aus. Die Insolvenz der Airline **Hamburg International** trifft Zeichner von Flugzeugfonds (siehe letzten "Der Fondsbrief" Nr. 125). Noch im Sommer 2009 hatte Initiator **Wölbern Invest** das Unternehmen über den Klee gelobt. Jetzt gab es eine unsanfte Landung. Die Airline hat aus Liquiditätsproblemen Insolvenzantrag gestellt. Die sowieso schon durch Schiffsfonds bis an die Grenze belastete **Lloyd Fonds AG** wurde nach eigenen Worten in zwei Fonds „kalt erwischt“. Ebenfalls betroffen sind die UniCredit-Tochter **WealthCap** und indirekt über einen Dachfonds **HGA Capital**. Mit dem externen Verwalter **Aircraft Leasing & Management** aus London und **Doric Asset Finance** ist die Vermarktung der Flieger in professionellen Händen.



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



FIRMENKUNDEN

* Der Preis bezieht sich auf Anrufe aus dem deutschen Festnetz; Mobilfunktarif maximal 42 Cent/Minute.



Deals Deals Deals

München: Das Versicherungsmaklerunternehmen **Aon** mietet rd. 1 900 qm Bürofläche und das Übersetzungsunternehmen **Matrix Communications** mietet rd. 600 qm Bürofläche im ATMOS im Arnulfpark. Das ATMOS wurde nach Fertigstellung im Jahr 2009 von **Union Investment Real Estate** für ihren Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Deutschland** übernommen. Mit den zwei neuen Mietverträgen ist das Gebäude zu ca. 80% vermietet.

Hamburg: **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** erwirbt ein Wohnportfolio mit rd. 630 Wohnungen für rund 62 Mio. Euro in Hamburg und Köln. Quantum übernimmt den Wohnbestand in ihren Wohnimmobilien-Spezialfonds **Habitate**, dessen Fondsvolumen sich damit auf über 440 Mio. Euro erhöht.

Warschau: Die **RREEF Investment** erwirbt für den offenen Immobilienfonds **grundbesitz europa** die Büroimmobilien „Topaz“ und „Nefryt“ für rd. 80 Mio. Euro von der polnischen Projektentwicklungsgesellschaft **Globe Trade Centre S.A.** Beide Objekte mit insgesamt rund 27 000 qm Mietfläche sind zu 100% an insgesamt 16 Unternehmen vermietet.

Leipzig: **Desigual** mietet ca. 1 200 qm Fläche in der Petersstr. 36-44 über **Comfort**.

Die schlechten Wintermonate sind aber nicht das beste Timing. Potentielle Leasingnehmer haben über den bekannten Ausfall der Airline gute Karten. Zudem ist heute die Marktlage deutlich schwächer als noch vor drei Jahren, als noch vor der Finanzmarktkrise die Verträge abgeschlossen wurden. Positiv ist die Beliebtheit des Airbus A319, den mehrere Hundert Airlines einsetzen und der gute Wartungszustand der neuwertigen Maschinen. Dennoch wird die Kalkulation der Anleger wohl nicht aufgehen.

Jetzt dürfte es sich zeigen, ob die Asset-Orientierung von Leasingfonds, die regelmäßig auf Sekundärmarktsicherheit und Anschlussverwertung abstellen, auch die Nagelprobe durchhält. Fonds ohne Einnahmen geraten schnell unter Druck. (WR)

Schlechte Zeiten für „Blechfonds“:

Banken spielen „Schiffe versenken“

Paradoxerweise trifft gerade die Erholung an den Schifffahrtsmärkten die Fondsbranche besonders hart. Banken wollen Schiffe in steigenden Märkten schneller verwerten. Die Krise auf den Schifffahrtsmärkten sei noch nicht überstanden. Das ist das Ergebnis einer Befragung von über 200 Unternehmen des Wirtschaftsberatungsunternehmens **Roland Berger**. 75% der Befragten halten einen erneuten Rückgang der Charraten in den nächsten 12 Monaten für wahrscheinlich. Bulker, Multi-Purpose-Schiffe, Containerschiffe und Tanker seien betroffen.

Mit Ausnahme der Emissionshäuser sieht die Branche die Bedeutung der geschlossenen Fonds als Auslaufmodell. Die Schiffsinitiatoren stellen klar, dass sie die Krise vor allem durch Tilgungsstundungen überwinden wollen. Die Banken kritisieren die Maßnahmen der Emissionshäuser, Reedereien und Werften als nicht ausreichend. Die Banken werden zunehmend nervöser.

Die „Marktfolgeabteilungen“ der Kreditinstitute haben lt. **André Tonn** von der **Oltmann Gruppe** das Ruder übernommen (siehe letzten "Der Fondsbrief" Nr. 125). Die **HSH Nordbank** habe den Auftrag, Darlehen im Volumen von neun Milliarden Euro zu verwerten. Das sei der gesamte Kapitalmarktaus drei guten Emissionsjahren, meint Tonn. Bei Großcontainern über 10 000 TEU drohen dramatische Überkapazitäten.

Im Backgroundgespräch sieht Investor **Clemens Vedder** erhebliche erneute Krisenpotentiale, da sich die marktführenden deutschen Kreditinstitute aus der Schiffsfinanzierung weitgehend zurückgezogen haben. Blickt man auf die Banken-Szene, wird das klar. Deutschland beherrscht den Schiffsfinanzierungsmarkt. Der weltgrößte Schiffsfinanzierer **HSH Nordbank** hat ein 30 Mrd. Euro schweres Portfolio und eine milliarden schwere Risikovorsorge. Das beruhigt das Neugeschäftsinteresse in aktuellem Marktumfeld hoher Risiken. Auch das 23 Mrd. Euro schwere Schiffsportfolio der Co-Bank-Tochter **Deutsche Schiffsbank** wurde kräftig in Mitleidenschaft gezogen. Auch hier besteht eher geringes Interesse, das Problem notwendiger Finanzierungen für schon durchgeführte Bestellungen zu lösen. Anständig aus der Affäre konnte sich die NordLB ziehen, die mit rund 18 Mrd. Euro in der Schiffsfinanzierung engagiert ist. Sie meldet schwarze Zahlen für die Schiffsfinanzierung. Die IpeX-Bank, die zur KfW gehört, hat ein Schiffsportfolio von 7,6 Mrd. Euro. Alles in allem fragt sich durchaus, woher die Finanzierung für tausende Schiffe in den Orderbüchern kommen soll. (WR)

Schlechte Zeiten für apoBank:

Größte Genossenschaftsbank rutscht in ausgewachsenen Skandal

Inzwischen schafft es die **apoBank** in alle Schlagzeilen. Aus dem eher unbedeutenden Skandal um die **Leipziger Licon Wohnbau**, bei dem es um die mögliche Unterschlagung von 5 Mio. Euro durch Scheinrechnungen geht, wird ein ausgewachsener Bankenskandal. Zunächst schien

Erfahrung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

Seit über vier Jahrzehnten sind wir erfolgreich im Geschäft. 162 Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa bezeugen unser Know-how.

Unsere Erfahrung ist mit uns gewachsen – genauso wie die Freude an neuen Herausforderungen.

Tatkraft macht einen grünen Zweig baumstark.

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



Seminare

Real Estate English

Um im internationalen Immobiliengeschäft erfolgreich tätig zu sein ist es wichtig, sich schriftlich und mündlich stilsicher auszudrücken und typische Fehler und Missverständnisse zu vermeiden. In unseren Seminaren erweitern und trainieren Sie Ihren immobilienwirtschaftlichen Fachwortschatz und erhalten eine Vielzahl von „ready to use“ Formulierungen.

- Im Seminar „Effective Real Estate Correspondence and Report Writing“ am **01.12.2010 in Frankfurt** lernen Sie, Ihren Schreibstil und Ihre Ausdrucksfähigkeit in englischer Geschäftskorrespondenz zu verbessern und Reportings professionell zu erledigen.

- Im Seminar „Real Estate English Vocabulary & Communication“ am **28./29.01.2011 in Geislingen/Steige** erweitern Sie Ihr immobilienwirtschaftliches Fachvokabular und trainieren Ihre Kommunikations- und Präsentationsfähigkeiten sowie Verhandlungstechniken in englischer Sprache.

Die ausführlichen Beschreibungen und weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Internet unter:

www.rela.hfwu.de

Gisela Zimmermann

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Tel. 07331/22-599 bzw. 0174/9541515

E-mail: rela@hfwu.de

www.rela.hfwu.de

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 231 44. KW, 05.11.2010, Seite 20 von 31

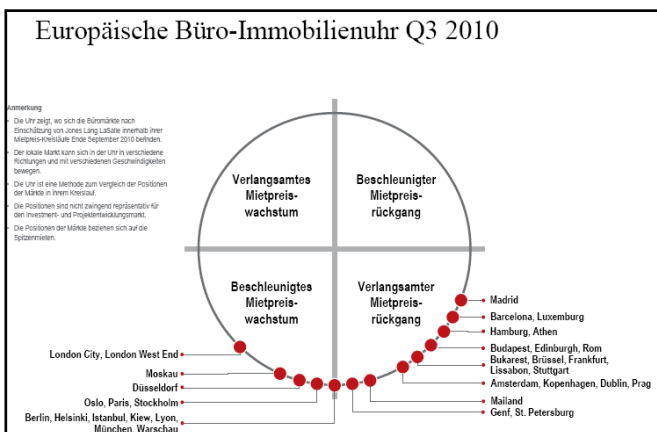
das für die Öffentlichkeit einzig wirklich Interessante die Sportwagenleidenschaft eines Geschäftsführers zu sein, der auch anscheinend kostspielige Rennen fuhr. Zwei Geschäftsführer der Leipziger Licon Wohnbau und ein Mitarbeiter wurden festgenommen. Jetzt trifft es die renommierte apoBank, die mit ihrer Ärzte- und Apotheker-Zielgruppe ein stabiles Kapitalanlagegeschäft hatte. Sie hatte Licon-Anlagen recht sportlich propagiert. Während sich am 27. Oktober die Bank noch eher selbstsicher äußerte und eher vorsorglich personelle Maßnahmen eingeleitet hatte, hört sich die aktuelle Info vom 1. November schon klarer an.

„apoBank leitet Sofortprogramm zur Aufklärung von Fällen unrechtmäßiger Vorteilsnahme ein“ lautet die Überschrift. Der Tenor ist klar. In der vergangenen Woche hatte die Staatsanwaltschaft gegen einzelne Mitarbeiter der apoBank Ermittlungen wegen möglicher unrechtmäßiger Vorteilsnahme eingeleitet. Ersten Ergebnisse einer Untersuchung deuten darauf hin, dass sich einzelne Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter nicht korrekt verhalten haben und unter Verdacht stehen, unerlaubt persönliche Vorteile erhalten zu haben. Nach derzeitigem Erkenntnisstand seien Kunden nicht geschädigt worden. Außerdem werde im Zweifel die apoBank dafür Sorge tragen, dass kein Kunde der apoBank Nachteile erleide. Um einen unbelasteten Neustart zu ermöglichen, halten der Aufsichtsrat und Sprecher des Vorstands es für notwendig, das Vorstandsgremium neu aufzustellen. „Die apoBank hat mit sofortiger Wirkung die Vorstandsmitglieder **Stefan Mühr** (44) und **Claus Verfürth** (42) abberufen. Die Bestellung von Herrn Dr. **Thomas Siekmann** (45) in den Vorstand der apoBank wird im Einvernehmen mit der BaFin mit sofortiger Wirkung bestätigt.“ Sprachlich faszinierend ist schon der Unterschied zwischen den lediglich mit Namen genannten Abberufenen und den „Herren“, die zukünftig das Sagen haben. „Herr“ **Bernd Span** (55) wird in den Vorstand berufen. Der Vorstand der apoBank wird sich damit gemeinsam mit seinem Sprecher **Herbert Pfennig** zunächst aus drei Mitgliedern zusammensetzen. Bis Ende November wird eine Expertengruppe erste Zwischenergebnisse vorlegen, die belastbare Aussagen zu den gesamten Vorfällen und der weiteren Vorgehensweise enthalten. Soweit die offiziellen Verlautbarungen, die mitteilungsbereiten Mitarbeitern auch noch goldene Brücken durch Verzicht auf Schadensersatzansprüche und einseitige Lösung des Beschäftigungsverhältnisses gebaut. Die persönlichen Statements lassen keinen Zweifel daran, dass der Vorstand von Unregelmäßigkeiten ausgeht. (WR)

JLL Immobilienuhr: Europas Büromärkte im Aufwind

Die Erholung der meisten Volkswirtschaften Europas geht mit deutlichen Unterschieden weiter. Die europäische Immobilienuhr von **Jones Lang LaSalle** macht diese Entwicklung für die Büromarktmärkte sichtbar. Im 3. Quartal bewegen sich mittlerweile 14 der 34 der untersuchten Städte im oder kurz hinter dem unteren Wendepunkt. Noch befindet sich allerdings die Mehrheit im Quadranten „Verlangsamter Mietpreiszugang“. Mit einem Plus von 0,7% im 3. Quartal bleibt es bei einer positiven Mietentwicklung. Während in Moskau (+ 6,3%), Stockholm (+ 5,4%) und London (+ 2,9%) die Spitzenmieten zulegen, blieben sie in den übrigen Indexstädten (darunter auch die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München) bis auf zwei Ausnahmen unverändert. Madrid ging dagegen um 2,7% und Barcelona um 2,5% zurück.

Die Netto-Effektivmieten im Spitzenbereich bewegten sich durchschnittlich 17% unter den Nominalmieten. Am stärksten





Deals Deals Deals

Osnabrück: Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft erwirbt 110 hochwertige Bestandswohnungen mit einer Gesamtmietfläche von rund 8 500 qm im Stadtteil Westenberg von der zur deutschen AXA-Gruppe gehörenden DBV Deutsche Beamtenversicherung. Quantum übernimmt den Wohnbestand in ihren Wohnimmobilien-Spezialfonds **Habitare**. Die Transaktion wurde **Corpus Sireo Makler** begleitet.

Erlangen: **sontowski & partner** erwirbt das vom Investor „Siemens Mitte“ genannte Ensemble von mehreren Immobilien vom **Siemens Immobiliendienstleister SRE**. Es handelt sich um einen vernetzten Gebäudekomplex, bestehend aus drei Hochhäusern mit einer Nutzfläche von 56 000 qm auf einem rd. 36 000 großen Grundstück. Hauptnutzer der Gebäude ist der Unternehmensbereich "Industry" von Siemens. Das Unternehmen hat sich über einen "lease back" die Immobilien für die Laufzeit von 12 Jahren gesichert.

München: Chiphersteller **AMD** mietet 2 300 qm Fläche und ein IT Dienstleister mietet 850 qm Fläche im Bürocenter Dornach über **Immobilien Asset Management München**. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Investitionsobjekt des geschlossenen Immobilienfonds **Altersvorsorgefonds KG** der **SHB Innovative Fondskonzepte**.

weichen sie in Großbritannien, Irland und in einigen niederländischen Märkten voneinander ab. Die Anmietungsbereitschaft ist vielerorts gestiegen. Allerdings steht nach wie vor auch bei Umzügen eher Flächenkonsolidierung und nicht Expansion im Vordergrund. Die Nettoabsorption blieb aber positiv. Für das gesamte Dreivierteljahr summiert sich das Umsatzvolumen auf 7,6 Mio. qm (+40%). Auf der Angebotsseite nehmen die Fertigstellungen von Büroflächen wieder ab. Im 3. Quartal wurden in Europa rund 1,2 Mio. qm neue Flächen bezugsfertig (-16%). Ein Mangel an 1A-Flächen werde in manchen Märkten in bestimmten Teilbereichen als zunehmender Trend zu beobachten sein, meint JLL. Die durchschnittliche Leerstandsquote in Europa liegt auch im 3. Quartal mit 10,3% unverändert im zweistelligen Bereich. Die Bandbreite der Leerstandsquoten reicht von 6,4% im Londoner Westend, über 17,3% in Amsterdam und 21,6% in Budapest bis 23,4% in Dublin. (WR)

gif-Prognose: Büromarktstabilisierung erst in 2011

Der gif-Arbeitskreis „Marktanalysen und Bedarfprognosen“ hat eine Umfrage zur Prognose der deutschen Büroimmobilienhochburgen durchgeführt. Demnach ist an den fünf größten deutschen Bürostandorten bis Ende 2011 mit sinkenden Renditen für Büroräume zu rechnen. Die Spitzenmiete wird bis Ende 2011 leicht sinken, im Jahr 2011 ist dann von einer Marktstabilisierung auszugehen. Der große Leerstand in Frankfurt wird noch leicht ansteigen, während der Anstieg der Leerstände in Berlin bis Ende nächsten Jahres am geringsten sein wird. Befragt wurden 16 Unternehmen, die eigene Prognosen für den Bürostandort anfertigen. Die Erhebung soll künftig in einem Halbjahresrhythmus wiederholt werden. Ziel der Erhebung ist es, die eigenständigen quantitativen Prognosen der Teilnehmer zusammenzufassen, dem Markt zugänglich zu machen und somit einen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz an den Immobilienmärkten zu leisten. Der gif, der auch für die Veröffentlichungen der Büroflächenumsatzzahlen verantwortlich ist, will so offensichtlich sein Ansehen am Markt verbessern. (WR)

DTZ: Europas Büromieten steigen aufgrund von Knappheit

Derzeit ist der europäische Büervermietungsmarkt bei hochqualitativen Immobilien ein Vermietermärkte. Der Nachfrageüberhang führt, lt. DTZ zu steigenden Mieten an den wichtigen europäischen Büromärkten. In der Londoner City erhöhten sich die Mieten in den vergangenen 12 Monaten um 23,5%, im Pariser Businessdistrikt um 13,9% und in Moskau um 12,9%. Einen zweistelligen Rückgang gab es hingegen nur in Madrid. In der spanischen Hauptstadt gingen die Büromieten im Premiumsegment im Vergleich zum Vorjahr um 11,1% zurück. Für das laufende Jahr erwartet DTZ einen durchschnittlichen Mietanstieg von 6,8%. Grund für den Mietpreisanstieg ist vor allem die starke Nachfrage bei mangelnden Produkten. So wurden in den letzten 12 Monaten 5,8 Mio. qm Fläche vermietet. Im Vorjahr waren es nur 4,5 Mio. qm. Die Entwicklung ist dabei zweigeteilt. In den A-Lagen herrscht nach wie vor Mangel an Flächen während in B-Lagen zunehmend Flächen freigesetzt werden. Dort reduzieren Mieter ihre Flächen oder ziehen in hochwertigere Objekte um. Vor allem in London, Moskau, Warschau und Kiew rechnet DTZ mit Mietpreisanstiegen. (WR)

JLL - Victor steigt deutlich an – weltweites Transaktionsvolumen

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA)

Der von Jones Lang LaSalle veröffentlichte Victor (Valuation Performance IndiCaTOR) zeigt im dritten Quartal den besten Wert seit dem Tiefpunkt des Marktes Mitte 2009. Im dritten Quartal 2010 lag der Indikator bei 105,9 Punkten. Das sind 2,8% mehr als im Vorquartal.

Getrieben wird der positive Anstieg allerdings lediglich von Frankfurt. Geht man von einem Anstieg von 2,8% aus, so liegen alle Big 5 Standorte, außer Frankfurt, unter diesem Wert. Frank-



Deals Deals Deals

Potsdam: Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mietet rd. 4 200 qm Bürofläche in der Behlertstraße/Haus G 3a über **BNP Paribas Real Estate**. Der Bezug wird voraussichtlich im Januar 2011 sein. Die Eigentümerin des Objekts wurde von der **Strabag Property and Facility Services** vertreten.

Darmstadt: **Plexus Deutschland** mietet für 10 Jahre rd. 1 500 qm Bürofläche im 3. OG des 2. Bauabschnitts der Europa-Arkaden von **Strabag Real Estate** über **Cushman & Wakefield**. Der Bezug wird im März 2011 sein. Damit ist das Gebäude zu 90% vermietet. Weitere Mieter sind **Getronics**, eine Tochtergesellschaft der **KPN**; **Ekomp 21**, kommunaler EDV-Dienstleister Hessens; und die **Active Web**.

Berlin: **selko e. V.**, Dachverband der Berliner Selbsthilfekontaktstellen und der Fachverband zur Selbsthilfeunterstützung in Berlin, mietet zum 01.12.2010 ca. 370 qm Bürofläche in der Bismarckstraße 101. Die **Catella Property** war für den Eigentümervertreter, die **Hansainvest Hanseatische Investment**, tätig und hat den Auswahlprozess für den neuen Unternehmensstandort sowie den Mietvertragsabschluss begleitet. **selko e. V.** wurde über **Savills Immobilien** vermittelt.

furt verzeichnete einen Performanceanstieg von 5,3%. Schlusslicht ist München mit 1,3%. Besonders Frankfurt verzeichnete im letzten Quartal einen Sprung nach oben. Seit Anfang 2009 bewegte sich der Frankfurter Markt zwischen 95 und 98 Punkten. Alle anderen Standorte zeigten hingegen seit Mitte 2009 einen stetigen Aufwärtstrend. Der starke Anstieg auf dem Frankfurter Markt bestätigte, lt. JLL deren Volatilität.

Der zweitstärkste Quartalsanstieg unter den untersuchten Prime-Lagen wurde für Berlin notiert (+2,4%). Die Berliner Innenstadt verzeichnete lt. JLL damit den mit Abstand höchsten Quartalsanstieg der letzten fünf Quartale bei einem Indikatorstand Ende September von 100,5 Punkten. Im Jahresvergleich liegt Berlin mit +5,2% auf Platz vier. Ein Plus von 2,3% bedeutet für Düsseldorf Rang 3 in der Quartalsbetrachtung. Der Performanceanstieg verlief hier bereits seit ca. einem Jahr linear. Die Entwicklung des Victor im dritten Quartal basiert bei allen untersuchten Lagen auf der Aufwärtstendenz der Vermietungsmärkte.



Weltweites Transaktionsvolumen stagniert - JLL mahnt fehlende Produktverfügbarkeit

Der Run auf Core-Objekte führt mittlerweile spürbar zu Verfügbarkeitsengpässen. Im dritten Quartal lag das weltweite Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien bei 69 Mrd. USD. Im Vorquartal registrierte JLL einen ähnlichen Wert. Für die ersten 9 Monate beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 202 Mrd. USD (VJ: 139 Mrd. USD). Laut JLL steht genügend Eigenkapital zur Verfügung. Allerdings fehle es an Spitzenprodukten. Das führe zu einer Renditekompression. Für das Gesamtjahr rechnet JLL mit einem globalen Direktinvestitionsvolumen von 280 bis 290 Mrd. USD. Damit revidiert JLL seine ursprüngliche Prognose von 300 Mrd. USD. Trotzdem liegt das prognostizierte Volumen noch bei 35 bis 40% über dem Wert des Vorjahres. Durch mangelnde Spitzenimmobilien werden Investoren immer mehr in Value-add und in Bestandsimmobilien außerhalb der Toplagen investieren.

In der Region EMEA (Europa, dem nahen Osten und Afrika) könnte sich das Transaktionsvolumen trotz eines Rückgangs zwischen dem 2. und 3. Quartal von 12% auf 21 Mrd. Euro im Gesamtjahr 30% über dem Ergebnis von 2009 bewegen. Auch hier sind vor allem mangelnde Core-Objekte für die Entwicklung verantwortlich. Während in Spanien und Italien die Volumina deutliche Einbußen gegenüber dem 2. Quartal aufwiesen, hat sich in Großbritannien und in Deutschland das Tempo der Aktivitäten verlangsamt. Frankreich und vor allem Schweden zeigten demgegenüber steigende Transaktionsvolumina.

Europa-Investment nach 9 Monaten schon über Gesamtjahr 2009

Ebenso wie in Deutschland war auch in Europa das 3. Quartal auf den Investmentmärkten durch das Sommerloch eher schwach. Insgesamt wurden auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten in den ersten 9 Monaten 63,6 Mrd. Euro investiert. Damit wurde jedoch der Gesamtwert des Vorjahres schon übertroffen. Trotz eines Rückgangs im 3. Quartal 2010 um 8% ist der Quartalsdurchschnitt der letzten vier Quartale auf 21,8 Mrd. Euro gestiegen. Dies ist das Ergebnis des aktuellen Investmentmarktberichts von **DTZ**.

Für das Gesamtjahr schätzt DTZ das Investmentvolumen auf 89 Mrd. Euro (Prognose: +42%). Europa bleibe auch in Zukunft das Hauptziel von steigenden Investmentaktivitäten der internationalen Investoren. Für 2011 erwarten die Researcher sogar einen Anstieg des Transaktionsvolumens auf 109 Mrd. Euro. In Frankreich stieg das Volumen im dritten Quartal um 7% von 2,2 Mrd. Euro auf 2,4 Mrd. Euro. Deutschland legte von 3,8 Mrd. Euro auf 3,9 Mrd. Euro zu. **Jones Lang LaSalle** ermittelte 3,7 Mrd. Euro (vgl. Platow 13.10.2010). In Zentral- und Osteu-



Deals Deals Deals

Darmstadt: European Organisation for the Exploitation of Meteorological Satellites, **EU-METSAT**, mietet ca. 2 700 qm Bürofläche im Business- und Technologiepark TZ Rhein Main, Mina-Rees-Straße, von **Corpus Sireo**. Als Eigentümervertreterin der **Deutschen Telekom** ist Corpus Sireo für die Steuerung und Vermarktung des Projektes zuständig.

Düsseldorf: Die niederländische **Plusfood BV** mietet ca. 460 qm Bürofläche im Medienhafen, Speditionsstraße 15, aus dem Portfolio eines Unternehmens der **Generali Deutschland Gruppe**. Die Vermietung wurde durch die **Euro Property Management EPM** begleitet. **Savills** war vermittelnd tätig. Der Bezug des neuen Deutschlandhauptsitzes ist zum 01.11.2010 geplant.

Berlin: Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft **Audit Tax & Consulting Services** mietet ab Juni 2011 ca. 800 qm Bürofläche in der Friedrichstraße 100 über **Engel & Völkers**.

Offenbach: **Pure Training** mietet für ein Fitness-Studio ca. 1 700 qm Fläche und **ATP Architekten und Ingenieure** mieten ca. 1 370 qm Fläche im Einkaufszentrum **KOMM-on-Top** von **Hochtief Projektentwicklung**. Knapp 400 qm sind bereits durch das **SEC Center Management** belegt. Damit sind 58% des **KOMM-on-Top** vergeben.

ropa stieg das Volumen von 0,6 auf 0,8 Mrd. Euro. Im Gegensatz dazu sank das Transaktionsergebnis in Großbritannien von 9,6 Mrd. Euro auf neun Mrd. Euro um 6%.

63% des Investmentvolumens werden von inländischen Akteuren getätigt. Weitere 21% entfielen auf innereuropäische Investments. Auf Büros entfielen mit 9,7 Mrd. Euro 46% des Gesamtvolumens. 7,3 Mrd. Euro bzw. 33% wurden in Einzelhandelsimmobilien investiert. Mit 9,5 Mrd. und entsprechend 45% waren private Investmentvehikel die dominierende Investorengruppe. Institutionelle Investoren vereinigten drei Mrd. Euro auf sich. Weitere zwei Mrd. Euro gingen auf das Konto von börsennotierten Immobiliengesellschaften. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Unternehmen, die ihre selbstgenutzten Immobilien im Rahmen von Sale and Leaseback-Transaktionen veräußert haben. Immobilien im Wert von 2,9 Mrd. Euro wechselten so ihren Besitzer. (WR)

Hamburg - Eröffnung des neuen City Center Bergedorf mit 44.000 Besuchern

Am 28.10.2010 wurde das neue City Center Bergedorf (CCB) in Hamburg-Bergedorf mit 44 000 Besuchern am ersten Tag von Bürgermeister **Christoph Ahlhaus** eröffnet. 80 Geschäfte mit mehr als 34 000 qm sind voll vermietet. Auch bei Büros ist nur noch eine kleine Fläche in Endverhandlung. Mit einem Service-Center für die Bevölkerung bietet die Kommunalverwaltung ein einzigartiges Servicekonzept, das die Innenstadtlage des Objektes nutzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 160 Mio. Euro. Zum Jahresende wird **Commerz Real** auch noch den letzten Bauabschnitt zu Nutzen und Lasten übernehmen. „Wir freuen uns, den Bergedorfern ein neues Stück Einkaufsqualität ermöglichen zu können, die sicher auch weitere Kaufkraft aus dem Einzugsbereich von 200.000 Einwohnern in die City von Hamburg-Bergedorf zieht.“ Resümierte **Helmut Jagdfeld**, Geschäftsführer des Projektentwicklers, der Dürener **FUNDUS-Gruppe**. Eigentümerin des CCB ist die **Commerz Real**, die das Einkaufszentrum von Fundus erwarb. Fundus bleibt Verwalter des CCB. Die Finanzierungsbetreuung lag bei der Deutschen Hypo.



Chefvolkswirt Thomas Mayer zur US-Konjunktur

Nachgefragt von DB Resarch bei Dr. Thomas Mayer,
Chefvolkswirt der Deutsche Bank Gruppe, 4. November 2010

Herr Mayer, die USA haben zwar den Weg aus der Rezession gefunden, der Aufschwung verläuft aber schleppend. Wie sieht Ihre Einschätzung zum Wirtschaftswachstum im laufenden und vor allem im nächsten Jahr aus?

Dr. Thomas Mayer: Bereits seit längerer Zeit vertrete ich die Ansicht, dass die Erholung nach der Bankenkrise auf der umfangreichen Restrukturierung des Bankensektors beruht, die es den Nicht-Banken erlaubt, das „Deleveraging“ zu verlangsamen. Auf kurze Sicht wird der daraus resultierende „Kreditimpuls“ die Nachfrage deutlich beleben. Allerdings wird langfristig die Notwendigkeit einer Bilanzanpassung das Wachstumspotenzial reduzieren. Daher wird der ursprünglich positive Impuls nicht zu einem sich selbst tragenden Aufschwung führen. Letztlich dürfte die Erholung nur zäh anlaufen und ungleichmäßig ausfallen. Vor dem Hintergrund dieser Dynamik erwarte ich für die USA im laufenden Jahr ein durchschnittliches Wachstum von 2,8%; 2011 dürfte es sich jedoch bereits auf ca. 2,5% verlangsamen.



Deals Deals Deals

Dresden: cp.max Rotortechnik erwirbt eine ca. 2 438 qm große Hallen- und Bürofläche in der Manfred-von-Ardenne-Ring 5 von Goldbeck Immobilien über Dr. Lübke.

Hamburg: Pflanzen-Kölle erwirbt ein Gartenfachmarkt mit rd. 8 000 qm Verkaufsfläche im Stadtteil Volksdorf von der britischen Glencourt Group über Prime Property Management. Im Frühjahr 2011 soll der zwölfte Standort der Gruppe in Deutschland neu eröffnen.

Karlsruhe: Die Design-Möbel Fa. Blow Out erwirbt ein Gebäude mit ca. 4 400 qm Nutzfläche zu Verwaltungs- Lager- Ausstellungszwecken in Bullach von einem Privatinvestor über Seeger & Russwurm.

Köln: IT-Abteilung des Landes NRW mietet rd. 2 225 qm Bürofläche in der Bonner Str. 205-209 über Aengevelt in Zusammenarbeit mit VeInEn Immobilien. Vermieter der modernen, 2002/2003 errichteten Liegenschaft mit insgesamt rd. 13 100 qm Büro- und Geschäftsfläche ist ein Immobilienfonds.

Wiesbaden: Die KSM, Produzent und Vermarkter von Filmen und Fernsehprogrammen, mietet ca. 325 qm Bürofläche am Otto-von-Guericke-Ring 13 – 15 von einer deutschen Objektgesellschaft, die von der CIT Europe Ltd. aus Hamburg vertreten wird. JLL war vermittelnd tätig.

Was sind die wesentlichen Treiber und Risiken für Ihre Prognose?

Die am schnellsten expandierenden Komponenten der Gesamtnachfrage dürften 2010/2011 die Exporte sowie die Investitionstätigkeit sein; der private Konsum und auch die Staatsausgaben hingegen dürften weniger stark zulegen. Bei dieser Prognose überwiegen die Abwärtsrisiken; dazu gehören eine erneute Beschleunigung des Deleveraging durch den Nicht-Finanzsektor oder ein geringeres Exportwachstum aufgrund ungünstiger konjunktureller Entwicklungen im Ausland.

Die Rezession hatte ihren Ursprung im US-amerikanischen Wohnungsmarkt. Wie sehen Sie dort die aktuellen Perspektiven? Drohen nach der Krise im Wohnungsmarkt auch Verwerfungen bei gewerblichen Immobilien?

Für 2011 rechnen wir mit einem erneuten Rückgang der Preise für Wohnimmobilien um ca. 5%, und bis zur einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes dürften noch einige Jahre vergehen. Auch bei den Gewerbeimmobilien ist noch für einige Zeit mit einer schwachen Marktentwicklung zu rechnen. Allerdings erscheinen weitere signifikant negative Schocks von Seiten des Wohnungs- oder Gewerbeimmobilienmarktes unwahrscheinlich, wenn es nicht zu einem erneuten Abgleiten der US-Wirtschaft in die Rezession kommt – womit ich aber nicht rechne.



Der Arbeitsmarkt kommt in den USA noch nicht richtig in die Gänge. Ist in Kürze mit einer Zunahme der Beschäftigung zu rechnen? Oder müssen wir uns auf eine längere Phase eines „beschäftigungslosen Wachstums“ einstellen? Hat sich die strukturelle Arbeitslosigkeit in den USA erhöht?

Die Erholung des US-Arbeitsmarktes dürfte weiter schleichend vorangehen, da für die nächsten Jahre allenfalls mit moderatem Wirtschaftswachstum zu rechnen ist. Da die strukturelle Arbeitslosigkeit signifikant gestiegen ist – nach meiner Schätzung auf über 8% – müssen die USA lernen, auf absehbare Zeit mit einer höheren Arbeitslosenquote zu leben.

Kommen wir zur Geldpolitik. Wann wird aus Ihrer Sicht die Fed ihre Aktivitäten auf dem Bond-Markt zurückfahren und die Leitzinsen erhöhen?

Angesichts hoher Arbeitslosigkeit, niedrigeren Wachstums und geringer Inflation wird es in den nächsten zwei Quartalen durch die „quantitative Lockerung“ erneut zu einer Verlängerung der Zentralbankbilanz kommen. Einen Anstieg der offiziellen Zinssätze sehe ich vorerst nicht.

Sehen Sie die Gefahr, dass durch eine zu lange Phase niedriger Zinsen ein gravierendes Langfristproblem etwa mit Blick auf die Inflationsrate oder den Wechselkurs entsteht? Oder sehen Sie derzeit sogar Deflationsgefahren?

Meiner Ansicht nach ist das Deflationsrisiko eher gering. Allerdings dürfte eine aggressive expansive Geldpolitik in einem Umfeld niedrigeren Trendwachstums und hoher struktureller Arbeitslosigkeit auf mittlere Sicht den Weg für eine Inflationsbeschleunigung bereiten. Und noch einmal: Ein anhaltend sehr niedriges Zinsniveau unterminiert die effiziente Allokation von Kapital.

Sie deuten an, dass die wirtschaftlichen Aussichten in den USA durch ein niedrigeres Trendwachstum geprägt sind. Können Sie erklären, weshalb Sie für die Zukunft ein niedrigeres Potenzialwachstum erwarten als bislang?

Die Geschichte lehrt uns, dass Länder, die von Banken Krisen betroffen waren, über einen längeren Zeitraum Wachstumseinbußen von mehr als einem Prozentpunkt hinnehmen mussten. Daher dürfte das US-amerikanische Potenzialwachstum nach 3% in den zehn Jahren vor der Krise auf höchstens 2% im laufenden Jahrzehnt abgesunken sein.

Reizüberflutung?



Alle Informationen. Jederzeit. Kostenlos.

www.rohmert-medien.de

Die moderne Küche:

Trends und Entwicklungen

Stefan Hein, Marketing/ Kommunikation Musterring

Das Kochen hat in den letzten Jahren eine enorme Aufwertung in der öffentlichen Wahrnehmung erfahren – von der reinen Pflichtübung hin zur kreativen Freizeitbeschäftigung, für die sich auch immer mehr Männer begeistern können. TV-Köche fesseln mit ihren Shows ein Millionenpublikum. Auch die Küche selbst ist einem Wandel unterworfen: Der separate „Arbeitsraum Küche“ wird zunehmend abgelöst durch die repräsentative, offen angelegte Wohnküche; die Grenzen zwischen Kochen, Essen und Wohnen lösen sich auf.

Anspruchsvolle Küchen sind in vielen unterschiedlichen Fronten und Ausführungen erhältlich, und neue Materialien bereichern die Angebotspalette. Echtlack liegt im Trend, aber auch hochglänzende Folie stößt auf eine zunehmende Nachfrage.

Ausgeprägte Wangen mit einer Stärke von 25 mm werden gerne eingesetzt, um den Küchen eine markante Optik zu verleihen. Die üblicherweise 40 mm dicken Arbeitsplatten sind inzwischen auch in wesentlich dünneren Ausführungen erhältlich, oft nur noch 16 mm stark – bei vergleichbarer Solidität.

Die Fliesen werden oft durch farbiges Glas verdeckt, um eine besonders moderne und designorientierte Anmutung zu erzielen. Glasoberflächen in schwarz oder weiß sind auch bei den Geräten möglich. Bei einer weißen Ausführung wird einfallendes Licht reflektiert, der Raum wirkt größer, der Eindruck von kühler Frische macht sich breit.

Innovative Möbeltypen ermöglichen neue Formen des Kochens. Der „livecookingtable“ von Küppersbusch beispielsweise fördert als Koch-Ess-Tisch mit eingebautem Induktionsfeld die Kommunikation während der Zubereitung der Speisen.

Mit modernen Dampfgarern kann je nach Bedarf aufgetaut, aufgewärmt, sterilisiert, gebacken oder gekocht werden. Über Sensoren wird automatisch die optimale Abfolge der Gar-Prozesse ermittelt und die Dauer des Gesamtvorgangs angezeigt. Eine vitaminschonende Zubereitung der Speisen gehört zu den weiteren Vorzügen dieser Geräte.

Asiatische Gerichte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Kein Wunder also, dass es bereits erste Kochsysteme gibt, die in einer Einheit die klassischen Induktionskochfelder mit Induktions-Woks und Teppan Yakis kombinieren.



Deals Deals Deals

München: **Elystan Capital Advisers** erwirbt ein Bürogebäude in der Werner-Eckert-Straße 8-12 mit einer Fläche von 6 000 qm von Privat. Aktuell sind 78% vermietet.

Senftenberg: **Woolworth** mietet rd. 1 500 qm Einzelhandelsfläche im Schlosspark-Center, Am Neumarkt 2-4, von **KHV** über **Aengevelt**. Woolworth will noch in diesem Jahr eröffnen.

Stuttgart: Die auf Continental- und Boxspringbetten konzentrierte **Fennobed Stuttgart** mietet 225 qm Ausstellungs- und Verkaufsfläche in der Rosensteinstraße 9, 11, 19 von der **Everest Capital Management** i. A. des Eigentümers. Somit konnten die letzten der vorhandenen Einzelhandelsflächen in dem 2004 errichteten Objekt vermietet werden. Auf Vermietenseite war **Strabag Property and Facility Services**, auf Mietenseite **RE/MAX** beratend tätig.

Berlin: **SKW Schwarz Rechtsanwälte** mieten 720 qm Bürofläche im Gebäudeensemble Neues Kranzler Eck von **argoneo** über **Kupsch Immobilien**.

Düsseldorf: **Kerkhoff Consulting** mietet rd. 4 000 qm Bürofläche im E11 am Kaiserteich über **BNP Paribas Real Estate**. Das Objekt wird derzeit noch komplett saniert und soll Anfang 2011 fertiggestellt werden. Es verfügt über eine Gesamtmietfläche von mehr als 10 000 qm.

Natürlich spielt auch die Energieeffizienz eine wichtige Rolle, etwa bei Geschirrspülern, Backöfen und Kühlschränken. Durch eine Dreifachverglasung bei Backöfen beispielsweise lässt sich die Wärmeabstrahlung minimieren. Gerätehersteller sind verpflichtet, eine Kennzeichnung vorzunehmen – ein „A“ steht dabei für höchste Energieeffizienz. Da sich die Leistungswerte im Laufe der Zeit erheblich verbessert haben, wurden im Jahr 2003 zur weiteren Differenzierung die Klassen A+ und A++ eingeführt, ab 2011 kommt A+++ hinzu.

Zur Standardausstattung einer modernen Küche gehört auch ein Kaffeevollautomat, der – falls gewünscht – wie jedes andere Gerät in die Küchenmöbel eingebaut werden kann. Auch LCD-Fernseher werden inzwischen integriert – zur Berieselung mit TV-Programmen oder für den gezielten Aufruf von Kochrezepten. Die gute alte Dunstabzugshaube präsentiert sich immer öfter als Designobjekt: Mit Umluft betriebene Hauben etwa können wie exklusive Lampen an die Decke gehängt oder unmittelbar in diese eingebaut werden.

Auch Putzmuffel profitieren vom Erfindungsreichtum der Geräteanbieter: Ausgeklügelte Backöfen sind bereits in der Lage, ihren Innenraum selbständig zu reinigen.

Strukturwandel: Bauindustrie mit langer Schrumpfungsphase - Deutschlands Konzerne unter „ferner liefen“

Der skurrile Kampf um **Hochtief** richtet den Blick auf die Bauindustrie insgesamt. Das **ifo-Institut** hat vorletzte Woche eine Studie zum Strukturwandel der Bauindustrie veröffentlicht. Die deutsche Bauwirtschaft hat eine lange Phase schrumpfender Nachfrage hinter sich. Preisbereinigt wurde 2005 ein Viertel weniger in Bauten investiert als noch zehn Jahre zuvor. Seitdem ist jedoch eine merkliche Erholung zu verzeichnen. Während sich die Anzahl der Firmen des Bauhauptgewerbes in den letzten knapp zwei Jahrzehnten sogar leicht erhöhte, halbierte sich die Zahl der Beschäftigten.

Die heftigste Strukturbereinigung erwischte die Großunternehmen. In Deutschland waren 2009 nur noch 25 Baufirmen mit mehr als 500 Beschäftigten tätig. 1991 waren es noch 180. Von den 50 größten Baukonzernen in Europa waren 2008 lediglich (noch) zwei in Deutschland angesiedelt. Sogar die Niederlande mit 7 der Top 50 ist besser positioniert. Großbritannien hat 13 und Spanien 6 Konzerne in der Hitliste.

Von den deutschen Top 10 des Jahres 1990 finden sich 2008 nur noch zwei in der heutigen Aufstellung. Drei Unternehmen (**Holzmann**, **Walter Bau**, **DYWIDAG**) verschwanden durch Insolvenz. Fünf gingen manchmal über Umwege in ausländische Hände. Die Philipp Holzmann AG war in den neunziger Jahren der größte Baugigant Deutschlands. Wenige Tage nach dem 150-jährigen Firmenjubiläum kam das „Aus“, das auch die Politik nicht verhindern konnte. Mit der Insolvenz der Walter Bau AG im Frühjahr 2005 gingen 140 Jahre deutscher Baugeschichte zu Ende.

Innerhalb der deutschen Volkswirtschaft ist die Bauwirtschaft mit 10% des BIP eine der bedeutendsten Branchen. Sie wurde in der ersten Hälfte der 90er Jahre von umfangreichen Bauinvestitionen im Gefolge der deutschen Wiedervereinigung geprägt. 1995 wurde mit Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 259 Mrd. Euro und 14% des BIP die Spitze erreicht. Danach ging es bis 2005 bergab. Nach 1,434 Mill. Beschäftigten im Jahr 1995 hat sich bis 2009 mit 715 000 Beschäftigten der Personalstand halbiert. Die Zahl der Beschäftigten in Unternehmen mit 500 und mehr Personen stürzte in nur zehn Jahren von rund 100 000 auf gut 20 000. Wie hart der Preiswettbewerb auf dem Baumarkt ab der Mitte der neunziger Jahre war, zeigt die amtliche Baupreisstatistik für das Bauhauptgewerbe. Danach erhöhten sich die Baupreise für die Errichtung neuer Wohngebäude im 18-Jahres-Zeitraum 1992 bis 2009 um durchschnittlich 1,5% p. a. Die vergleichbaren Werte für gewerbliche Betriebsgebäude liegen mit 1,75% pro Jahr nur unwesentlich darüber. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass sich die Preise zwischen 1996 und 2005 so gut wie nicht bewegten.



Deals Deals Deals

Leipzig-Halle: Top Ten-Logistiker für den Bereich Frische-Logistik verlängern bestehenden Mietvertrag über rd. 10 000 qm im Objekt Otto-Schmidt-Str. 22 von **RA Prof. Rattunde** als Insolvenzverwalter für **Vedranel 32. Immobilienbesitz** über **Aengevelt**.

Düsseldorf: Das Stuttgarter Modeunternehmen **Uli Knecht** mietet rd. 200 qm Verkaufsfläche in der Grabenstr. 10 über **Lührmann**.

Frankfurt: DID Industriedienstleistungen mietet ca. 250 qm Bürofläche An der Hauptwache 11 von **Alemannia-Haus** über **Engel & Völkers**.

Hannover: Pandora Jewelry mietet rd. 70 qm Verkaufsfläche in der Karmarschstraße über **Comfort**.

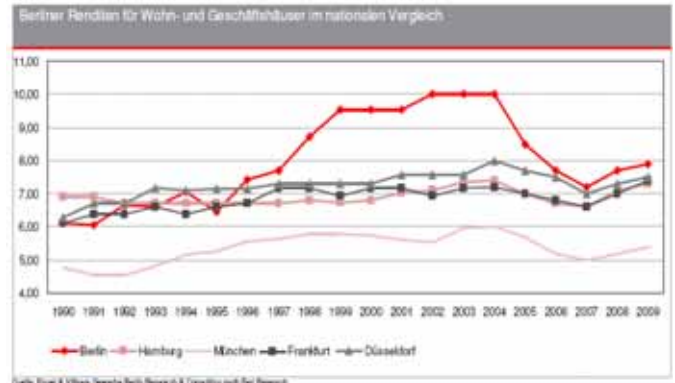
Sindelfingen: Lyreco Deutschland mietet eine 1 020 qm große Umschlagshalle in der Schwertstr. 31 von einem Privatinvestor über **Realogis**.

Hilden: Die Intersport Borgmann mietet ca. 700 qm Einzelhandelsfläche in der Mittelstraße 89 über **BNPPRE**.

Speyer: Drogeriefilialist Müller erwirbt das Geschäftshaus an der Ecke Maximilianstraße 34 für einen mittleren einstelligen Millionenbereich über **Lührmann**.

Primär lag das an der durch die Krise bedingten Zurückhaltung der institutionellen Investoren und Fonds aus dem In- und Ausland. Auch 2009 wurde der Markt – wie schon im Vorjahr – durch private Anleger aus der Region dominiert. Für 2010 zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Die großteils ausländischen Investoren der Jahre 2006/2007 bereinigen derzeit ihre Portfolios und verkaufen einzelne Objekte. Dies geschieht jedoch ohne Zeitdruck, sodass hier von Notverkäufen nicht die Rede sein kann, sagt Nicolas Jeising, Leiter Engel & Völkers Commercial Berlin.

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser



Momentan ist die Situation jedoch ein wenig paradox: Denn durch die in den vergangenen Jahren verstärkt realisierten Mietsteigerungen sind viele Eigentümer mit ihrem Immobilienbesitz als Geldanlage so zufrieden, dass sie momentan nicht an einem Verkauf interessiert sind. Dabei können durchaus attraktive Preise erzielt werden, denn die Nachfrage nach Immobilien in der Hauptstadt steigt stetig.

Die Anstrengungen der Berliner Politik in den letzten Jahren zahlen sich aus. Der Wirtschaftsaufschwung ist hier stärker als im Rest Deutschlands, die Arbeitslosenzahlen gehen kontinuierlich zurück, die Zahl der versicherungspflichtigen Arbeitsplätze steigt ebenso wie die Einwohnerzahlen. Das wirtschaftliche Erstarren Berlins hat sich auch auf das Mietniveau ausgewirkt. Zusätzlich wurden Mietsteigerungen durch zahlreiche Zuzügler ermöglicht, die aus anderen Städten höhere Mietniveaus kennen und durchaus bereit sind, für gehobene Qualität höhere Mieten zu zahlen.

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin wird sich im Laufe dieses Jahres weiter erholen. Engel & Völkers rechnet aufgrund der Rückkehr von institutionellen Anlegern und ausländischen Investoren mit 1.400 bis 1.500 Transaktionen im Jahr 2010. Das Verkaufsvolumen wird zwischen 2,0 und 2,1 Mrd. Euro liegen.

IVD: Mieten und Kaufpreise in Berlin steigen in bevorzugten Lagen – Münchner Verhältnisse in Sicht? Es ist für alle etwas da, nur vom Guten viel zu wenig

Karin Krentz

Berlin die Hauptstadt der kleinen Mietpreise – das war einmal. Vor allem in den beliebten und bevorzugten Lagen steigen Mieten und Preise. „In Top-Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg sind teilweise Münchener Verhältnisse mit Spitzenmieten von 18,00 Euro/qm, 15,00 Euro/qm und 12,00 Euro/qm zu beobachten. Auch in Steglitz-Zehlendorf liegen die Spitzenmieten bei 12,00 Euro/qm. Einige Außenbezirke erzeichnen hingegen auch Abwertungen.“ Das sagt **Andreas Habath**, vorsitzendes Mitglied des **IVD** Wertermittlungsausschusses und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des **IVD** Berlin-Brandenburg.

Die Ausdifferenzierung des Berliner Immobilienmarktes verschärft sich. Preisreduktionen in Stadtrandgebieten stehen Preissteigerungen von Miet- und Eigentumswohnungen in Szenekiezen und traditionell sehr guten Wohnlagen gegenüber. Insbesondere bei Eigentumswohnungen in der Innenstadt sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern an bevorzugten Standorten trifft eine große Nachfrage auf ein geringes Angebot. Dies geht aus dem Immobilienpreisservice



Fonds-News

München/Düsseldorf:

WealthCap startet im November mit dem geschlossenen Immobilienfonds **WealthCap Immobilien Deutschland 32**. Das Beteiligungsangebot investiert in eine Büroimmobilie in Düsseldorf. Das Objekt mit einer Gesamtfläche von rund 35 500 qm ist vollständig an die Wirtschafts- und Beratungsgesellschaft **PricewaterhouseCoopers** vermietet. Anleger können sich ab 10 000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen. Erste Ausschüttungen plant die Fondsgesellschaft für das Jahr 2012. Prognosegemäß fließen bis zum Jahr 2025 jährlich 6% Ausschüttungen an die Anleger. des neuen Immobilienfonds können zwischen einer beliebigen Einzahlungsrate zwischen 70 und 100% der Zeichnungssumme wählen.

Hamburg/Darmstadt: Fonds-

haus Hamburg startet mit dem Vertrieb seines zweiten geschlossenen Deutschlandfonds **FHH Immobilien 9 - Automobilzentrale Rhein-Main**. Der Fonds investiert in einen Büroneubau mit einer Gesamtmietfläche von 11 000 qm in Weiterstadt bei Darmstadt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 28,4 Mio. Euro. Die jährliche Ausschüttung soll 6,25% betragen. Anleger können sich mit mindestens 10 000 Euro zzgl. 5% Agio an dem Fonds beteiligen. Vermietet ist das Gebäude bis 2021 an **Skoda-Auto Deutschland** (7 700 qm) und **Seat** (3 300 qm).

2010/2011 des Immobilienverbandes **IVD Berlin-Brandenburg e. V.** hervor. Der im siebten Jahr erhobene Preisservice erfasst reale Abschlusspreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Berlin-Brandenburg und fungiert somit als transparentes Nachschlagewerk für Miet- und Kaufpreise sowie als Trendbarometer. Die erfassten Marktmieten sind Spiegelbild der aktuell registrierten Abschlussmieten, die rund 35 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels liegen.

„Miet- und Kaufpreise weisen in beliebten Berliner Wohnquartieren weiter nach oben“, erklärt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Dies liegt zum einen an der Attraktivität Berlins als ‚Hauptstadt der kleinen Preise‘, zum anderen aber an der gesteigerten Affinität zu Immobilien als Sachanlage. Zudem befinden sich die Bauzinsen auf einem historisch niedrigen Niveau.“ Laut IVD-Immobilienpreisservice beträgt die durchschnittliche Marktmiete für Standardwohnlagen 5,85 Euro/qm und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmarktmiete in Vorzugswohnlagen liegt mit 7,20 Euro/qm sogar drei Prozent über dem Vorjahreswert.

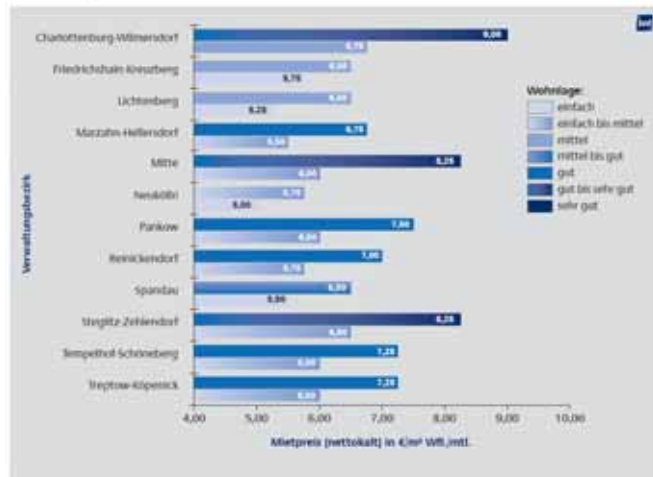
Habath und Wohltorf können von Mieten berichten, die weit über oder nahe Münchner Verhältnissen liegen. 25 Euro pro Quadratmeter (kalt) kostet eine Mietwohnung am Pariser Platz, 8,50 Euro (warm) eine Wohnung in Neukölln. Nur, so die Makler, dort mieten beileibe keine Berliner! Ebenso wie die Preise verändern sich auch die Lagen – was gestern noch gut war wie Lankwitz im Süden Berlins ist es heute nicht mehr (fast so weit weg wie Schwedt an der polnischen Grenze), dafür ist der Ortsteil Lichtenrade der Aufsteiger. Neuankömmlinge zieht es nicht mehr ultimativ nach Prenzlauer Berg, die Gunst der Zugezogenen teilen sich Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und das „alte“ Westberlin mit der Vorzugswohnlage Charlottenburg-Wilmersdorf.

Zu den gestiegenen Mieten hat Habath seine eigene Theorie: Paradoxer Weise hat die Fluktuation der Mieter, die in Berlin besonders hoch ist, die teilweise rasanten Mietsteigerungen zur Folge. Nicht der Eigentümer macht den Markt, sondern der Nachfrager, so Habath. Auch sei gang und gäbe, dass für nur ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft ein höherer Preis pro Quadratmeter gezahlt würde als in einer ebenso großen Wohnung daneben.

Der Teilmarkt für Eigentumswohnungen in Berlin verzeichnet eine ähnliche Entwicklung wie der Mietwohnungsmarkt. Der durchschnittliche Schwerpunktkaufpreis beträgt in Standardwohnlagen wie im Vorjahr 1.200 Euro/qm. An beliebten Standorten steigt der Kaufpreis indes um 1,5 Prozent auf durchschnittlich 1.625 Euro/qm. Das Ranking führen die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit Spitzenpreisen von 5.500 Euro/qm bzw. 4.500 Euro/qm an. „Profiteure der Angebotsverknappung von Kaiserzeitwohnungen an begehrten Standorten sind modernisierte Nachkriegsbauten der 1950er bis 1970er Jahre“, erklärt Habath. „Hier gibt es leichte Preissteigerungen.“ Berichtet wird ebenfalls von absoluten Spitzenpreisen von 10.000 bis 12.000 Euro/qm.

Die Schwerpunktkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Standardwohnlagen haben sich im Vergleich zu 2009 nicht signifikant verändert und liegen im Schnitt bei 227.500 Euro, in Vorzugswohnlagen bei 310.000 Euro – nach leichten und in Teilbereichen

Schwerpunktmiete für Mietwohnungen nach Standard- und Vorzugswohnlage in Berlin 2010/2011





Goldbesitz

Steinbeis-Hochschule untersucht Goldbesitz der deutschen Bevölkerung
(Autor: Prof. Dr. Jens Kleine)

- Privatpersonen besitzen demnach Gold im Wert von 235 Mrd. Euro oder umgerechnet rund 7.500 Tonnen.
- 5% der weltweiten Goldmenge von 163.000 Tonnen sind im Besitz der privaten Haushalte in Deutschland
- Der Goldanteil am Vermögen ist höher als der direkt gehaltene Aktienanteil
- 3% des Gesamtvermögens der Deutschen in Höhe von 10 Bil. Euro entfallen auf Gold
- Jeder vierte Deutsche über 18 Jahren besitzt physisches Gold zur Anlage
- Statistisch betrachtet besitzt jeder Deutsche 111 Gramm Gold. Dies entspricht einem Gegenwert von ca. 3.500 Euro. Davon entfallen 52 Gramm auf Schmuck und 58 Gramm auf physische Goldanlagen
- Mit 635 Euro sind die Investitionen in goldbezogene Wertpapiere bisher eher gering
- Deutsche Bürger besitzen doppelt so viel Gold wie die Deutsche Bundesbank
- Mehr als die Hälfte rechnet mit einer weiter steigenden Attraktivität von Goldinvestments

auch starken Preiszuwächsen. Am oberen Ende der bezirksübergreifenden Skala befindet sich Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 510.000 Euro in beliebten Lagen und 365.000 Euro in Standardwohnlagen. Sogar eine Doppelhaushälfte in Dahlem wurde für 600.000 Euro verkauft, was die Makler doch sehr verblüffte. In Lichtenberg liegt der Kaufpreis in Standardwohnlagen bei 170.000 Euro. „Im individuellen Wohnungsbau herrscht ein Ost-West-Gefälle“, so Habath. „Während ein Eigenheim in West-Berlin im Schnitt rund 315.000 Euro kostet, liegen die Preise im Ostteil bei rund 205.000 Euro.“

Doch ein Wohnraummangel herrscht in Berlin nicht. Es ist für alle etwas da, sagen die IVD-Experten und liegen damit auf der Linie der Stadtentwicklungssenatorin **Junge-Reyer**. Nur im Gegensatz zu ihr können sie sich wieder Mietwohnungsneubau durchaus vorstellen, denn das Gute, Bessere fehlt.

ZIA legt Deutsche Wohnimmobilienindizes vor

Christina Winckler, Korrespondentin der „Immobilienbrief“ Frankfurt

Trotz Verbesserungen wird die deutsche Indexlandschaft internationalen Anforderungen noch nicht gerecht. Verbesserungen seien aber durch effiziente und umfassende Datenpools möglich. Dies ist das Ergebnis einer Studie des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)

Gemeinsam mit **Bankow Consulting** veröffentlichte ZIA die Studie „Wohnimmobilien-Indizes: Vergleich Deutschland – Großbritannien“. Nach eigenen Angaben setzt sich der ZIA damit erneute für mehr Transparenz am deutschen Immobilienmarkt ein. Die vorgelegte Studie bescheinige den deutschen Indizes für den Wohnimmobilienmarkt insgesamt eine Qualitätssteigerung, hinter britischen Preisindizes fallen die deutschen Angebote jedoch regelmäßig zurück, kommentiert der ZIA das Ergebnis der Studie.

Britische Indexanbieter hätten den entscheidenden Vorteil, dass die Öffentlichkeit gesetzlich berechtigt ist, individuelle Transaktionsdaten zu erfahren. Außerdem bestehe bereits seit den 79er Jahren ein kontinuierlich zunehmender Wettbewerb um den qualitativ hochwertigsten Index. Außerdem bestehe in Großbritannien für fast alle Hauspreis- und Indexdaten die Möglichkeit, einfach und kostenfrei sich über das Internet zu informieren.

Wohnindizes seien ein wichtiger Prüfstein für die Attraktivität und Transparenz eines Immobilienmarktes. Je transparenter ein Markt sei, desto interessanter werde er für Investoren, so der ZIA. Um künftig englischen Indizes nicht mehr nachzustehen, müssen Lösungswege entwickelt werden, die an den Kritikpunkten ansetzen. Die Schaffung von zentralen und effizienten Datenpools wäre ein richtiger Schritt dazu, meint der ZIA.

Das Wohnen als Student ist extrem teuer

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Das Studentenleben ist nicht nur durch die Studiengebühren teuer, auch die Mieten belasten das oft knappe Budget der heranwachsenden Akademiker. Das stellte **Immowelt** in einer Studie, in den die Mieten in 26 großen deutschen Universitätsstädten untersucht wurden.

Die teuerste Universitäts-Stadt ist München. Eine kleine Wohnung kostet durchschnittlich 14,10 Euro/qm/mtl., eine WG-taugliche 12,10 Euro. Auf Position 2 folgt Frankfurt am Main mit einem Quadratmeterpreis 12,50 Euro für ein Single-Appartement und 11,30 Euro für das Leben in der WG.



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;

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

Wissenschaftliche Partner:

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

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

Auch in Stuttgart bieten Wohngemeinschaften eine günstigere Alternative zum zumeist engen und extrem teuren 1-Zimmer-Appartement, deren Quadratmetermiete bei 11,80 Euro liegt. In der WG werden 9,20 Euro verlangt.

Am meisten sparen können Studenten in Bonn. In der ehemaligen Hauptstadt betragen die Mieten für Single-Wohnungen 11 Euro. WG-geeignete Räume gibt es schon für 9,20 Euro.

Die günstigsten Unterkünfte für Studenten gibt es in Leipzig. Die Sachsen-Metropole bietet kleine Appartements schon für 5,80 Euro an. 4,80 Euro kosten größere Wohnungen.

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aareal Bank (2), Aberdeen (9,16), Acron (10), Active Web (22), Aengevelt (24,26,28), Aircraft Leasing & Management (17), Alemannia-Haus (28), Alpha Industrial (3), Alstria (5,16), AMD (21), Aon (18), apoBank (18,20), argoneo (26), ATP Architekten (23), Audit Tax & Consulting Services (23), Axa Gruppe (21), Bankhaus Lampe (15), Bankow Consulting (30), BauGrund (2), Bauverein Hamburg (16), Bauwert Investment Group (27), Bayern LB (15), Blow out (24), BNPRRE (2,22,26,27,28), BulwienGesa (16), BVI (11), C&A (15), Canada Pension Plan Investment Board (16), Catella Property (11,14,22), Catella Real Estate (8,13), CBRE (5,16), CIT Europe (24), Colonia Real Estate AG (15,16), Comfort (18,28), Commerz Real (23), Compass Group (11), Corpus Sireo (21,23), cp.max Rotortechnik (24), Cushman & Wakefield (17,22), DBV (21), Degi (9,16), Deka Bank (4), Desigual (18), Deutsche Bank (23), Deutsche EuroShop (15,16), Deutsche Fonds Holding (5), Deutsche Hypo (23), Deutsche Schiffsbank (18), Deutsche Telekom (23), Deutsche Wohnen AG (12,14,16), DHL (7), Dic Asset (7), DID (28), DJE Kapital (4), Doric Asset Finance (17), Dr. Lübke (24), Drogerie Müller (28), DTZ (2,21,22), DWS Investment (4), Dywidag (26), Ebertz & Partner (18,20), ECE (16), Ekom 21 (22), Ellwanger & Geiger (14), Iystan Capital Advisers (26), Engel & Völkers (11,23,27,28), EPM (23), Eumetsat (23), Everest Capital Management (26), fairvesta (8), Fennobed Stuttgart (26), Flex Fonds (5), Fondshaus Hamburg (29), Fundus Gruppe (23), Gagfah (15), Garbe (5,7), GbR E.u.B. Moll (27), Gehag (12), Generali Deutschland (23), Getronics (22), gif (21), Glencourt Group (24), Globe Trade Centre S.A. (18), Göhnert Saugmattenaktiv Service (11), Goldbeck Immobilien (24), Gravis Computervertriebsgesellschaft (27), GRR AG (2), GSW (14), GWBAG (17), Hamborner Reit AG (12,16), Hamburg International (17), Hannover Leasing (5), Hansainvest Hanseatische Investment (22), Hesse Newman (5), HGA Capital (17), HIH (5,16), HLC Schwarz (27), HMW (5), Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (20), Hochtief (23), Holzmann (26), HSH Nordbank (18), hummel sport & leisure Warenhandelslgesellschaft (16), Ideenkapital (6), IFM (16), ifo-Institut (26), Immobilien Asset Management (21), Immowelt (30), ING (15), Inter-sport Borgmann (28), IVD (28,29,30), IVG (5,15,16), JK Wohnbau (12), Jones Lang LaSalle (2,9,16,20,21,22,24,27), KanAm (9), Kerkhoff Consulting (26), KHV (26), King Sturge (2), Klumpe + Schröder Rechtsanwälte (14), Knight Frank (15), KPN (22), KSM (24), Küppersbusch (25), Kupsch Immobilien (26), LaSalle Investment (16,27), LBBW (17), Leipziger Licon Wohnbau (18), Lloyd Fonds (17), Lührmann (28), Lyreco (28), Matrix Communication (18), Morgan Stanley (7,9), MPC Capital (5), Musterring (12,25), Nai apollo (15), Nordcapital (5), NordLB (18), Oaktree (12,14,15), Oltmann Gruppe (18), Oracle (15), P&C (16), Pamera Real Estate Group (2), Pandora (28), permanent Wirtschaftsförderung (14), Pflanzen Kölle (24), Plexus Deutschland (22), Plusfood BV (23), Polikum Gruppe (11), Postbank (17), Pricewaterhouse Coopers (29), Prime Property Management (24), Pure Training (23), Quantum Immobilien (18,21), RCM (16,17), RE/MAX (26), Real I.S. (5,11,15), Realogis (27,28), Roland Berger (18), RREEF Immobilien (18), S.C.C.V. Fasane (11), Sage Software (15), Saturn (16), Savills (2,5,22,23,27), Scope (3,4,5), Seat (29), SEC (23), Seeger & Russwurm (24), selko e.V. (22), SHB (21), Shedlin Capital (4), Skoda (29), SKW Schwarz RAe (26), Sontowski & Partner (2,21), SRE (21), Steinbeis Hochschule (30), Strabag (22,26), TAG Immobilien (12,15,16), Targacom Advisory (3,9), Treureal Gruppe (4), Tribe Technologies (15), UBS (8), Union Investment (18), Vedranel 32. Immobilienbesitz (28), VelnEn Immobilien (24), Walter Bau (26), Warburg Henderson (16), Wealth Cap (5,17,29), Wertgrund Immobilien (4), Wölbern Invest (17), Woolworth (26), ZIA (30).



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 23

44. KW / 05.11.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromärkte im Revier	2
Das effizienteste Wohnungsunternehmen	4
Innenstadtentwicklung von Essen	4
Anders leben in Oer-Erkenschwick	5
PPP-Projekt	6
Lothringen auf dem Weg zur Metropolregion	7
Welterbe Zollverein als Bürostandort	9
Weitere Nachrichten	10
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

4,8% - 5,6% - 6,4% - Welche Leerstandsquote gilt nun für Dortmund? Die altbekannte Weisheit bewahrheitet sich wieder: Soviel Analysten – soviel verschiedene Ergebnisse (vgl. Bericht Büromärkte). Über den Jahreswechsel hinweg sind Verschiebungen üblich abhängig davon, wer welche Abschlüsse wann verbucht, aber der Jahreswechsel steht noch bevor. Der Knackpunkt scheint tatsächlich zu sein, welche Bestandsflächen eingerechnet werden und welche nicht, sind sie vielleicht doch in einem vermietungsfähigen Zustand oder nicht, stehen sie leer, obgleich noch Mieten gezahlt werden und könnten untervermietet werden, oder stehen sie leer, weil die Eigentümer sich nicht einigen können, wie es weiter gehen soll oder überhaupt un auffindbar sind? Büromarktzahlen decken sich durchaus nicht immer und überall mit dem Bild, das die Innenstädte mit ihren Bestandsquartieren bieten. Eine Ursache könnte darin liegen, dass die Zahlenkolonnen strukturell und tendenziell auf den Neubau und damit auf das für Investoren attraktivste Segment ausgerichtet sind nach dem Motto: Kauf was Neues, das ist einfach und kurbelt die Wirtschaft an! Dass das kein dauerhaftes – oder um das Modewort zu benutzen "nachhaltiges" - Modell sein kann und schon gar nicht für Deutschland angesichts der Bevölkerungsentwicklung in den meisten Städten, spricht sich allmählich herum. "Zieht man Gewerbegebiete und Ausfallstraßen zusammen, sind in Großstädten 5 bis 15% des aktuellen Büroflächenbestandes problematischer Teilbestand: Geschätzte 20 Mio. qm Gebäudefläche, deren Eigentümer sich einen nachhaltigen Marktwert von 20 bis 25 Mrd. Euro wünschen würden, statt dessen werden die Gebäude Stück für Stück leer gezogen und kosten nur." Diese Feststellung war für **BulwienGesa** Anlass genug, auf der **Expo Real** in München Wirtschaftsförderer und Planer zur Diskussion über Wege aus dem Dilemma einzuladen. Gleichzeitig weist **Ernst & Young** eindringlich darauf hin, dass der demographische Wandel sich nicht nur auf Wohnimmobilien auswirke, sondern auch auf den Büroflächenmarkt, da die Zahl der Erwerbstätigen, die Büroraum nutzen sogar schneller falle als die der Bewohner einer Stadt. Dieser strukturelle Leerstand müsse erfasst und ggf. der Rückbau gefördert werden, um keine "Geisterquartiere" entstehen zu lassen, heißt es. Die Angebotskataloge aller Ruhrstädte quellen über von neu zu entwickelnden Büro- und Gewerbegebieten (vgl. die Publikationen aus Bochum und Dortmund) oder auch Wohngebieten wie in Oer-Erkenschwick (vgl. gesonderter Bericht) auf mehr oder weniger peripheren Brachflächen, denn mit den Industriebrachen ist das Ruhrgebiet noch reichlich beschäftigt. Fast vergessen wurden darüber die Innenstädte, sieht man mal von Diskussionen um Einkaufszentren ab. Hier scheinen sich neue Problemzonen aufzutun, für die es noch wenig Handhabe gibt – Ausnahmen bestätigen die Regel, vgl. unser Bericht über das Nordviertel in Essen. Diese Situation könnte sich ändern, wenn "**Innovation City**", das neue Stadt-Projekt im Revier Fahrt aufnimmt. Die Entscheidung, welche Stadt von den fünf Finalisten von Mülheim über Bottrop, Essen und Bochum bis Gelsenkirchen mit Hertens den Zuschlag für eine substantielle Förderung durch den Initiativkreis Ruhrgebiet erhält, ist am 4. November gefallen, es ist Bottrop. Wir werden den Fortgang aufmerksam beobachten. Ein Kernthema des Programms soll die Einbeziehung aller Akteure in einer Stadt - nicht nur der Bewohner und Eigentümer von Wohnraum, sondern auch der Geschäftsleute, Gewerbetreibenden und Büroflächenanbieter - in neue Strategien für eine CO₂-neutrale Stadt sein. Ökologische Qualifizierung bedeutet Qualifizierung in jeder Hinsicht einschließlich Mietsteigerungspotential. Was in weiten Teilen bereits für Wohnungen und neuere Industrieobjekte gilt, könnte sich allgemein durchsetzen als ein Paradigmenwechsel: Nutzerorientierung statt Shareholder Value! "Innovation City" bedeutet die Erarbeitung eines Modells für die Zukunft der Städte, die, so eine extreme und bisher noch visionäre Auffassung des niederländischen Architekten **Raoul Bunschoten**, zum Energielieferanten werden könnten statt Energie nur zu verbrauchen. Und "Innovation City" bedeutet Aufmerksamkeit über den Tellerrand hinaus. Letzteres hat das Kulturhauptstadtjahr bewiesen: "**Ruhr 2010**" ist als erfolgreichste Touristikmarke ausgezeichnet worden und die Übernachtungszahlen sind signifikant gestiegen. "Innovation City" aber will und muss mehr sein als ein werbewirksames Ereignis und könnte auch die überregionale Immobilienwirtschaft aufhorchen lassen – schließlich hat man sich mit Markus Palm für einen Immobilienprofi als Geschäftsführer entschieden.



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Nach 8 Jahren Tätigkeit für **Morgan Stanley** wechselt **Philipp Westermann** als Co-Geschäftsführer zu dem Hotelbetreiber **Motel One**, um den Expansionskurs weiter voranzutreiben.

Die von **Achim Tilmann**, ehemaliger Geschäftsführer der **Generali Deutschland**, gegründete **Finch Properties-Gruppe** erweiterte zum 1. Oktober 2010 die Geschäftsführung um **Norman Krüger** am Standort Düsseldorf für die Region Rhein-Ruhr. Krüger kommt von der Ratinger **Interboden**.

Bert Pfeffer, seit 24 Jahren Mitarbeiter der **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** wird als Mitglied der Geschäftsleitung zum Prokuristen bestellt und gemeinsam mit **Werner H. Altenschmidt** die bundesweit tätige Vermietungsabteilung leiten.

Büromärkte im Revier

Turnusmäßig veröffentlichte Zahlen zu den Büromärkten in einzelnen Ruhrgebietsstädten lassen unterschiedliche Entwicklungen erkennen, alle Berichte halten aber grundsätzlich an der gewohnten Fokussierung auf den Neubau fest, obgleich ein Großteil der Neuvermietungen anderswo Leerstände hinterlässt.

Dortmund

Aus Dortmund berichtet **BNP Paribas** von einem sehr "ruhigen" 3. Quartal, d. h. die Umsätze lagen mit nur 28.000 qm in den ersten drei Quartalen um die Hälfte unter denen des Vorjahreszeitraums. Und das bei um 43% angewachsenen Leerständen, denn einige Bauprojekte wurden fertig gestellt, ohne noch vermietet zu sein. Insgesamt stünden dem Markt jetzt 157.000 qm zur Verfügung entsprechend einer Quote von 5,6%. Dennoch konnte am Westfalendamm die neue Spitzenmiete von 13,20 Euro erreicht werden. Bis zum Jahresende rechnet man noch mit einigen großen Abschlüssen, auch sollte der Leerstand "nicht mehr signifikant ansteigen". Die größten verbuchten Abschlüsse tätigte die **Commerzbank** mit 7.700 qm und die **Freundlieb Bauunternehmung** mit 2.000 qm. Zu den noch nicht voll vermieteten Neubauten zählt u. a. der seit Juni des Jahres bezugsfertige Westfalentower mit alleine 27.000 qm Mietfläche, den Freundlieb für die **KPE** als Bauherren errichtet hat. Selbst wird das Unternehmen zum Januar 2011 in den eigenen Neubau im Entwicklungsareal am Phoenix See umziehen.

Für Dortmund kommt **Cubion Immobilien** auf fast identische Büroflächenumsätze von 27.500 qm, davon betrafen 25.000 qm Vermietungen und 2.500 qm Eigennutzer. Die Abschlüsse allein im 3. Quartal betragen magere 4.000 qm. Den Leerstand gibt Cubion nominal mit 183.000 qm an, was eine Quote von 6,4% einschließlich der Untervermietungsangebote ergebe bei einem Bestand von aktuell 2.863.000 qm, Abschreibungen gemäß gif-Richtlinie im Falle von Abrissen, Umnutzungen etc. eingerechnet. Jedoch seien für das 4. Quartal Umsätze von nahezu 20.000 qm bereits heute bekannt, so dass das Jahresergebnis nicht ganz so schwach ausfallen werde, wie der Stand zum 3. Quartal es vermuten lässt.

Auch die **Wirtschaftsförderung Dortmund** ist aktiv geworden und publizierte rechtzeitig vor der Expo Real ihren Immobilienmarktbericht 2010/2011. Die darin genannten Vermietungszahlen nähern sich den oben genannten mit 20.000 qm im ersten Halbjahr 2010 (Gesamtumsatz 2009 68.000 qm). Allerdings wird die Angebotsreserve mit rund 138.000 qm deutlich niedriger angesetzt und entsprechend niedriger fällt auch die Leerstandsquote aus. Nach 3,6% im Vorjahr stehe sie nun bei 4,8%. Inte-



Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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





Personalien

Alexandra Pase verstärkt die **PAMERA Real Estate Group** als Niederlassungsleiterin Region West der **PAMERA Asset Management GmbH**. Sie wird in dieser Funktion hauptsächlich die Vermarktung der **PAMERA** anvertrauten Immobilien verantworten. Alexandra Pase war zuletzt Leiterin Business Development Deutschland bei der **BauGrund Immobilien Management GmbH** in Bonn, einem Tochterunternehmen der **Aareal Bank AG** Wiesbaden.

Christophe Chupot, bisheriger Finanzdirektor, ist als neuer Direktor der Immobiliensektion der **Reed MIDEM** berufen worden. Sein Tätigkeitsbereich umfasst damit auch die Messen **MIPIM**, **MAPIC**, **MIPIM Asia** and **Global City exhibitions and conferences**. Gleichzeitig wurde **Filippo Rean** zum neuen Direktor der Messen **MIPIM** and **MIPIM Asia** ernannt. Rean war zuvor für **GE Capital Real Estate** in Paris tätig.

Thomas Westphal wird neuer Geschäftsführer der **Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH** wmr. Für diese Empfehlung hat sich der Verbandsausschuss des Regionalverbandes Ruhr **RVR** mehrheitlich ausgesprochen. Westphal war zuletzt Geschäftsführer Business Development der **Wincanton Deutschland GmbH** in Mannheim, einem führenden europäischen Logistik- und Transportunternehmen und wurde in den 90er Jahren bekannt als Vorsitzender der **Jusos**.

ressanter aber ist der zweite Teil der Publikation: Ergänzt wird der Marktbericht durch einen umfangreichen Angebotskatalog einschließlich Gewerbe- und Industrieimmobilien sortiert nach Lagen von der City bis zur Stadtkrone Ost und **PHOENIX** - ein begrüßenswerter Ansatz für mehr Transparenz trotz einiger Lücken. So erfährt man etwa, dass die Handwerkskammer in ihrem denkmalgeschützten Ziegelbau ab 2012 (weshalb erst dann?) noch 2.000 qm verfügbar hält und der neue Eigentümer **Grupo Lar** im **Harpen Haus** an der **Voßkuhle** gerne auch die kompletten 7.000 qm vermieten würde. Die Frage aber, ob oder wieviel von den 17.000 qm Nutzfläche in dem nicht mehr ganz neuen **Servicepark** der **mfi AG** in **Huckarde** tatsächlich verfügbar sind, bleibt offen.

Für **Duisburg** verzeichnete **Cubion Immobilien** in Abstimmung mit der **Wirtschaftsförderung** einen Büroflächenumsatz von 50.500 qm, das sind 8,6% mehr als zum dritten Quartal 2009. Davon entfielen auf Vermietungen 33.000 qm und auf Eigennutzer 17.500 qm. Der Leerstand mit 164.000 qm entspricht 3,3% (Q3 2009 3,4%). Für das 4. Quartal erwartet **Cubion** einen sicheren Umsatz von weiteren 7.000 qm.

Essen zeigt ein anderes Bild und scheint auf dem Weg, sich zu einem der relevanten Bürostandorte in Deutschland zu entwickeln. Den Jahresumsatz erwartet **BNP Paribas** bei deutlich jenseits der 100.000 qm, denn in den ersten drei Quartalen waren es 81.000 qm und damit nur 1% weniger als im Vorjahr. Dabei stellten wieder die umsatzstarken Verwaltungen von Industrieunternehmen knapp 40 % der Nachfrage, allerdings liegen alle Großabschlüsse wie die 7.600 qm für **Open Grid Europe**, ehem. **E.ON Gastransport**, schon etliche Monate zurück. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum habe sich der Leerstand um gut 8% verringert auf jetzt 135.000 qm und einer Quote von 3,8%. Da nur 15.000 qm als Flächen im Bau ausgewiesen seien, erwartet **BNP Paribas** eine Belebung der Neubautätigkeit, denn auch die auf 13,50 Euro gestiegene Spitzenmiete biete gute Aussichten. Die gefragtesten Lagen seien wie in den Vorjahren am **Cityrand** zu suchen.

Cubion Immobilien kommt auf einen etwas höheren Büroflächenumsatz zum Ende des dritten Quartals von 85.500 qm, davon entfielen 76.500 qm auf Fremdvermietun-

	3. Quartal 3rd quarter 2009	3. Quartal 3rd quarter 2010	Veränderung Change	Trend Overall trend 2010
Flächenumsatz Take-up	82.000 m ²	81.000 m ²	-1,2 %	→
Leerstand Vacant space	147.000 m ²	135.000 m ²	-8,2 %	↘
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	235.000 m ²	15.000 m ²	-93,6 %	↘
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	9.000 m ²	0 m ²	-100,0 %	→
Höchstmietpreis Top rent	13,00 €/m ²	13,50 €/m ²	3,8 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL, Essen, 30. September 2010

gen, alleine im 3. Quartal 28.500 qm. Eigennutzer übernahmen 9.000 qm Bürofläche. Den Leerstand beziffert **Cubion** mit 164.000 qm entsprechend einer Quote von 4,7 % einschließlich der Untervermietungsangebote, die mit 4.000 qm angegeben werden. Im noch jungen 4. Quartal seien bereits weitere rund 8.000 qm vermietet worden. Dabei werde ein Gesamtbestand von aktuell 3.456.000 qm zugrunde gelegt, der nicht nur Zu- sondern auch Abschreibungen gemäß gif-Richtlinie berücksichtige.

Die **Wirtschaftsförderung** der Stadt **Bochum** legte – seit 2010 mit Unterstützung des Beratungsinstitut **Georg & Ottenströer** – wie in den Vorjahren erst zur **Expo Real** die Zahlen für das Gesamtjahr 2009 vor. Demnach habe sich der Markt mit 65.700 qm Umsatzvolumen als "krisenfest" erwiesen (20% unter dem Ergebnis von 2008) bei einem Leerstand von 5,7% bezogen auf eine Gesamtmietfläche von 1,47 Mio qm und Spitzenmieten von 11,00 Euro. Rund 63% des Umsatzes entfielen auf die Innenstadt und die südlichen Technologiequartiere in Richtung Universität. "Das Vermietungsgeschäft 2009 war stark von Flächenumschichtungen geprägt", wird in dem Marktbericht festgestellt, das heißt im Klartext, dass Umzüge an anderer Stelle Leerstände hinterließen. Im laufenden Jahr 2010 befänden sich rund 45.000 qm Bürofläche in der Realisierung, wobei ein erheblicher Anteil Umbau und Sanierung betrafen. Das "exzenterhaus bochum" (rund 5.000 qm) werde als spektakulärer Neubau erst 2011 auf den Markt kommen, Vorvermietungen seien aber schon 2009 abgeschlossen worden. Dort noch nicht genannt ist das Projekt **TQ13** im Technologiequartier, ein energetisches wie architektonisches Vorzeigeprojekt (Entwurf **Oxen + Partner**, Köln) der **Günther Fischer Gesellschaft für Baubetreuung mbH** Köln, geplante Fertigstellung 2012.



Bochum

Die **Eurohypo** und die **Deutsche Pfandbriefbank** (pbb), eine Tochter der **Hypo Real Estate** (HRE), finanzieren mit einem Kredit von 250 Mio. Euro gemeinsam den Erwerb des Bochumer Einkaufszentrums Ruhr-Park durch **Perella Weinberg**. Von dem Kredit werden zunächst rd. 80 Mio. Euro für die Revitalisierung des 1964 eröffneten und über 120.000 qm großen Shoppingcenters verwendet. Geplant ist u.a. der Neubau einer weiteren Mall, die einen Rundlauf ermöglichen soll.

Die **PropertyFirst GmbH**, Bochum, ein 100%iges Tochterunternehmen der **RGM Gebäudemanagement GmbH**, Dortmund, hat rückwirkend zum 1. Januar 2010 die Property Management-Aktivitäten der **LEG NRW GmbH** übernommen. Die Geschäftsanteile an der **LEG Facility Management GmbH** wurden im Rahmen eines Share Deals zu 100% erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der Verkauf erfolgt unter Beachtung aller LEG-Sozialcharta-Auflagen und mit Zustimmung des Landes als Verkäufer der LEG NRW GmbH.

Die Bochumer Unternehmensgruppe **Häusser-Bau** vermietet in ihrem Büroprojekt Kennedy Tower in Essen 290 qm Bürofläche an den Personaldienstleister **Time-Partner**. Damit seien rund 95% des Objektes vermietet. Vermittelnd war **BNP Paribas Real Estate** tätig.

Das effizienteste Wohnungsunternehmen hat seinen Sitz in der Lausitz

Deloitte verlieh im Rahmen der jährlichen Immobilienwirtschaftlichen Fachtagung den Ikanos-Award an die Kommunale Wohnungsgesellschaft Senftenberg.

Seit 2007 führt das Beratungsunternehmen **Deloitte** jährlich eine Benchmark-Analyse bei Wohnungsunternehmen durch mit den harten Kriterien: Steigerung der Mieterlöse, Minimierung der Bewirtschaftungskosten, effiziente Strategie und kostenbewusste Verwaltungsorganisation. Das alles hört sich wenig mieterfreundlich an, ist aber genau das. Service am Kunden, eine umfassende technische Betreuung und pfiffige Angebote gibt es bei der **KWG Senftenberg**, die sich gegen knapp 100 weitere Bewerber durchsetzte, gerade weil nach eigener Aussage "wirtschaftliches Handeln Voraussetzung für den Unternehmenserfolg ist". Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Senftenberg wurde 1991 gegründet. Sie vermietet und bewirtschaftet über 9.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten in der Region Senftenberg und verwaltet fremde Wohnungsbestände und Eigentümergeinschaften mit dem erklärten Ziel, am regionalen Markt das führende Wohnungsunternehmen zu bleiben. Insofern ist dieses Unternehmen ein wichtiger Partner der in diesem Jahr zum Abschluss gekommenen "Internationalen Bauausstellung Fürst-Pückler-Land" oder kurz "**IBA See**". Deren Geschäftsstelle ist in Großräschen angesiedelt, wo die KWG ebenfalls Wohnungsbestände besitzt und u. a. den Abriss weiterer Großwohngebäude vorbereitet. Insgesamt seien seit 2002 allein in dieser Kleinstadt 1.387 Wohnungen vom Markt genommen worden, womit der Leerstand von fast 50% auf 13% gesenkt werden konnte. Trotz des Abrisses bräuchten Wohnungssuchende aber keine Bedenken zu haben, keine Wohnung mehr zu bekommen, heißt es. Rund 170 leer stehende vermietbare Wohnungen gebe es in Großräschen für jeden Geldbeutel und keine davon sei in der Abrissplanung bis 2016 enthalten.



Fassadenbild Wohnanlage Straße der Energie

Die IBA See war eine Reaktion auf das drohende Ausbluten der vom Braunkohleabbau extrem belasteten und überformten Region der Lausitz. In sehr erfolgreichen Einzelprojekten ist es gelungen, aus den Lasten der Vergangenheit neue Chancen zu machen und neues Raumkapital zu schöpfen. So hat sich die Stadt Senftenberg selbst bereits mit einem neu angelegten Marktplatz und sanierten historischen Bausubstanz sehr positiv verändert und Planungen für eine neue Promenade mit Marina am nahen Senftenberger See befinden sich in der Umsetzung, eines der 24 IBA-Projekte.

Heute ist die Lausitz auch außerhalb des bekannten Spreewald eine gefragte Tourismusregion und verfügt mit der Universität Cottbus und der Fachhochschule in Senftenberg über eine vielseitige Bildungslandschaft. Zudem brauchen Großunternehmen wie **Vattenfall** und **BASF** neue Fachkräfte. All' dies ist Nährboden auch für die Wohnungswirtschaft und die KWG scheint sich mit ihren Konzepten etwa für Studierende, Schüler und Azubis oder auch mit Gäste- und Ferienwohnungen erfolgreich auf ihre Klientel eingestellt zu haben. Die kontinuierliche Sanierung und Aufwertung von Wohnungsbeständen z. B. mit pfiffiger Wandmalerei tut da ein Übriges.

Die Wolff Gruppe investiert in die Innenstadtentwicklung von Essen

*So zentral und doch fast vergessen erfährt das Sanierungsgebiet „Innenstadt/ Stadtgarten“ in Essen eine gründliche Revitalisierung unter der Federführung der **Wolff ImmoDevelopment GmbH & Co.KG***

Angesichts der Zahlen für den Büroimmobilienmarkt in Essen (vgl. gesonderten Bericht) stellt es kein allzu großes Risiko dar, hier unweit des Limbecker Platzes in Büroraum zu investieren, dagegen liegen die Durchschnittsmieten im Sektor Wohnen in der nördlichen Innenstadt deutlich im unteren Drittel, wie der Wohnungsmarkt-Report 2010 der **LEG Management GmbH** ausweist. Und es geht um keine Kleinigkeit: Auf



Dortmund

Im Gewerbegebiet Dorstfeld hat die **E.P.H. Schmidt & Co. GmbH** eine Liegenschaft von 21.000 qm gekauft mit 7.500 qm Hallen- u. 1.600 qm Bürofläche für den Handel mit Garten- und Gewächshäusern. **Realogis** war vermittelnd tätig.

Die **W+K IndustrieTechnik GmbH & Co. KG** mietete das Bürogebäude Hauert 12a mit etwa 1.250 qm Nutzfläche und sicherte sich zugleich eine Kaufoption für die Liegenschaft. Vermittelnd war **Brockhoff & Partner** tätig.

Im Objekt Kronenstraße 6/ Landgrafenstraße 2a haben die **Context Wirtschafts- und Arbeitsentwicklungs GmbH** und die **Alpha Vertriebs- und Verwaltungs GmbH** 750 qm Fläche angemietet. Vermittelnd tätig war **Brockhoff & Partner**.

Die **PROVAGUS Real Estate GmbH**, Köln, und die **RGM Holding GmbH**, Dortmund, haben zum 01.10.2010 gemeinsam mit dem designierten geschäftsführenden Gesellschafter, Boris Hardi, die **VALORIAS GmbH** mit Sitz in Frankfurt a.M. gegründet. Die Gesellschaft ist spezialisiert auf die Intensivbetreuung von Immobilienengagements aus Insolvenzen, Zwangsverwaltungen und Rettungserwerben.

Am 8. Oktober eröffnete das städtische **Museum am Ostwall** an seinem neuen Standort, dem **Dortmunder U** in der 4. u. 5. Etage des ehemaligen Kellereihochhauses. Das Objekt wurde umgebaut nach Plänen des Architekturbüros **Gerber**, Dortmund.

rund 6.500 qm Grundstücksfläche sollen insgesamt knapp 34.000 qm Bruttogeschossfläche entstehen für Einzelhandel, Büros und Wohnungen, ein Hotel mit Boardinghaus und Ersatz für den Gemeindesaal der Kreuzkirchengemeinde, Investitionsvolumen ca. 30 Mio. Euro.

Bisher verstand sich die **WOLFF GRUPPE** eher als Dienstleister für Baubetreuung und Betrieb wie z. B. für das neue Folkwangmuseum. Dies nun ist unter Führung der eigenen Development-Tochter ein Abstecher auf das Betätigungsfeld der Projektentwicklung. Mit dem Standort um die Kreuzkirche kennt sich der Gründer des Unternehmens **Klaus Wolff** bestens aus, denn das Kirchengebäude hatte er bereits früher erworben und an die Gemeinde, die dort das Forum Kreuzeskirche mit reichhaltigem Konzertprogramm betreibt, zurück vermietet. Umso sensibler gilt es, die umgebende Neubebauung zu planen. Deshalb hatte die Stadt Essen ein europaweit ausgeschriebenes Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gewählt, in dem sich die Wolff ImmoDevelopment GmbH & Co. KG mit ihrem in einem eigenen Auswahlverfahren gekürten Gesamtplan durchsetzen konnte. Dabei sollte besonderes Gewicht auf der Berücksichtigung des Baudenkmals Kirche liegen, auf der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers und der Freiraumgestaltung. Die weitere Planung erfolgt jetzt in einer Arbeitsgemeinschaft zwischen **sop | slapa oberholz pszczulny | architekten** aus Düsseldorf und **PLAN FORWARD GmbH**, Stuttgart.

Voraussetzung für die Neuplanung ist der Verkauf eines städtischen Grundstücks und der Abriss eines bestehenden Parkhauses, das durch Tiefgaragenplätze ersetzt wird. Statt der heutigen, diffusen Situation sollen einschließlich der Kirche dann vier klar strukturierte Baukörper eine Gruppe bilden, wobei Kirche und Hotel in einer Diagonalachse von Südwest nach Nordost die Eckpunkte markieren. Der westlich vorgelegerte Weberplatz erfährt gleichzeitig eine deutliche Aufwertung. Die Baugröße der Blocks mit ihren Innenhöfen und die Beschränkung auf vier Obergeschosse berücksichtigen die angrenzenden Gebäude in der Rottstraße und der Weberstraße. Deshalb wird es auch keine Ganzglasfassaden geben, sondern Putzfassaden kombiniert mit Holzwerkstoffen. Nur das Hotel soll als Solitär höher herausragen und sich mit einer Fassadenverkleidung in Streckmetall deutlich absetzen. Wie bereits beim Folkwangmuseum wird **Roland Weiss**, selbst Architekt und Geschäftsführer der Wolff Gruppe, die Realisierung der Pläne in der versprochenen Qualität aufmerksam überwachen.



Anders leben in Oer-Erkenschwick

Stadt und RAG Montan Immobilien setzen auf ökologisch nachhaltige Qualifizierung bei der Revitalisierung einer Zechenbrache.

„Ewald Fortsetzung“ hieß die Zeche am nördlichen Rand des Ruhrgebietes, dort, wo die Landschaft weiter wird, wo die Wälder der Haard sich dehnen und das Heidekraut „Calluna“ heimisch ist. Calluna, so soll auch das neue Stadtquartier auf 37,4 ha Zechengelände heißen, denn nach hundert Jahren Bergbau – der 90 Meter hohe Förderurm ist das Wahrzeichen der Stadt – sind die Karten neu gemischt. Nach jahrelanger Planung seit der Schließung der Zeche 1999 sind jetzt die Weichen gestellt, die Verträge weitgehend abgeschlossen. Das hört sich an wie 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 für einen Standort unmittelbar benachbart dem Stadtzentrum verfolgt wird, denn die Ziele sind hoch gesteckt: Wohnen für alle Generationen, Spezialklinik und Stadtteilzentrum, Gewerbe und Sport, Dreiliterhaus und effiziente Wasserhaltung. Dabei soll eine Komponente in die andere



Calluna Quartier Expo Real: Hans Peter Noll, Hans-Joachim Menge



Dortmund

Treveria Asset Management will das ehemalige Karstadt-Technikhaus an der Kampstraße für ca. 20 Mio. Euro revitalisieren. Mit der Planung wurde das Büro **ATP Architekten und Ingenieure** (Innsbruck/Österreich) beauftragt. Das Technikhaus war zu Jahresbeginn geschlossen worden. Der Umbau solle im Frühjahr 2011 beginnen, die Fertigstellung ist für 2012 geplant. Die künftige Immobilie umfasst 18.000 qm Einzelhandelsfläche.

Düsseldorf

Die **Joh. Peters sen. GmbH**, ein Tochterunternehmen des **AkzoNobel** Konzerns, hat in Düsseldorf-Lierenfeld, Königsberger Straße 100, ca. 1.030 qm Hallenfläche langfristig für einen Großhandel mit Farben und Lacken angemietet. Eigentümer des ehemaligen Werksgeländes mit über 150.000 qm Grundstücksfläche ist seit 2001 die **DIBAG Dobliger Industriebau AG**. **Jones Lang LaSalle** war für den Mieter vermittelnd tätig.

Gemeinsam mit **Perella Weinberg** sucht **Lone Star** nach potenziellen Käufern für die **IKB**. Ein Abschluss wird für das 1. Quartal 2011 angestrebt. Lone Star hatte die IKB im Herbst 2008 für 137 Mio. Euro übernommen. Das Institut war zuvor durch Milliarden-Stützen vom Staat vor dem Untergang bewahrt worden. Die EU hatte die Beihilfen vor zwei Jahren u.a. unter der Bedingung genehmigt, dass sich die Bank bis 2011 von 60 % ihres Immobilienfinanzierungsgeschäftes trennt.

greifen in einem ebenso dichten wie flexiblem Netz gegenseitiger Unterstützung. Im Wesentlichen steht das Programm auf vier Säulen: Einer Adipositas-Klinik mit Forschungszentrum für übergewichtige Kinder und Jugendliche, die in Kooperation mit der Vestischen Kinderklinik Datteln betrieben werden soll, neuen barrierefreien Gemeinschaftswohnformen mit Betreuung durch die **Lebenshilfe e.V.** und den Verein „Alt-werden-mit-Freu(n)de(n)“ auf 1,2 ha Fläche, dazu Wohnangebote für Familien mit Kindern auf weiteren 2,2 ha mit 32 Grundstücken des heutigen Brachgeländes. Alle Wohnangebote werden frei finanziert, für die Variante "Quattro-Haus" zeichnet der Bauträger **Ludger Heine** aus Datteln verantwortlich, der auch bereits vor einigen Jahren einen Teil der verbliebenen Bestandsgebäude der Zeche angekauft hat. Dort sollen Betriebe, die auf nachhaltige Energie setzen, angesiedelt werden sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Auch damit hat der Betreiber bereits Erfahrungen. Die wie ein Kleeblatt mit vier jeweils als Winkelhaus ineinander gefügten und damit voreinander abgeschirmten Einheiten der Quattro-Häuser hat Heine bereits in Marl am Stadtpark realisiert mit guten Vermarktungserfolgen.

Ebenfalls ein älterer Plan betrifft einen 9-Loch-Golfplatz auf einem Teil der 27 ha Gelände, das der RVR angekauft hat, um sie aufzubereiten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Investor und Betreiber für den Golfplatz ist die **Dr. Velte Golf KG** aus Köln, der bereits in Recklinghausen den Golfplatz auf der Trabrennbahn betreibt.

Hier in Oer-Erkenschwick sind in mehrfacher Hinsicht Synergien mit dem Gesamtkonzept geplant. Das Clubhaus zieht in eines der Bestandsgebäude, die Bewässerung von Fairways und Grüns liefern die bestehenden Grundwasserreinigungsanlagen und eine alte Zisterne und besondere Sportangebote richten sich an Senioren, Jugendliche und auch Behinderte in der Nachbarschaft.

Anders als bei anderen Revitalisierungsmaßnahmen wird hier in Oer-Erkenschwick die RAG Montan Immobilien auch selbst als Investor beteiligt bleiben, denn sie übernimmt den Bau der Klinik nach den Plänen des finnischen Architekten **Matti Antilla**, den der Betreiber **Nutrinet International** als ein finnisches Unternehmen mitgebracht hat. Insgesamt fühlt man sich gemeinsam mit der Stadt auf Dauer in der Verantwortung für die nachhaltige Ausrichtung aller Maßnahmen mit Qualitätssicherung über den gesamten Lebenszyklus des Projektes. Ein gewichtiger Punkt dabei: "Mit einer Nutzungsdauer von über 100 Jahren werden Quartiersentwicklungen den künftigen Energie- und Wasserbedarf sowie die globale Klimaerwärmung maßgeblich beeinflussen," davon ist Hans-Peter Noll, CEO der RAG Montan Immobilien überzeugt. In Oer-Erkenschwick will man Zeichen setzen für ein alternatives Vorgehen.

Straßenbauarbeiten in öffentlich-privater Partnerschaft

NRW beschreitet Neuland: Die Instandsetzung und Instandhaltung von ca. 100 km Landesstraßen wurde als ein PPP-Projekt vergeben.

Eine der spannenden Fragen für Verkehrsteilnehmer im südlichen Westfalen zwischen Siegen und Sauerland wird sein, ob die Koordinierung von Baustellen auf Landstraßen künftig besser oder schlechter funktioniert, denn gebaut wird. Das steht fest, seit der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** erstmalig einen Vertrag über die Erhaltung eines Straßennetzes im Wege einer öffentlich-privaten Partnerschaft PPP mit dem eigens gebildeten Konsortium **Via-Bau Südwestfalen GmbH** geschlossen hat. Via-Bau ist ein Joint Venture der **EUROVIA Infra GmbH**, einer international operierenden Tochtergesellschaft des französischen Baukonzerns **Vinci**, mit den lokalen Anbietern **KEMNA Bau Andreae GmbH & Co. KG** und **Heinrich Rohde Tief- und Straßenbau GmbH**. Sie haben sich in einem dreistufigen Auswahlverfahren, das gut zwei Jahre in Anspruch genommen hat, durchgesetzt und bieten sowohl den Vorteil eines breiten Erfahrungshorizonts als auch der lokalen Verbundenheit. **CMS Hasche Sigle** hat unter der Leitung von Partner Dr. Christian Scherer-Leydecker das Land bei der Strukturierung des Modells, beim Vergabeverfahren und schließlich den Vertragsverhandlungen rechtlich beraten und dabei eng mit den weiteren Beratern von **Ernst & Young Real Estate** und **Ingenieurbüro Vössing**, Düsseldorf, zusammen gearbeitet. Eng eingebunden war auch die **NRW Task Force PPP**.

Da das Gros der 100 km Straßen einschließlich sechs Brücken im Kreis Siegen-Wittgenstein und ein kleinerer Anteil im Nachbarkreis Olpe liegt, fällt das Projekt in die Zuständigkeit der Regionalniederlassung Südwestfalen. Sie muss überwachen,



Düsseldorf

Die **DFH Deutsche Fonds Holding** hat den "Vodafone Campus Düsseldorf" für einen geschlossenen Fonds erworben. Der Vertriebsstart soll Anfang 2011 erfolgen. Der Vodafone Campus auf rd. 27.000 qm Fläche wird rd. 86.000 qm Bürofläche bieten, die für über 20 Jahren an **Vodafone D2** vermietet sind, geplante Fertigstellung Ende 2012. Realisiert wird der Neubau von der **Zech-Group** und **die developer**. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 300 Mio. Euro.

Der Bochumer Maschinenbauer **GEA Group AG** hat 4.800 qm Nutzfläche im Bürogebäude "Airport Office III" in der "Airport City" von der Immofinanz-Tochter **IMF Deutschland GmbH** gemietet. Die GEA Group wird in dem komplett von ihr genutzten Gebäude ihre neue Konzernzentrale mit 130 Mitarbeitern einrichten. Bei der Transaktion war die **Catella Property GmbH** auf Seiten der GEA Real Estate GmbH und **Jones Lang LaSalle** auf Seiten der IMF Deutschland beratend tätig.

Duisburg

Die **duisport-Gruppe** hat der **Kühne + Nagel (AG & Co.) KG Hamburg** eines der letzten Grundstücke auf logport I mit 65.000 qm übergeben. Mit einer Gesamtfläche von 160.000 qm verfügt Kühne + Nagel nun über das mit Abstand größte Areal. Im Endausbau entstehen dort Warehousekapazitäten von rd. 90.000 qm. Hinzu kommen weitere 65.000 qm Warehousefläche von Kühne + Nagel im Logistikzentrum des rechtsrheinisch gelegenen Hafenteils Käßlerfeld.

ob innerhalb der vereinbarten Vertragslaufzeit tatsächlich mehr als 600.000 qm Asphaltfläche ordnungsgemäß saniert und dabei rund 150.000 t Asphaltmischgut verbaut werden und ob der sanierte Zustand auch dauerhaft erhalten wird. Pflegearbeiten jedoch wie Reinigung, Winterdienst und Streckenkontrolle sind nicht Bestandteil des Vertrages, sie werden weiter wie bisher vom Landesbetrieb oder beauftragten Unternehmen erledigt. Aus der vorgeschalteten Machbarkeitsstudie ergibt sich nach Angagen des Landesbetriebes aus dem PPP-Modell ein Effizienzvorteil von 20% bei einem Auftragsvolumen von insgesamt 22 Mio Euro über die Laufzeit von 16 Jahren.

Warum ein PPP-Projekt für eine originäre Landesaufgabe, die aus Haushaltsmitteln finanziert werden muss, das fragten sich schon im vorigen Jahr viele Bürgerinnen und Bürger im Kreis Lippe, als dort sogar 435 km Kreisstraßen auf 25 Jahre in die Obhut eines Konsortiums von Tochterunternehmen des französischen Baukonzerns **Eiffage** gegeben wurden, Projektvolumen 135 Mio Euro. Sie starteten eine Bürgerinitiative gegen die angebliche Privatisierung von öffentlichem Eigentum, aber juristisch ohne Erfolg. Wie im Kreis Lippe bleiben auch jetzt in Südwestfalen die Straßen in öffentlicher Hand, nur die Art der Auftragsvergabe ändert sich grundlegend. Andererseits kann der private Partner keine eigenen Einkünfte aus dem Projekt generieren wie etwa bei dem Bau eines mautpflichtigen Tunnels, der vom Vertragspartner auch betrieben wird.

Christian Scherer-Leydecker fasste für uns die wichtigsten Eckpunkte zusammen:

- Der private Partner muss das Straßennetz innerhalb der ersten drei Jahre so sanieren, dass es überall die geforderten Kriterien einhält. Vorrangig hat er hierzu die vom Landesbetrieb in einer Prioritätenliste vorgegebenen Maßnahmen umzusetzen.
- Eine komplexe Aufgabe ist die vertragliche Fassung der Forfaitierung mit Einredeverzicht, die wiederum erforderlich ist, um kommunalkreditähnliche Finanzierungsbedingungen zu ermöglichen, damit die PPP-Variante gegenüber einer konventionellen Realisierung nicht unwirtschaftlich wird. Der Einredeverzicht, der in drei Stufen jeweils am Ende der ersten drei Jahre erklärt wird, hat die vertragliche Regelung zur Absicherung des Landes verkompliziert, andererseits aber eine wirtschaftlich attraktive Finanzierung ermöglicht.
- Der Vorteil gegenüber einer Vergabe in Einzellosen besteht darin, dass der Auftragnehmer für die Qualität seiner Leistung über die lange Laufzeit einstehen muss. Also wird er die Maßnahmen so optimieren, ausführen und hintereinander takten, dass ihm die geringsten Kosten für das Erreichen der vertraglich festgeschriebenen Qualität entstehen.
- Auf Seiten des öffentlichen Auftraggebers zwingt das Verfahren zur Disziplin, denn man bindet sich über eine Laufzeit, die mehrere Legislaturperioden umfasst. Die einmal getroffenen Entscheidungen sind aus dem politischen Verfügungsrahmen genommen. Für die Haushaltsplanung bedeutet dies, dass Verpflichtungsermächtigungen erforderlich sind, die Ausgaben jedoch verlässlich über die Zeit gestreckt werden.



Herr Dr. Christian Scherer-Leydecker ist Rechtsanwalt und Partner der Sozietät CMS Hasche Sigle mit Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Infrastruktur und PPP. Zugleich ist er Mitglied des Vorstands des BPPP | Netzwerk Infrastrukturmanagement (www.bppp.de).

Lothringen auf dem Weg zur Metropolregion

Konkurrenz vermeiden und die Kräfte sammeln: Ein Effekt der Globalisierung ist die Bildung neuer Metropolregionen.

Der Auftritt der Metropole Ruhr auf der **Expo Real** in München mit dem größten zusammenhängenden Standareal der Messe lässt andere nicht ohne Anerkennung, aber auch ein bißchen Neid auf die Ruhrregion blicken. Nach zehn Jahren auf der MIPIM in Cannes und damit quasi auf dem heimischen Markt traten die französischen Städte Metz und Nancy nun erstmals im München gemeinsam auf, um das internationale Echo zu testen. Zu dem bipolaren Kerngebiet mit den beiden geschichtsträchtigen Großstädten Metz und Nancy, jeweils Hauptstädte ihrer Départements, wurden Thionville im Norden und Epinal im Süden hinzu genommen. Alle vier reihen sich wie an einer Perlenschnur entlang der Strecke von Luxemburg nach Lyon auf, der neben



Duisburg

Die **Hamborner Reit AG** will die mit ihrer jüngsten Kapitalerhöhung eingeworbenen Mittel in Immobilienkäufe investieren. Man prüfe derzeit den Erwerb von acht Objekten, für deren Kauf rd. 120 Mio. Euro zur Verfügung stünden, sagte eine Sprecherin. Die Immobilien befinden sich in Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Mit dem ersten Erwerb rechnet man im 1. Quartal 2011. Bei der in der vergangenen Woche angekündigten Kapitalerhöhung erzielte Hamborner einen Nettoemissionserlös von rd. 76 Mio. Euro.

In dem von **SGE Stüdemann** entwickelten und im Bau befindlichen Kühlenwall Karree wurden 1.600 qm an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **Moore Stephens Rhein-Emscher** vermietet. Das Unternehmen betreibt Büros in Potsdam und Duisburg. 8.300 qm der Gesamtmietfläche von 11.100 qm wird die **Sparkasse Duisburg** nutzen.

Im Stadtteil Neumühl hat die **Sahle Wohnen GmbH & Co. KG** aus Greven zum Abschluss umfassende Restrukturierungsmaßnahmen für das Wohnquartier Otto-Hahn-Straße ein Quartierszentrum mit Cafeteria und bis zu zwanzig Pflegeplätzen in kleinen Wohngruppen eröffnet. Gleichzeitig hat das Unternehmen im Frankfurter Europaviertel West das Wohnprojekt "Helenenhöfe" für 12,6 Mio. Euro von **Aurelis Real Estate** erworben und will ab 2012 mit der Umsetzung des Projekts beginnen.

der Rheinschiene wichtigsten Nordsüdachse durch Europa. Quer dazu verläuft die Strecke Paris – Straßburg und damit die kurze Verbindung einerseits in die Schweiz und nach Deutschland und Österreich, andererseits auch nach Belgien und Holland, denn die französische Metropolregion Lothringen ist zugleich ein Kernstück der grenzüberschreitenden Region Lux-Saar-Mosel mit Luxemburg, Deutschland und Belgien.

Auslöser für die Neuausrichtung war wie im Ruhrgebiet der industrielle Wandel weg von der Großindustrie mit Kohle und Stahl hin zu Logistik und Technologie. Dennoch sind die Instrumente des Strukturwandels nicht übertragbar, weil die strukturellen Voraussetzungen andere sind. Wenn sich in der Ruhrregion die Zugehörigkeit zu zwei Regierungsbezirken gelegentlich als hinderlich erweist, so sind das Lappalien gegenüber der Trennung in zwei Départements für Metz und Nancy mit jeweils unterschiedlicher Gesetzeslage, die sich aus der unterschiedlichen Historie erklärt. So war Metz von 1871-1918 mit Elsaß-Lothringen Teil des Deutschen Reiches und begrüßt bis heute die Bahnreisenden - auch im TGV von Paris kommend - mit einem jüngst restaurierten, urdeutschen Bahnhof im Stil der Neuromanik, nicht so Nancy, das französisch blieb. Als kleines Beispiel für die industriellen Verflechtungen mit dem Ruhrgebiet seien die Rombacher Hüttenwerke genannt, die **Friedrich Albert Carl Spaeter** 1888 im lothringischen Rombach gründete. Dazu gehörte auch die Hütte nahe Amnéville nördlich von Metz, wo 1902 eine Arbeitersiedlung mit Namen "Stahlhausen" im Stil einer deutschen Gartenstadt gebaut wurde. Nach 1918 verlegte Spaeter seinen Sitz nach Koblenz, gründete 1920 die Zeche Concordia in Oberhausen und 1921 die Westfälischen Stahlwerke in Bochum. Auch der Stahlhandel in Duisburg mit Hauptsitz am Innenhafen geht auf Carl Spaeter zurück. Früh schon stellte sich Amnéville auf den Strukturwandel ein, entwickelte ausgedehnte Freizeit- und Sportstätten mit Skihalle und Golfplatz und ist seit 1986, als Thermalquellen erschlossen wurden, "Amnéville-les-Bains". Für sprudelnde Einkünfte sorgt aber vor allem das Casino.

Solche punktuellen Glanzlichter gibt es viele in der Region, an allererster Stelle das im Frühjahr 2010 eröffnete **Centre Pompidou Metz**, eine Zweigstelle des berühmten staatlichen Kunstmuseums in Paris. Von dessen Magnetwirkung will die ganz Region profitieren und arbeitet in einem ersten Schritt daran, die kulturellen Einrichtungen, die staatlichen und städtischen Opernhäuser, Orchester und Mussen, besser zu koordinieren. Noch hätten sie ihre Hausaufgaben nicht erledigt, meinte Marina Lallement-Wagner, Pressesprecherin der **Entwicklungsgesellschaft Metz Metropole** auf der Expo Real. Noch sei es nicht gelungen, Strukturen für die gemeinsame Arbeit aufzubauen, denn wenn jede Stadt für sich ihre Entwicklungsprojekte, z.B. neue innerstädtische Geschäftsviertel oder periphere Technologieparks anpreise, entstünden Reibungsverluste und würden Synergien verschenkt, eine Erfahrung, die allzu lange auch im Ruhrgebiet an der Tagesordnung war. Noch gibt es für Lothringen keine IBA Emscherpark, die projektbezogene Zusammenarbeit auf die Probe stellte und keine gemeinsame Wirtschaftsförderungsgesellschaft.



Centre Pompidou Metz;
Foto: G. Escher

Ein Vorzeigeprojekt mit Modellcharakter aus dem Bildungssektor ist **ARTEM**, ein in Europa einzigartiges Universitätskonzept. ARTEM vereinigt drei bestehende Elitehochschulen, die Kunsthochschule, die Bergakademie und die **ICN Business School** in Nancy. D. h. Kunst, Technik und Industrie werden zusammen gebunden ganz in der Tradition des Jugendstil, der die Stadt Nancy wie keine zweite prägte. Das Ruhrgebiet hätte mit **Karl Ernst Osthaus** und dem **Deutschen Werkbund** eine ebenbürtige Legitimation, jedoch sind hier bisher ähnliche Ansätze gescheitert etwa auf Zollverein mit dem Design Zentrum und der Business School. Eine Bewerbung zur Kulturhauptstadt Europas als Metropolregion Lothringen nach dem Vorbild der Metropole Ruhr könnte man sich als Fernziel vorstellen, sie steht jedoch vorläufig nicht auf der Agenda. Europäisch-polyglott ist man aber bereits, Pressevertreter ist der Deutsche **Sven Hauser** mit Sitz in Luxemburg und die Internetseite gibt's auch auf Deutsch: www.metropolregion-lothringen.de



Essen

Der Mischkonzern **Evonik** bringt seine Immobiliensparte entgegen früherer Pläne nicht an die Börse. Mit dieser Aussage zitiert die "Börsen-Zeitung" **Wilhelm Bonse-Geu-king**, Chef des Evonik-Mehrheitseigentümers **RAG-Stiftung**. Statt eines IPO sei vielmehr geplant, dass die Stiftung und der Evonik-Miet-eigentümer CVC als "Ankeraktionäre" des entstehenden Wohnungskonzerns fungieren sollen. Nach der geplanten Fusion der Evonik-Immobilien-sparte mit dem Wohnungsunternehmen **THS** wird der Konzern über 130.000 Wohnungen verfügen.

Durch Vermittlung von **Brockhoff & Partner** hat der **Johanniter Landesverband NRW** ein Bürohaus mit insgesamt 1.022 qm Nutzfläche in der Max-Greve-Str. 40 und 848 qm Freifläche und Lager für Einsatzfahrzeuge angemietet. Eigentümer ist die **Philipps Grundstücksverwaltung GbR**.

Comfort hat einen Mietvertrag für ein Ladenlokal an der Limbecker Straße 20 - 28 mit gut 700 qm Verkaufsfläche vermittelt. Das neue Einrichtungskonzept **Nivo** richtet hier seinen 2. Standort in Deutschland ein nach dem Kortum Karree in Bochum. Weitere Ladenlokale in NRW sollen noch in diesem Jahr folgen.

Cubion Immobilien vermittelte einen Mietvertrag am Bonsiepen 9 über rd. 1.110 qm Büro- u. 190 qm Archivflächen. Neuer Mieter ist die **conlinet Holding**, ein Full-Service-Anbieter von schlüsselfertigen Glasfaser-Infra-strukturlösungen. Eigentümer ist die **Larmag Offices GmbH**.

Nachrichten aus der Kulturhauptstadt: Welterbe Zollverein als Bürostandort

Zurück zu den Wurzeln und ein großer Schritt in die Zukunft: Die **RAG Montan Immobilien** zieht um auf das Gelände der ehemaligen Kokerei Zollverein.

Das aus der **MGG Montan Grundstücksgesellschaft** hervorgegangene Unternehmen bündelt seit 2008 alle Immobilienbelange der **RAG AG**. Mit der Entscheidung, den Hauptsitz auf Freiflächen der Kokerei Zollverein und damit auf das Areal des Welterbes Zollverein zu verlagern, kehrt das Unternehmen auf Dauer an den prominentesten Standort des deutschen Steinkohlebergbaus zurück – ein Bekenntnis zu den eigenen Ursprüngen und zugleich Verpflichtung gegenüber der Region und ihren Menschen, den Strukturwandel weiterhin aktiv mit zu gestalten. Die Entscheidung selbst war schon vor fast zwei Jahren gefallen, aber erst jetzt sind mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan für die gesamten 23 ha Freifläche südöstlich der Kokerei und die Lösung der Erschließungsfragen die Voraussetzungen für den Baustart gegeben. Auch wer hier bauen soll, ist schon länger bekannt, denn anlässlich der MIPIM 2009 verkündete man die Beauftragung des Projektentwicklers **Kölbl & Kruse**, Essen als Generalübernehmer. Den Entwurf für zwei langgestreckte Baukörper, die ein Brückenbauwerk in der Mitte verbindet, lieferten die Haus- und Hofarchitekten von **Kölbl & Kruse Bahl + Partner** aus Hagen, Bauausführung **Bilfinger + Berger Hochbau**. Der Respekt vor den Bestandsbauten ließ für das äußere Erscheinungsbild hier nur Klinker in Stahl-fachwerk, wie es früher die Architekten **Schupp und Kremmer** für die Zechegebäude einsetzten, in Frage kommen und auch die Gebäudehöhe ist auf drei Geschosse begrenzt. Dennoch entstehen hier rund 7.600 qm BGF für 250 Arbeitsplätze. In diesen Hochbau investiert die RAG Montan Immobilien rund 20 Mio. Euro, weitere 5,5 Mio. fließen in die Flächensanierung und Erschließung des gesamten Standortes, denn der eigene Unternehmenssitz soll nur die Initialzündung sein: Hans-Peter Noll sieht die RAG Montan Immobilien sowohl als Betreiber als auch als Investor für weitere Büroimmobilien auf dem Standort. Möglich seien Investments im Umfang von 200 Mio. Euro. In anstehende Maßnahmen zum Denkmalerhalt fließen außerdem weitere 15 Mio. Euro öffentliche Zuschüsse noch aus dem Konjunkturprogramm der Bundesregierung.



Büro mit Aussicht auf das Welterbe; Visualisierung Bahl + Partner Architekten

Während hier Pflöcke für eine bauliche Ergänzung auf Dauer eingerammt werden, gilt am anderen Ende des Welterbestandortes nahe dem Sanaa-Gebäude dem Temporenen und Variablen die Aufmerksamkeit. „mobile working spaces“ heißt das Projekt und die erste Variante eines experimentellen Bürocontainers ist vor Anker gegangen. Das Konzept von "openOffice" steht für "flexible, mobile, transparente, dynamische" und obendrein energieeffiziente Architektur, denn hier wird photovoltaische Stromgewinnung mit Lehmbauplatten, in die Karbonfasern und sog. Phase-change-Material eingelassen sind, kombiniert. Erdacht hat das Ganze eine Arbeitsgruppe der TU Darmstadt mit dem Kölner Büro **bk2aarchitektur**. Sponsoren aus der Bauindustrie haben die autarke Schachtel finanziert, um Innovationen zu erproben.



Redaktionsauffahrt Haus Aussele



Hattingen

Obwohl der Kaufvertrag für die Hertie-Immobilie in direkter Nachbarschaft zum neu errichteten Einkaufszentrum Reschop Carré bereits am Anfang d. J. geschlossen wurde, kann **Kaufland** das Objekt erst jetzt übernehmen. Der Verkauf an eine Grundstücksgesellschaft der Kaufland Stiftung erlangt erst jetzt Rechtskraft, weil zunächst ein Grundstückstausch mit den Eigentümern des benachbarten Einkaufszentrums nötig war. Beratend war **BNP Paribas Real Estate** für Käufer und Verkäufer auch während der Abwicklung tätig. Die Eröffnung des komplett umgebauten Gebäudes als SB-Warenhaus ist Ende 2011 geplant.

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

Personalien:

BNP Paribas Real Estate hat seinen Bereich Industrial Services in NRW personell verstärkt um **Bastian Hafner** und **Florian Kolodziejczak**. Beide wechselten von der **GermanInvest Property Advisors GmbH** und waren zuvor im Bereich Industrial & Logistics Services bei **DTZ** tätig.

Der Diplom-Ingenieur **Thomas Rang** ist der **Coinel Development GmbH** in Neuss als Managing Partner beigetreten. Zuvor war er als Prokurist bei der **Development Partner AG** und zuletzt bei der **Centrum** in Düsseldorf tätig.

Dortmund: Das von **Harpen Immobilien** entwickelte Einkaufsquartier Stubengasse Münster ist mit dem Deutschen Städtebaupreis 2010 ausgezeichnet worden. Der im Jahr 1979 ins Leben gerufene Preis wird von der **Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung** vergeben, gefördert von der **Wüstenrot Stiftung**. Als Planer beteiligt waren **Fritzen + Müller-Giebeler**, Ernst Kasper sowie **Deilmann und Kresing**.

Dortmund: Im Stadtteil Derne bietet **RAG Montan Immobilien** auf der früheren Schachanlage Gneisenau eine rund 85.000 qm große Logistikfläche an, die über den Neubau der Verlängerung der Gneisenauallee direkt an die Autobahn angeschlossen wird. Der Standort sei z.B. ideal für einen Autohof oder für andere verkehrsintensive Nutzungen mit 24-Stundenbetrieb. Mit dem Ausbau der Straße wird ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung des ehemaligen rund 50 ha großen Zechenareals und die Steigerung der Attraktivität in der Derner Ortsmitte und den angrenzenden Wohnbereichen geschaffen.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aareal Bank (3), Akzo-Nobel Konzern (6), Alpha Vertriebs- u. Verwaltungs GmbH (5), Architectural Review (10), Architekturbüro Gerber (5), ATP Architekten und Ingenieure (6), aurelis Real Estate (2,8), Bahl + Partner (9), BASF (4), BauGrund Immobilien Management (3), Bilfinger + Berger Hochbau (9), BNP Paribas (2,4,10), BPPP (7), Brockhoff & Partner (2,5,9), BulwienGesa (1), Catella Property GmbH (7), Centrum (10), CMS Hasche Sigle (6,7), Coinel Development GmbH (10), Comfort (9), Commerzbank (2), conlinet Holding (9), Context Wirtschafts- und Arbeitsentwicklungs GmbH (5), Cubion (2,3,9), Deilmann und Kresing (10), Deloitte (4), Deutsche Pfandbriefbank (4), Development Partner (10), DFH (7), DIBAG Doblinger Industriebau AG (6), die developer (7), Dr. Velte Golf KG (6), DTZ (10), duisport Gruppe (7), E.P.H. Schmidt & Co. GmbH (5), Eiffage (7), Entwicklungsgesellschaft Metz Metropole (8), Ernst & Young (1,6), Eurohypo (4), EUROVIA Infra GmbH (6), Evonik (9), Finch Properties-Gruppe (2), Freundlieb Bauunternehmung (2), Fritzen + Müller-Giebeler (10), GE Capital Real Estate (3), Gea Group AG (7), Generali Deutschland (2), Georg & Ottenströer (3), GermanInvest Property Advisors GmbH (10), gif (2), Grupo Lar (3), Günther Fischer Gesellschaft für Baubetreuung mbH (3), Hamborner Reit AG (8), Harpen (3,10), Häusser Bau (4), Heinrich Rohde Tief- und Straßenbau GmbH (6), Hypo Real Estate (4), ICN Business School (8), IKB (6), ILS (10), IMF Deutschland GmbH (7), Ingenieurbüro Vössing (6), Interboden (2), Joh. Peters sen. GmbH (6), Johanniter Landesverband NRW (9), Jones Lang LaSalle (6,7), Kaufland (10), KEMNA Bau Andreae GmbH & Co. KG (6), Kölbl & Kruse (9), KPE (2), Kühne + Nagel (7), KWG Senftenberg (4), Larmag Offices GmbH (9), Lebenshilfe e. V. (6), LEG Management GmbH (4), Lone Star (6), mfi (3), MGG Montan Grundstücksgesellschaft (9), Moore Stephens Rhein-Emscher (8), Morgan Stanley (2), Motel One (2), Nivo (9), NRW Task Force PPP (6), Nutrinet International (6), Open Grid Europe (3), Oxen + Partner (3), Pamera Real Estate Group (3), Perella Weinberg (4,6), Philipps Grundstücksverwaltung GbR (9), PLAN FORWARD GmbH (5), PropertyFirst GmbH (4), PROVAGUS Real Estate GmbH (5), RAG AG (9), RAG Montan Immobilien (5,6,9), RAG Stiftung (9), Realogis (5), Reed Midem (3), RGM Gebäudemanagement (4), RGM Holding GmbH (5), Sahle Wohnen GmbH & Co.KG (8), Schupp und Kremmer (9), SGE Stüdemann (8), sop | slapa oberholz pszczulny | architekten (5), Sparkasse Duisburg (8), THS (9), Time-Partner (4), Treveria Asset Management (6), VALORIAS GmbH (5), Vattenfall (4), Via-Bau Südwestfalen GmbH (6), Vodafone (7), W+K Industrie Technik (5), Wincanton Deutschland GmbH (3), Wirtschaftsförderung Dortmund (2), Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (3), Wolff Gruppe (5), Wolff ImmoDevelopment GmbH & Co.KG (4), Wüstenrot Stiftung (10), Zech-Gruppe (7).