



Nr.: 242  
14. KW / 08.04.2011

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

### Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Büromarkt 1. Quartal 2011: Leerstand bleibt Problem	2
DIX 2010: IPD sieht weiteren Wertverlust	5
DIP: Positive Jahresprognose für Büroumsätze	7
GSW: Börsengang mit asymmetrischer Chance-Risikoverteilung	9
Büromarkt Frankfurt	12
Büromarkt Düsseldorf	14
Büromarkt Berlin	16
Büromarkt Hamburg	17
JLL: Investmentmarkt - Einzelhandel pusht Umsätze	20
DTZ: Bruttoanfangsrenditen weiter unter Druck	20
vdp: Immobilienfinanzierung kommt wieder ins Rollen	21
DB Research: Mietzyklen werden schwächer	21
Diversifikation und Cashflow sprechen für Infrastruktur	22
Logistikmarkt: Der Winterschlag ist vorbei	23
Core 2.0: Wie konzipiert man zukunftssichere Immobilieninvestments (Schöne)	24
Geschlossene Fonds: Regierung beschließt Regulierung	25
Wohnungsmarkt: Wohnungsmangel in Hamburg	25
LBS: Neugeschäft steigt	28
UnionInvest: Wirtschaftsfaktor nachhaltiges Büro	28
Immobilienbrief Köln	29
Impressum	30

**immowelt.de**

Genau meine Welt

eFonds 24.de

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Menschheit ist einen Technologieschritt weiter. Es gelang, ein 20 cm (!) großes Loch in Fukushima zu schließen. Das berichtete BILD gestern in einer beeindruckenden „Vorher-/Nachher“-Bilddokumentation (Loch mit Wasser vorher, kein Loch nachher). ●●● Am Morgen des 1. April - kein Scherz - flatterten die ersten Makler-Quartalsmeldungen ein. Die Vermietungswerte liegen auf Vorjahresniveau. Das ist gut, spiegelt aber eigentlich nicht den Wirtschaftsboom. (Seite 2 ff.). ●●● Die Zinspolitik ist zurück. Die EZB zeigte die schonenderweise vorher angekündigte Härte mit einem Schrittschritt von 25 Basispunkten. Das hilft zwar nicht gegen importierte (Rohstoff-) Inflation, aber bremst den Export. Stellen Sie sich aus Immobiliensicht einmal vor, wir lebten wieder in einer Welt, in der Immobilien gebaut würden, weil sie gebraucht werden, und nicht, weil sie sich für Finanzderivate eignen. Wenn die Zinspolitik ernst macht, dürften einige Immobilienrechnungen nicht mehr aufgehen. Das tun sie zwar auch jetzt nicht (siehe „DIX“ unten), aber bei hohen Zinsen würde es man schon vor dem Bau merken.

Die GSW ist in der 2. Versuchsrunde des Börsengangs. Diesmal wird es im richtigen Börsenumfeld wohl klappen. Die DIC Kapitalerhöhung war 5-fach überzeichnet. Allerdings war die GSW immer ein auf Weitergabe getrimmtes Investment von Cerberus und Whitehall/Goldman Sachs, die pikanterweise auch noch Bookrunner sind. Das spricht eher für eine asymmetrische Chance-/Risiko- und Informationsverteilung zwischen Altgesellschaftern und Neu-Aktionären. Für Goldman Sachs, die mit ihren Boom-Engagements die rote Laterne internationalen Immobilien Know hows tragen, könnte der Börsengang eine kleine Rehabilitation sein. Aus 400 Mio. Euro werden 1,2 Mrd. Euro (Seite 9).

Im falschen Film sahen sich die Optimismus getunten Immobilisten des nächsten Booms bei der Präsentation des DIX 2010 der IPD. Zum 9. Mal in Folge ist die Wertänderungsrendite der IPD für institutioneller Bürobestände von Boom und Absturz unbeeinflusst negativ. 22% Wertverlust für Büros in Fonds- und Versicherungsbeständen spuckt der IPD-Taschenrechner seit 2001 aus. Auf der anderen Seite sehen seit Monaten Makler und Indizes der Researcher die Preise für gute Immobilien im Höhenflug. Die brandaktuellen Quartalsmeldungen strotzen vor Optimismus. Geld gibt's wie Zeitungspapier, ist zu hören. Bei gut vermietetem Wohnen, Handel und Büro gäbe es kein Material. Das müsste doch den Wert institutioneller Bestände beflügeln, meint der gesunde Menschenverstand. „Denkste“, meint die IPD.

Wieso fallen die Werte, während die Preise steigen? Doch, das geht. Es wirft nur Fragen auf. Praxis schlägt Theorie. Mehr dazu in zwei Wochen. Die Fragen reichen von Bewertungsmethoden mit verzögerter Anpassung an „nachhaltige“ Realitäten bei engagierter Ausgangsbewertung, über Methodenfragen hin zu Irreführung bzw. unzureichender Interpretation der Erfolgsmeldungen kleiner Spitzensegmente. Wir haben heute nur kurz berichtet und Fragen aufgeworfen (Seite 5), da die Marktberichterstattung aktueller ist. Wir stellen in der nächsten Ausgabe einmal die Aussagen der Indizes gegenüber.

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 GmbH und Deutsche Postbank AG.

Werner Rohmert, Herausgeber





## Büromarkt im 1. Quartal 2011: JLL, BNPPRE, Catella und CBRE sehen Umsatz auf Vorjahresniveau - Leerstand bleibt Problem

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die meisten Maklerhäuser haben ihre Büromarktzahlen für das erste Quartal bereits vorgelegt. Es fehlt lediglich DIP-Partner, die ihre Zahlen immer etwas später präsentieren – dann allerdings auch für eine Reihe sonst nicht erfasster B-Standorte. Dafür dürften dort dann auch definitiv noch die Deals erfasst sein, die Ende März noch geschlossen wurden. Ob zudem das Wettrennen nach Aktualität der Meldung – hier weiß z. B. CBRE schon am frühen Morgen des „1. April“, was deutschlandweit gelaufen ist, der Sache oder der Presse dient, mag der Leser entscheiden.

Der deutsche Büroflächenumsatz der Top 5 Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M, Hamburg und München konnte im 1. Quartal 2011 etwa das Vorjahresniveau halten. Für die Top 5 ermittelte **Jones Lang LaSalle** (JLL) in der Summe ein Plus von 1% (572.800 qm), **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) ein Plus von 5,7% (579.000 qm) und **CB Richard Ellis** (CBRE) dagegen ein Minus 3,5% (552.900 qm). Hoffen wir, dass es nicht die Eile war, die zum abweichenden Trend führte.

Der Tiefpunkt aus dem ersten Quartal 2009 wurde auf Basis der Zahlen von **Jones Lang LaSalle** um 106.000 qm übertroffen. In den Boomjahren 2007 und 2008 lag der Umsatz in den ersten drei Monaten jenseits der 620.000 qm. Laut JLL wurde der Fünfjahresdurchschnitt, der durch Boom und Absturz allerdings volatil war, nur um 0,5% verfehlt.

### Umsatz

Spitzenreiter beim Umsatz ist München mit 156.600 qm gefolgt von Berlin mit 131.900 qm. Hamburg komplettiert das Siegertreppchen im Deutschlandrennen mit 102.900 qm. Alle Top 5 Standorte, außer Düsseldorf, haben im ersten Quartal Zuwächse registrieren können. Lediglich in Düsseldorf sank der Büroflächenumsatz zwischen 42% (JLL) und 50% (CBRE). Grund ist die Großvermietung an Vodafone mit 90.000 qm im ersten Quartal des letzten Jahres. Laut

Büroflächenumsatz 1. Quartal 2011						
	JLL		BNPPRE		CBRE	
	Q1 2011	Veränd.	Q1 2011	Veränd.	Q1 2011	Veränd.
Berlin	131.900	26,2%	136.000	27,0%	131.800	21,3%
Düsseldorf	95.400	-42,6%	84.000	-43,3%	82.400	-50,3%
Frankfurt	86.000	48,3%	95.000	63,0%	80.400	37,9%
Hamburg	102.900	3,4%	104.000	13,0%	104.200	1,5%
München	156.600	11,7%	160.000	11,8%	154.100	12,2%
<b>Gesamt</b>	<b>572.800</b>	<b>1,0%</b>	<b>579.000</b>	<b>5,7%</b>	<b>552.900</b>	<b>-3,5%</b>

**Catella Property Group** hat sich der Düsseldorfer Büromarkt bei Herausrechnung des Vodafone-Deals stabilisiert bzw. verbessert. Den stärksten Anstieg beim Umsatz konnte der Frankfurter Büromarkt verzeichnen, wobei die Maklerhäuser hier die auffallendsten Unterschiede vorweisen. Wobei selbst CBRE, die knapp 15.000 qm weniger registrierten als BNPPRE, laut eigenen Angaben die Stadtteile Kaiserlei, Flughafen und Eschborn in den Zahlen erfasst.

### Leerstand

Die Leerstände sind, lt. BNPPRE etwa auf Vorjahresniveau geblieben. Lediglich Berlin hat einen Rückgang von 6,2% zu melden. JLL hingegen sieht insgesamt steigende Leerstände.

Büroflächen - Leerstand (qm) 1. Quartal 2011				
	JLL		BNPPRE	
	Q1 2011	Veränd.	Q1 2011	Veränd.
Berlin	1.525.300	-1,2%	1.327.000	-6,2%
Düsseldorf	1.122.800	3,9%	1.073.000	-0,9%
Frankfurt	1.800.600	10,4%	2.138.000	1,8%
Hamburg	1.351.900	9,7%	1.080.000	1,6%
München	2.124.200	13,3%	1.812.000	0,9%
<b>Gesamt</b>	<b>7.924.800</b>	<b>7,6%</b>	<b>7.430.000</b>	<b>-0,4%</b>

### Personalien

**Köln:** Der Aufsichtsrat der **Colonia Real Estate AG**, seit 1. April 2011 bestehend aus den Herren **Dr. Lutz R. Ristow**, **Klaus Lennartz** und **Torsten Cejka**, hat Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden und Klaus Lennartz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

Herr Dr. Lutz R. Ristow ist ebenfalls Aufsichtsratsvorsitzender der **TAG Immobilien AG** und wurde als Vertreter des neuen Mehrheitsaktionärs der Colonia in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

Vor dem Hintergrund der Neubesetzung des Aufsichtsrats der Colonia wird die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft über das Geschäftsjahr 2010 vom 20. April 2011, um einen Tag, auf den 21. April 2011 verschoben. Ferner wird die Veröffentlichung des Zwischenabschlusses über das 1. Quartal 2011 vom 10. Mai 2011 auf den 25. Mai 2011 verlegt.

**Bamberg/Nürnberg: Stefan Winter** (34) wird ab 01. Mai 2011 bei der **Project Vermittlungs GmbH** als Vertriebsdirektor tätig. In dieser Funktion verantwortet er den Banken- und Vertriebsfirmenvertrieb sowie den Bereich Private Placement. Vor seiner Tätigkeit war er Leiter Vertrieb Deutschland bei der **BAC Vertriebs & Service GmbH**.



**Personalien**

**Köln:** Klaus Prokop, Vorstandsmitglied der InCity Immobilien AG, hat sein Mandat niedergelegt und ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Das Vorstandsgremium setzt sich somit zukünftig aus Jürgen Oppelt, CEO, und Heiko C. Frantzen, CFO, zusammen.

**Berlin:** Werner Fürnkranz, kaufmännischer Geschäftsführer der BIH Berliner Immobilien Holding, wird das Unternehmen nach fünf Jahren verlassen.

7,9 Mio. qm bedeuten ein Plus von 7,6% gegenüber dem ersten Quartal 2010. München hat mit 2,1 Mio. qm den höchsten Leerstand gefolgt von Frankfurt mit 1,8 Mio. qm. In beiden Städten stiegen die Leerstände um 13,3% (München, JLL) bzw. 10,4% (Frankfurt, JLL). Bei den Leerstandsflächen zeigt sich, dass vor allem Hamburg mit vielen unsanierten Büroflächen in nächster Zeit zu kämpfen haben wird. Laut Statistik von BNPPRE sind knapp ein Drittel des Büroflächenleerstands in unsaniertem Zustand.

**Leerstandsquote**

Die Leerstandsquoten von BNPPRE unterscheiden sich von denen der beiden anderen Makler. Während JLL und CBRE für alle Städte, außer Berlin steigende Leerstandsraten sieht, stieg bei BNPPRE lediglich die Quote von Frankfurt und Hamburg. Die größte Leerstandsrate ver-

Büroflächen - Leerstandsquote 1. Quartal 2011						
	JLL		BNPPRE		CBRE	
	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011
Berlin	9,2%	9,0%	7,5%	7,1%	9,8%	9,6%
Düsseldorf	12,4%	12,6%	12,2%	11,9%	9,8%	10,5%
Frankfurt	13,8%	15,1%	13,6%	13,7%	16,1%	17,4%
Hamburg	8,6%	9,4%	7,9%	8,0%	8,5%	8,6%
München	9,6%	10,7%	9,1%	9,0%	8,1%	9,0%

zeichnet nach wie vor Frankfurt mit 13,7% (BNPPRE) bzw. 17,4% (CBRE). Die stabilen Umsatzzahlen bei gleichzeitig hohem Leerstand in Verbindung mit der leicht negativen Nettoabsorption von 5.000 qm (JLL) zeigen, dass Unternehmen noch nicht auf Expansion bzw. Erweiterung ihrer Büroflächen bauen. Konsolidierung und Flächenoptimierung stehen immer noch im Fokus. Zudem führt ein hoher Leerstand zu einer Veränderung des Marktverhaltens. Die jederzeitige Verfügbarkeit von Flächen führt zu ruhigerer Mietpolitik.



**Sind Sie auch schon auf dem Sprung zur Real I.S. BGV V?**

Die Natur erwacht zu neuem Leben mit der Real I.S. BGV V: Der neue Immobilienspezialfonds aus unserer erfolgreichen BGV-Serie wird gezielt in den Euro-Raum mit Schwerpunkten in Deutschland, Frankreich und den Benelux-Staaten investieren. In der Investmentausrichtung bleibt sich der nicht börsennotierte Fonds mit einer breit diversifizierten Anlagestrategie und einer Ausrichtung auf Core/Core+-Investments absolut treu. Mit einem langfristigen Anlagehorizont und bei einem steuerfreien Anteil von ca. 50% erhalten die Chancen für institutionelle Investoren weiter Nachwuchs: Ausschüttungen im Vorsteuervergleich von ca. 6,0% – 6,7% p.a. sind realisierbar.

Mehr erfahren Sie in Kürze unter: [www.realisag.de](http://www.realisag.de)



### Neubaufflächen

Der Bau von Neubaufflächen nimmt ebenfalls ab. Laut JLL wurden mit 92.700 qm ca. 50% weniger Flächen fertig gestellt als noch im ersten Quartal 2010. Für 2011 rechnet JLL mit 23% weniger Neubaufflächen als 2010. Auch bei BNPPRE sanken die Neubaufertigstellungen im ersten Quartal um 13,4%. Hier sind die Standorte Essen, Leipzig und Köln mit einbezogen.

### Personalien

**München:** Wolfgang Speer ist neuer Geschäftsführer bei der Colliers International Corporate Solutions GmbH. Neben Geschäftsführer und Leiter des Standortes Frankfurt Jörn König führt er seit Februar 2011 die Geschäfte in München. Vor seinem Wechsel zu Colliers International Anfang des Jahres 2009 war er 11 Jahre in verschiedenen leitenden Positionen bei der Siemens AG im Baubereich tätig.

### Spitzenmiete

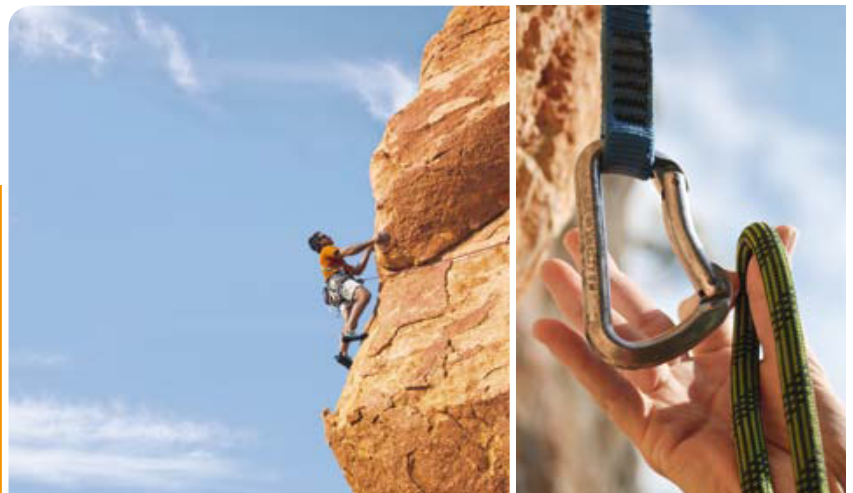
Die Spitzenmieten in Berlin und Düsseldorf sind bei allen Maklern gestiegen und in Hamburg bei allen Maklern gesunken. In München ist die Spitzenmiete bei JLL und CBRE gestiegen,

Büroflächen - Spitzenmiete 1. Quartal 2011 (€/qm)						
	JLL		BNPPRE		CBRE	
	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011
Berlin	20	20,5	20,2	22	20	22
Düsseldorf	22	23,5	23,5	24	22,5	23
Frankfurt	34	33	34	35	38	38
Hamburg	23	22,5	23,5	23	23	22,5
München	28,5	29	30	30	29,5	30

während sie bei BNPPRE stabil blieb. Das unterschiedlichste Bild haben die Makler bei der Spitzenmiete in Frankfurt. Während JLL von sinkender Spitzenmiete und BNPPRE eine fallende Spitzenmiete berichtet, stagniert die Spitzenmiete bei CBRE auf einem Maklerhoch von 38 Euro pro qm. Damit bleibt Frankfurt Spitzenreiter. Die günstigste Spitzenmiete müssen Mieter in Berlin mit 20,50 Euro/qm (JLL) bzw. 22 Euro/qm (CBRE/BNPPRE) bezahlen.



- Kompetenz in Immobilienentwicklung
- Bewährtes Sicherheitskonzept
- Konsequente Eigenkapitalstrategie
- Renditestarke Anlageprodukte
- Ausgezeichnetes Produktportfolio



### Bewährtes Sicherheitskonzept

Profitieren Sie von Immobilienbeteiligungen mit attraktiven Renditen

info@project-fonds.com · www.project-fonds.com



## Ausblick

Für 2011 rechnet JLL mit einem Umsatz auf Vorjahresniveau. Das wären dann ca. 2,6 Mio. qm und etwa soviel wie 2006 und 2008. (AE)

## Standorte

Die Standorte Berlin, Hamburg und Frankfurt haben wir Ihnen ab Seite 12 vorgestellt.

## Personalien

**Berlin:** Thomas Ehrich legt mit sofortiger Wirkung sein Vorstandsmandat bei der CR Capital Real Estate AG nieder und scheidet im besten beiderseitigen Einvernehmen aus dem Unternehmen aus.

**Düsseldorf:** Sevgi Hund (38) ist zum 01. April 2011 als neue Marketing Direktorin am Standort Düsseldorf bei der Savills Immobilien Beratungs-GmbH eingestellt. Zuvor war sie seit 2007 Marketing Leiterin des Immobilien Manager Verlags.

## DIX 2010 – IPD-Datenbank sieht weiteren Wertverlust

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

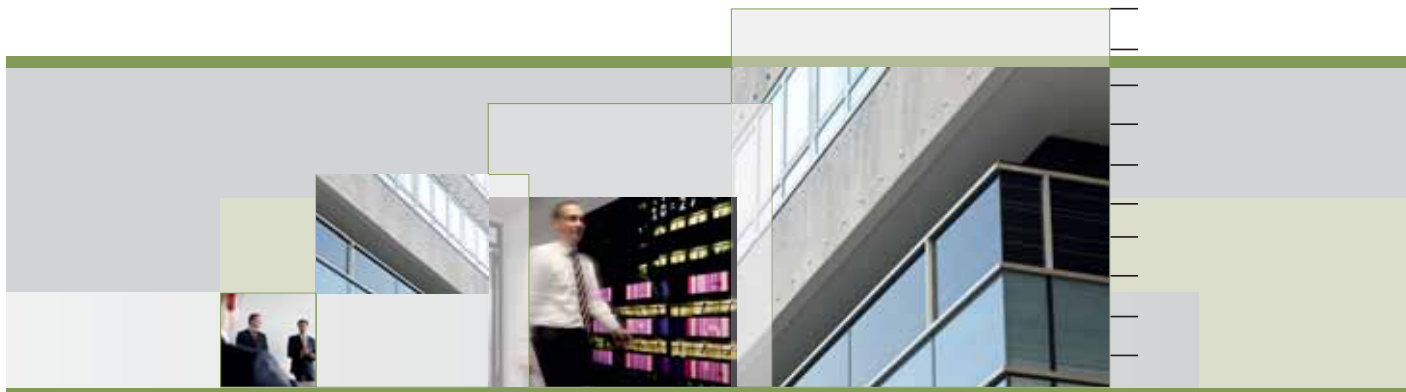
**Im 9. Jahr in Folge weist der DIX 2010 eine negative Wertänderungsrendite eines repräsentativen Immobilienbestandes institutioneller Investoren aus. Beobachter reiben sich die Augen. Schließlich häufen sich die Jubelmeldungen der Makler. Höchstpreise und Knappheit dominieren die Maklerberichterstattung. Auch Victor von JLL und die seit 1975 methodisch konsistent erscheinende BulwienGesa-Studie hatten die positive Entwicklung der deutschen Immobilienpreise noch im Februar dokumentiert.**

Wir haben für Sie für die kommende Ausgabe herausgearbeitet, ob methodische Unterschiede der Erfassung die drastischen Unterschiede auch im langfristigen Trend erklären. Oder gibt es tatsächlich noch die Überhänge deutlicher Überbewertungen früherer Jahre, die langsam heruntergeschrieben werden? Oder sind die Researcher auf dem Holzpfad? Oder sind die presse-relevanten Maklermeldungen längst irreführend, da sie sich vom Durchschnittsmarkt entfernt haben? Oder unterscheiden sich tatsächlich Theorie und Praxis? Oder fälscht Transaktionsin-

Im SDAX notiert  
WKN 509840

DIC ASSET DIC

Gute Vermietung.  
Starkes Assetmanagement.  
Portfolio auf Wachstumskurs.





## Unternehmens-News

**Frankfurt:** Bei der am 15. März 2011 beschlossenen Kapitalerhöhung der **DIC Asset** haben die Aktionäre alle 6.531.249 neuen Aktien durch das Ausüben ihrer Bezugs- und Überbezugsrechte gezeichnet. Nach der Kapitalerhöhung erhöht sich das Grundkapital von 39,2 Mio. Euro auf 45,7 Mio. Euro. Der Mittelzufluss für die Gesellschaft beträgt 52,2 Mio. Euro.

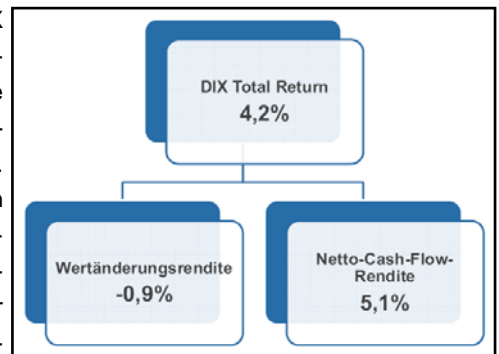
Bei einer Ausübung der Bezugsrechte zum Bezug von 5.727.962 Aktien und somit einer Bezugsquote von rund 88% standen für den Überbezug 803.287 Aktien zur Verfügung (etwa 12%). Insgesamt wurden 27.550.380 Aktien zum Überbezug angemeldet. Aufgrund dieser hohen Überzeichnung wird jeder wirksam angemeldete Überbezug mit rund 3% bedient. Die Gesamtnachfrage belief sich auf rund 266 Mio. Euro, was einer 5,1-fachen Überzeichnung der gesamten Kapitalerhöhung entspricht. Der Emissionserlös soll den finanziellen Spielraum erweitern und für weitere Akquisitionsmöglichkeiten eingesetzt werden.

Darüber hinaus erfolgte das Closing mit dem Eigentumsübergang der beiden jüngst erworbenen Handelsimmobilien über 108 Mio. Euro.

Als gemeinsame Konsortialführer waren die **Commerzbank** und die **Berenberg Bank** tätig.

teresse die Realität? Lassen Sie uns heute aber zunächst bei der Kurzdarstellung der IPD-Analyse „DIX 2010“ bleiben, so wie wir Ihnen auch die beiden anderen Studien vorstellten.

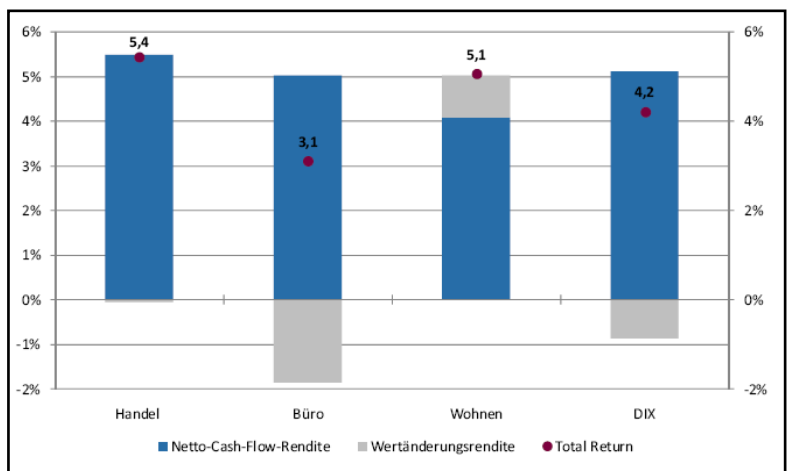
Der in der vergangenen Woche präsentierte DIX Total Return über alle analysierten Immobilienarten liegt bei 4,2%. Die Netto-Cash-Flow-Rendite liegt dabei bei 5,1%, wobei eine negative Wertänderungsrendite von -0,9% berücksichtigt wird. Damit war im Jahr 2010 zum neunten Mal in Folge die Wertänderungsrendite bei Bürogebäuden negativ. Seit Erfassung 1996 gab es überhaupt nur drei positive Ergebnisse. Dem war allerdings, zieht man den länger zurück reichenden Immobilienindex von BulwienGesa hinzu, schon seit dem Höhepunkt der Preise 1993 bis 1996 ein Rückgang von knapp 15% vorangegangen.



Deutschland - Büro															
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total Return	5,7	2,5	4,0	5,1	5,8	5,7	4,2	2,4	0,8	-0,4	-0,3	3,6	2,7	1,7	3,1
Cashflow Rendite	5,7	5,1	5,0	4,9	5,1	5,2	5,3	5,0	4,7	4,5	4,5	4,7	4,9	5,1	5,0
Wertänderungsrendite	0,0	-2,5	-1,0	0,1	0,6	0,5	-1,0	-2,5	-3,8	-4,7	-4,7	-1,0	-2,1	-3,2	-1,9

Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH

Der DIX Total Return ermittelt sich aus einem Total Return bei Handel von 5,4%, Büro 3,1%, Wohnen 5,1% und Industrie 7,2%. Dabei weist lediglich Büro eine negative Wertänderungsrendite von -1,8% aus. Dies überrascht umso mehr, da ja die Recherchen der Makler und von BulwienGesa gerade für Büro auch in den vergangenen Jahren eine positive Wertentwicklung melden. Beim DIX ist der Handel neutral und Wohnen hat um rd. 1% im Jahr 2010 an Wert zugelegt. Der DIX erfasst etwa 4 300 Immobilien mit einem Marktwert von gut 46 Mrd. Euro. Der durchschnittliche Marktwert pro Objekt liegt bei knapp 11 Mio. Euro. Es werden insgesamt 57 Portfolios analysiert. Davon macht rd. 40% Büro aus. Handel schlägt mit ca.



25% zu Buche und Wohnen mit weniger als 15%. Der Rest sind sonstige Nutzungen. Versicherungen (37%) und Offene Immobilienfonds (33,2%) machen fast 3/4 des gemeldeten Bestandes aus. Asset-Manager sind mit 16,6%, ausländische Investoren mit 5,5% und Spezialfonds mit 7,7% beteiligt.

**„Der Immobilienbrief“-Fazit:** Wenn Sie sich mit uns fragen, ob die Elite der Researcher in jeweils anderen Welten leben, denken Sie mit uns in der kommenden Ausgabe weiter. Vorab bleibt natürlich unsere Frage, die von Zyklusreitern oder Häusern mit Transaktionsinteresse oft beiseite gewischt wird, wie im Bestand mit guten Büros noch Geld verdient werden kann. Es sieht auf jeden Fall zunächst so aus, als käme die Bewertung tatsächlicher Bestände, also die Praxis, zu anderen Ergebnissen als die gut verkäufliche Theorie der synthetischen Kapitalwerte.

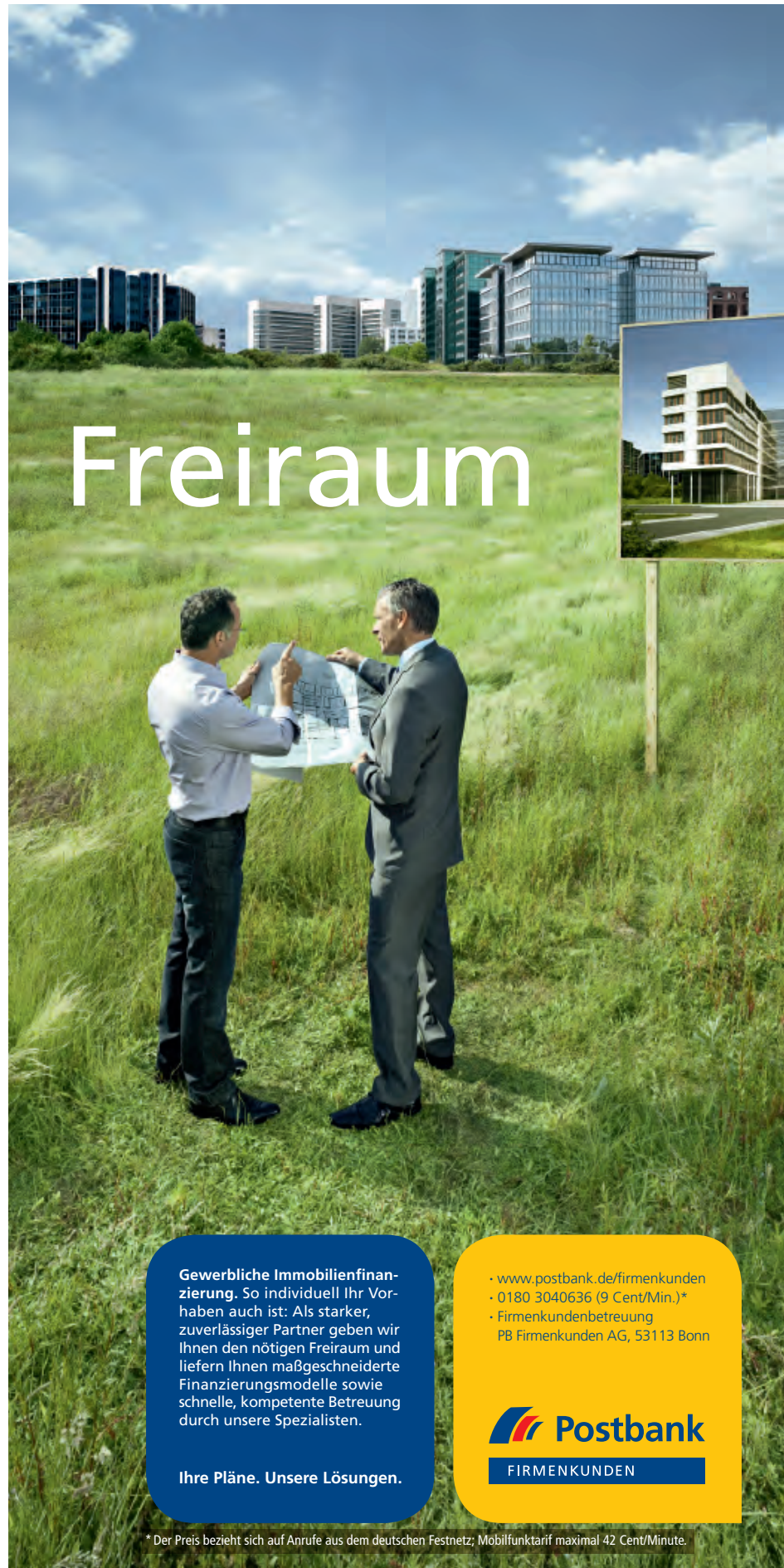
## **DIP: Positive Jahresprognose der Büroflächenumsätze auch außerhalb der Metropolen**

Zwar ist der Maklerverbund **DIP Deutsche Immobilien Partner** noch nicht mit den Quartalszahlen heraus, jedoch haben sie eine kurze Jahresprognose für 2011 vorgelegt, die den Ausblick der Kollegen (s. o.) ergänzt. Die Büroflächenumsatzprognose 2011 der DIP zeigt



nicht nur graduell unterschiedliche Entwicklungen, sondern auch gegenläufige Trends für deutsche Städte. Während in Frankfurt, Hamburg und München von steigenden Umsätzen ausgegangen wird, ist mit sinkenden Flächenumsätzen in Berlin und Düsseldorf der Höhepunkt nach Ansicht der Makler schon wieder durchschritten. Allgemein überwiegt der positive Gesamtmarkteindruck. Spitzenreiter wird wohl wieder München mit einem erwarteten Umsatz von 620.000 qm (Vj: 600.000 qm) sein, gefolgt von Hamburg mit 520.000 qm (Vj: 485.000 qm) und Frankfurt mit 500.000 qm (Vj: 475.000 qm). In Berlin wird der Umsatz von 503.000 qm in 2010 auf voraussichtlich 485.000 qm sinken. Auch in Düsseldorf wird der Umsatz um 25.000 qm auf 350.000 qm nachgeben, wobei nach Bereinigung um den Vodafone Deal sich Düsseldorf insgesamt wohl noch positiv entwickelt. Die Bereinigung um Großdeals ist allerdings eine oft diskutierte Methodenfrage.

Gerade auch außerhalb der klassischen Bürometropolen bleibt der Trend positiv. So rechnen DIP in Köln mit einer Steigerung um 30.000 qm auf 250.000 qm, in Leipzig von 72.000 qm auf 80.000 qm, in Stuttgart von 183.000 qm auf 190.000 qm und in Hannover von 100.000 qm auf 120.000 qm. Abwärts geht es dagegen lt. DIP-Prognose in Bremen (5.000 qm auf 80.000 qm) sowie Essen (minus 20.000 qm auf 100.000 qm). Insgesamt rechnet DIP mit einem Umsatz von 3,6 Mio. qm, was ein Plus von 6% bedeuten würde. Bei allen deutschen Büroimmobilienstandorten gehen die DIP-Partner von steigenden bzw. zumindest stagnierenden Bürospitzenmieten aus. (WR)



# Freiraum

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

**Ihre Pläne. Unsere Lösungen.**

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

 **Postbank**

FIRMENKUNDEN

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

# Vermögen

## **Was ein Einzelner nicht vermag, vermögen Viele.**

Mit jedem Immobilienfonds, den wir initiieren, gelingt es uns, Stein um Stein ein wichtiges menschliches Prinzip zu untermauern: Menschen, die sich gemeinsam für ein Ziel einsetzen, bringen Dinge in Bewegung.

Mit unseren Kunden bauen wir wirtschaftliche Unternehmungen auf und aus, z. B. Hotelanlagen, Bürokomplexe, Seniorenresidenzen oder große Einkaufszentren. Gemeinsam bringen wir nicht nur die entsprechenden Branchen in Schwung, sondern auch das Baugewerbe, kleine und große Handwerksbetriebe und oft auch eine ganze Region. Wir schaffen Arbeitsplätze – manchmal sogar auf der grünen Wiese, wo Jobs dünn gesät sind.

So gesehen ist das, was einerseits der Vermögensmehrung und -sicherung unserer Kunden dient, andererseits ein wichtiger Beitrag zur erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung.

## **Engagement schafft Werte.**

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



## GSW-Börsengang mit asymmetrischer Chance-/Risikoverteilung

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

### 5. Hochschulforum

Die **EBZ Business School** in Bochum hat am 5. April das fünfte Hochschulforum durchgeführt. Im Mittelpunkt stand diesmal Basel III.

Gerade der Mittelstand wird mit Basel III vor große Herausforderungen gestellt.

„Basel III bedeutet für die Banken, dass sie weniger bzw. Teurere Kredite vergeben werden, so dass sie bei der Auswahl der Kreditnehmer wählerischer sein müssen,“ mein Prof. Dr. **Matthias Fahrenwaldt**, Dozent an der EBZ. Fahrenwaldt stellte Untersuchungsergebnisse vor, nach denen Kreditzinsen allein aufgrund der Basel III Regelungen um bis zu 70 Basispunkte teurer werden.

„Durch die verschärften Anforderungen werden sich die Banken verstärkt um Kundeneinlagen bemühen müssen. Dafür werden sie bessere Konditionen bieten,“ so **Jürgen Mulski** von der **Herner Sparkasse**. Dieser Konditionenwettbewerb werde zu einer weiteren Verteuerung der Refinanzierungskosten führen, der zusätzlich zinstreibend wirken wird.

„Die mittelständischen Unternehmen müssen ihr Finanzierungsmanagement in Zukunft professionalisieren. Sie brauchen mehr Kompetenz für das Bankenmanagement und das Passivportfoliomanagement. Auch deshalb werden die Betriebe mehr hochqualifizierte Akademiker,“ so Prof. Dr. **Volker Eichener**, Rektor der EBZ.

Die Berliner **GSW Immobilien AG** geht in die zweite Versuchsrunde ihres Börsengangs. Für **Goldman Sachs**, die mit ihren Boom-Engagements die rote Laterne internationalen Immobilien Know hows tragen, könnte er eine kleine Rehabilitation sein. Die technischen Daten berichtete letzte Woche bereits die Presse: Erstnotiz im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Regulierten Markt der Berliner Börse am 15. April 2011, Preisspanne der angebotenen Aktien zwischen 19 bis 23 Euro, Ende der Angebotsfrist 13. April 2011. Von dem Volumen des Börsengangs von 517 Mio. Euro bei mittlerem Preis - es können auch über 550 werden – gehen lediglich rund 115 Mio. Euro ins Unternehmen. Der Rest fließt an die Gesellschafter, die nach Berechnungen der **Börsenzeitung** so aus 400 Mio. Euro Spieleinsatz im Jahr 2004 jetzt 1,2 Mrd. Euro herausholen.

Die GSW verfügt über ein Portfolio von rund 48 800 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 3,0 Mio. qm. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 15.800 Wohneinheiten für Dritte. Im Jahr 2004 erwarben Beteiligungsgesellschaften von **Cerberus Capital Management, L.P.** und **Whitehall Funds** (Goldman Sachs) die GSW vom Land Berlin. Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die GSW rund 597 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2010 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 2,6 Mrd. Euro bewertet.

Vor ziemlich genau einem Jahr, am 5. Mai 2010, einen Tag vor der geplanten Erstnotiz, wurde der erste Versuch des Börsengangs aufgrund der „Volatilität und Unsicherheit an den globalen Aktienmärkten“ verschoben. Dieses Jahr sieht es besser aus. Unternehmen und Berliner Markt haben ihre Schularbeiten gemacht. Finanzierungsunsicherheiten wurden beseitigt. Der Berliner Wohnungsmarkt ist kräftig angezogen. **Conwert** und **Deutsche Wohnen** haben als Vergleichsgruppe im Kurs deutlich zugelegt.

Die GSW ist heute so mehr wert als vor einem Jahr. Als Bookrunner fungieren wie im letzten Jahr **Deutsche Bank** und **Goldman Sachs**.

Goldman Sachs ist pikanterweise über Whitehall Funds allerdings auch Gesellschafter der GSW. Als Co-Manager sind zunächst wie im letzten Jahr **Berenberg Bank**, **Commerzbank** und **HSBC Trinkaus** mandatiert, deren Kreis um **Kempen** und **UniCredit** erweitert wurde.

Der GWS Börsengang könnte eine der wenigen Erfolgsgeschichten der großen Wohnungs-Portfoliokäufe internationaler Player für die Investoren schreiben. 2004 waren die GSW-Investoren allerdings wirklich first mover. Nach unseren alten Unterlagen sind damals rund 1,97 Mrd. Euro für 4 Mio. qm in 65 700 Wohneinheiten bezahlt worden. Das wären 493 Euro pro qm. Aus anderen Quellen haben wir noch 570 Euro pro qm in Erinnerung. Heute sind 3 Mio. qm mit rund 2,6 Mrd. Euro bewertet. Daraus errechnet sich ein neu bewerteter Durchschnittspreis von knapp 870 Euro pro qm. Das ist mit Blick auf die Peer Group sicherlich nicht aus der Welt. Im Höhepunkt des letzten Booms sind übrigens durchaus auch 1.100 Euro pro qm bezahlt worden.

Seit 2004 haben sich darüber hinaus zwei Entwicklungen ergeben, die Wohnungsinvestments speziell in Berlin interessant machen. Zum einen hat der Berliner Markt kräftig angezogen. Zum anderen ist durch die Finanz- und Eurokrise die klassische Eigentumswohnung wieder ins Blickfeld privater Kapitalanlage gerückt. Dies dürfte den aktuellen Boom und den Wert privatisierbarer Portfolios weit besser stützen als finanzoptimierte Portfoliokäufe des letzten Runs.

Zudem haben die Investoren zum richtigen Zeitpunkt als first mover auf das richtige Pferd gesetzt. Wie die Börsenzeitung am Samstag vorrechnete, haben die Investoren so aus 400 Mio.



GSW Vorstandsvorsitzender Thomas Zinnöcker (Foto: GSW)



# 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

**Frankfurt:** Die **IVG Immobilien AG** hat ihre marktnahen Bereiche unter einem Dach am Standort **THE SQUAIRE** (Foto) am Flughafen zusammengeführt. Dies bedeutet, dass die **IVG Institutional Funds** ihren Sitz von Wiesbaden nach Frankfurt verlegt. Parallel ziehen auch **IVG Asset Management, IVG Investment** und **IVG Private Funds** nach Frankfurt.



# DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 242, 14. KW, 08.04.2011, Seite 11 von 30

Investment in 7 Jahren rund 1,2 Mrd. Euro gemacht. Rund 400 Mio. gehen aus dem Börsengang an die Investoren. 450 Mio. hatten sie sich schon vorab als Ausschüttung genehmigt. Die Restbeteiligung sollte auch noch 350 Mio. Euro wert sein.

Der bei damaliger Preisentwicklung schon früh absehbare zu erwartende Erfolg machte Goldman Sachs vielleicht ein wenig waghalsig. Oder man überschätzte einfach das eigene Know how. Während die **LEG NRW** wohl immobilienwirtschaftlich funktioniert und finanzierungstechnisch nach Expo Real Aussagen der Geschäftsführer restrukturiert wurde, sind die **Arcandor** Warenhäuser wohl weniger glücklich gewesen. Zumindest meldete Goldman Sachs vor ca. einem Jahr, dass das Eigenkapital des weltweiten Fonds „Whitehall Street International“ fast völlig aufgebraucht sei. Für die Investoren bleibt als Trost so wenigstens die GSW als Erfolgstory beinahe sicher.

**Für die Neu-Aktionäre gibt es allerdings einige Fragezeichen.** Auf der positiven Seite steht die Geschäfts- und Marktentwicklung. Die Nettomieteinnahmen konnten gesteigert werden und der Leerstand wurde gesenkt. Die aktuellen Immobilienwerte hören sich ohne spezifische Kenntnis des Portfolios zwar im Wettbewerbsvergleich durchaus vernünftig an, jedoch meldet die GSW stolz, dass die durchschnittliche Nettomiete auf 4,89 Euro gesteigert werden konnte. Die Leerstandssenkung auf 3,6% ist sicherlich auch ein Erfolg. Allerdings wird so knapp die 15fache Jahresmiete angesetzt. Das dürfte für einen Bestand von vielen kleinen Wohnungen, die überwiegend an niedrige Einkommensschichten vermietet sind, recht sportlich sein.

Zudem ist klar, dass seit Jahren auf den Börsengang hingearbeitet wurde und die Gesellschafter nie ein langfristiges Bestandhalterinteresse hatten. Dies könnte natürlich Auswirkungen auf die Geschäftspolitik gehabt haben. Etwaige Risiken daraus muss der Anleger berücksichtigen. So ist die externe Beurteilung von Portfoliovereinbarungen, bei denen bei Börsengangsperspektiven immer die Gefahr der Vorab-Ertragsoptimierung mit „best out, worst in“ Politik besteht, ist nicht möglich. Logisch wäre es, Investments auf das Notwendige zu beschränken und



## Konzepte auf Lager

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

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

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

**GARBE**  
LOGISTIC AG

CLASS A IMMOBILIEN • KONZEPTION • REALISIERUNG • SALE AND LEASEBACK • ASSET MANAGEMENT



## Deals Deals Deals

**München:** Die **Bar Giornale GmbH & Co. KG** der bekannten Münchener Gastronomen **Rudi Kull** und **Albert Weinzierl** mieten das Erdgeschoss des Restaurants in der Leopoldstr. 7 von **Catella Real Estate AG KAG**. Nach umfassendem Umbau wird das Restaurant mit über 500 qm Mietfläche im Sommer eröffnen. Das Restaurant war ursprünglich als „Cafe Extrablatt“ in München bekannt.

Catella KAG hatte das 1982 erbaute Gebäude im November letzten Jahres für den Offenen Immobilienfonds **Catella MAX** erworben. Die vollvermietete Immobilie wird zu ca. 80% von einem bekannten Finanzdienstleister genutzt.

Bewertungspotentiale zu heben. Ob die Vermietungsstände nachhaltig haltbar sind, ist auch noch offen. Manchmal bewirkt ein kräftig geschwungener neuer Besen Wunder, die am Ende doch der Realität weichen.

**Fazit:** Aus Immobiliensicht erwartet „Der Immobilienbrief“ nicht, dass im Zusammenhang mit dem Börsengang noch viel schiefliegt. Die Beurteilung der Kurs-Chancen in den nächsten Monaten überlassen wir unseren Kollegen von der Börse. **Das Börsenteam von "Der Platow Brief" resümierte:** „Wir halten die Aktie (DE000GSW 1111) für attraktiv: Die GSW agiert im dynamischen Berliner Wohnmarkt, steigende Mieten und Werte sind wahrscheinlich. Auch die Finanzierungsseite wurde zu Jahresanfang geordnet. Klar ist aber auch, dass zuletzt nur das Nötigste in die Objekte investiert wurde. Die Aktie dürfte bei einem Mindestbörsenwert von 780 Mio. Euro bald in den MDAX aufsteigen. Zeichnen Sie bis 21,50 Euro; Stopp bitte bei 17 Euro platzieren.“

**Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht dürften immobilienwirtschaftlich auf mittlere Sicht alle Potentiale gehoben sein.** Chancen sehen wir in einer möglichen positiven Mietentwicklung am Standort Berlin, Risiken resultieren aus den vielen Stellschrauben der Optimierung eines immer als befristet angesehenen Investments und einer engagierten Bewertung.

## Büromärkte - Die Standorte

### Frankfurt - Verdopplung des Quartalsergebnis

Ein im Vorjahresvergleich herausragendes Ergebnis entnimmt man der Statistik von JLL (+48,3%) und BNPPRE (+63%). Bei CB Richard Ellis verzeichnet der Büroflächenmarkt „nur“ ein Plus von 38%. Der von den Maklerhäusern recherchierte Büroflächenumsatz lag in den ersten drei Monaten zwischen ca. 80.400 qm bei CBRE und BNPPRE, die auf Grund des größeren Marktgebietes etwa 95.000 qm registrierten. Knight Frank berichtet von 86.000 qm, Cushman & Wakefield summiert 92.000 qm Büroflächenumsatz auf und Savills sieht einen Umsatz von 85.000 qm.

Die Besonderheit des ersten Quartals in Frankfurt ist, dass keine Vermietung oberhalb der 20.000 qm-Marke stattfand. Das spricht für eine solide Basis. Die größte Anmietung im ersten



# Sie wollen in Immobilien investieren?

## Wir verkaufen bundesweit aus dem Bestand

- ▶ Einzelobjekte ab 1. Mio. EUR
- ▶ Portfolien von 10 - 300 Mio. EUR

## Wir bieten an

- ▶ 8 - 10 % Mietrendite per anno
- ▶ Mehrfamilienhäuser
- ▶ Wohn- & Geschäftshäuser
- ▶ Bürogebäude
- ▶ Einkaufszentren & Fachmärkte
- ▶ Opportunity Objekte



german | profit | estate | GmbH

Exklusiv-Partner der fairvesta Unternehmensgruppe



## Deals Deals Deals

**Berlin:** Airberlin und Lufthansa mieten Flächen im 2BAC des Frankfurter Projektentwicklers **Fay Projects**. Nahezu die Hälfte der Flächen ist bereits vermietet und weitere Abschlüsse stehen kurz bevor.

Das 2BAC ist das erste Büro- und Dienstleistungsgebäude der Airport City und bereits an **HCI** verkauft. Die hat die sechsgeschossige Projektentwicklung mit über 23.000 qm Bruttogrund- und rd. 18.700 qm vermietbarer Fläche jüngst von Fay Projects erworben.

Quartal war die Anmietung von **DB Schenker** in Gateway Gardens über 11.800 qm im Projekt Alpha Rotex. Allerdings bleibt der nach wie vor hohe Leerstand, der bei den Maklern zwischen 13% und 17,8% ermittelt wird, ein großes Problem für den breiten Markt. Außerhalb der manchmal engen „Toplagen, Neubau, Erstbezug“ gibt es genug.

Den Großteil der leerstehenden Flächen machen lt. **BNPPRE** die als „normal“ klassifizierten Flächen aus. Der Anteil der unsanierten Flächen liegt hingegen nur bei ca. 2,3%. Nur München hat mit 1,9% einen geringeren Anteil der unsanierten Flächen am gesamten Flächenleerstand. Das Fertigstellungsvolumen im ersten Quartal liegt lt. **CBRE** bei 50.000 qm und besteht zum Großteil aus den Flächen, die noch nicht vermietet wurden. Von 11,99 Mio. qm Büroflächenbestand stehen aktuell rd. 1,77 Mio. qm leer. Derzeit befinden sich lt. **Cushman & Wakefield** rd. 302.100 qm im Bau. Der Großteil davon entfällt auf die Renovierung des Silver Tower sowie den Bau der EZB-Zentrale. Das Interessante: Lt. **DB Research** bedeuten höhere Leerstandsquoten eine geringere Volatilität der Büromieten. (siehe nächster Artikel) (**Anmerkung des Hrsg.:** Dass fehlende Knappheit durch Überangebot zu fehlenden Knappheitsmieten führen soll, ist natürlich kein echtes Wunder der Recherche.)

Die Spitzenmiete beurteilen alle Makler unterschiedlich. Jones Lang LaSalle sieht als einziger Makler eine fallende Spitzenmiete von 34 Euro/qm auf 33 Euro/qm. Alle anderen Makler verzeichnen eine stabile oder leicht steigende Spitzenmiete. Savills sieht sogar einen Anstieg der Spitzenmiete um 3 Euro im Jahresvergleich von 35 Euro/qm auf 38 Euro/qm. Auch die Durchschnittsmiete legte, lt. Savills um 4% zu und liegt derzeit bei 20 Euro/qm. Das macht natürlich die notwendige Marktdifferenzierung und die Gefahr irreführender Interpretation der Marktmeldungen der am engen Spitzensegment orientierten Maklerhäuser aus.

Ende 2011 dürfte Frankfurt auf dem Niveau von 2010 landen. Savills sieht die 500.000 qm-Marke am Ende erreicht. Lt. DIP (s. o.) sollte Frankfurt mit 500.000 qm das Vorjahr mit 475.000

## 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](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien GmbH  
Finanzgruppe

qm deutlich überholen. Auch Cushman & Wakefield ist optimistisch, lässt sich jedoch nicht auf eine zahlenmäßige Prognose ein. „Das sich der Markt auf einem guten Wege befindet, spiegelt sich nicht nur in der regen Anmietungstätigkeit im kleineren und mittleren Flächensegment wider, sondern vielmehr setzen sich wieder erste international Formen mit dem Standort Frankfurt auseinander“, meint **Inga Schwarz**, Leiterin der Research-Abteilung bei Cushman & Wakefield. (AE)

## Düsseldorf - Ohne Vodafone-Deal beachtliches Umsatzplus

Der Düsseldorfer Büromarkt musste im ersten Quartal 2011 einen Rückgang des Flächenumsatzes hinnehmen. Nach Untersuchungen von **CB Richard Ellis** (CBRE) wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 im Marktgebiet Düsseldorf (Stadt Düsseldorf, Hilden, Erkrath, Ratingen und Neuss) rund 82.400 qm Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum hat sich das Umsatzergebnis somit halbiert. Rechnet man die 90.000 qm große **Vodafone**-Vermietung, die in die Statistik im 1. Quartal 2010 einfluss, heraus, hätte Düsseldorf sein Ergebnis aber weitestgehend stabilisiert, meint **Catella Property**, die dann ein Umsatzplus von 41% vorrechnen. Man kann aber von einem guten Jahresstart sprechen, so fasst **Savills** das Marktgeschehen in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 zusammen.

Das Umland hatte im ersten Quartal 2011 mit rund einem Fünftel einen relativ hohen Anteil am Umsatzergebnis, maßgeblich bedingt durch die großvolumige Anmietung durch **LG Electronics** in Ratingen. Insgesamt setzt sich der Trend zu eher kleinvolumigen Anmietungen auch in diesem Jahr weiter fort, meint CBRE. Beinahe 70% der in den vergangenen drei Monaten registrierten Abschlüsse wurden über Flächen, die kleiner als 500 qm sind, getätigt. Das entspricht nach Untersuchungen von **Colliers Trombello Kölbel** (CTK) 34%. Wie schon 2010 standen projektierte Neubauten bei umzugswilligen Unternehmen hoch im Kurs. So entfielen 32% des Quartalsumsatzes oder 25.100 qm Fläche auf Projektanmietungen. Zwei dieser Verträge umfassten jeweils mehr als 5.000 qm Fläche. So schloss die **Publicis-Gruppe** einen Vertrag über immerhin 12.000 qm Nutzfläche ab. Dies war der größte Abschluss im ersten Quartal überhaupt.

Anfang April hatten in Düsseldorf 877.000 qm oder ungerundet 11,3% lt. Colliers der Büroflächen keinen Mieter. Die meisten ungenutzten Flächen finden sich nach wie vor in der Innenstadt. Der Anteil leerstehender Büroflächen im Marktgebiet stieg nach Untersuchungen von CBRE im neuen Jahr leicht an und liegt aktuell bei 10,5% des Bestandes bzw. absolut 993.800 qm. Lt. Savills blieb der Leerstand gegenüber dem vorangegangenen Quartal unverändert und lt. **Jones Lang LaSalle** ist der Leerstand von 13% auf 12,6% gesunken. Einerseits wird sich das neu hinzukommende Flächenangebot mit etwa 75.000 qm in diesem Jahr gegenüber 2010 mehr als halbieren und andererseits ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage weiter hoch bleiben wird. Da einige Großgesuche am Markt sind, wird der Flächenumsatz voraussichtlich auch ohne eine Transaktion in der Größenordnung der Vodafone-Anmietung annähernd sein Vorjahresniveau erreichen. Ein Volumen von etwa 350.000 qm ist wahrscheinlich.

Das Mietniveau erwies sich insgesamt als robust, wenngleich die Durchschnittsmiete im Jahresvergleich um 6% nachgab. Diese Entwicklung liegt allerdings lt. Savills in erster Linie darin begründet, dass die peripheren Büroteilmärkte im 1. Quartal




# Musterring

SITZVERGNÜGEN  
MIT NIVEAU

Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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





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

**IDEENKAPITAL**

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der **ERGO**

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

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

IDEENKAPITAL Metropolen Europa:

- Top-Immobilien
- Hervorragende Mieter
- Günstiger Einstiegspreis

Weitere Informationen unter [www.ideenkapital.de](http://www.ideenkapital.de).



## Deals Deals Deals

**Berlin:** Conti-Logistik mietet ca. 3.165 qm Hallenfläche in der Mertensstraße 63-115 im Bezirk Spandau. Die **Catella Property GmbH** war für den Mieter sowie für den Eigentümer, vertreten durch die **DOBA Vermietung und Service GmbH**, tätig.

**Salzgitter:** Aviva Investors erwirbt das Fachmarktzentrum City Carrée für rd. 34 Mio. Euro aus dem offenen Immobilienfonds **SEB ImmoInvest** von **SEB Asset Management**.

2011 einen höheren Anteil am Flächenumsatz hatten, als dies im vergangenen Jahr der Fall war. Allein auf die Teilmärkte in Ratingen und Neuss entfiel knapp ein Fünftel des gesamten Flächenumsatzes. JLL stellt fest, dass in Düsseldorf eine gute Nachfrage im hochpreisigen Segment der Innenstadt bei limitiertem Flächenangebot zu einem weiteren Plus innerhalb der letzten drei Monate auf nunmehr 23,50 Euro/qm/Monat geführt hat. Lt. CBRE liegt die Spitzenmiete weiterhin bei 23,00 Euro/qm, lt. BNPPRE bei 24,00 Euro/qm. Erzielbar ist die Spitzenmiete weiterhin in den Teilmärkten City und Bankenviertel. Die Durchschnittsmiete beträgt lt. Colliers 14,40 Euro/qm.

Dass sämtliche Vorjahresvergleiche im Jahr 2011 auf den ersten Blick negativ ausfallen, war durch den Abschluss seitens Vodafone bereits vor zwölf Monaten abzusehen. Absolut betrachtet ist durchaus eine gute Dynamik im Markt erkennbar, die sich hoffentlich weiter fortsetzen wird. Die weiter anhaltende Konjunkturbelebung spiegelt sich in der hohen Anzahl der Mietvertragsabschlüsse wider. Der Run auf kleine, aber feine Flächen wird im Jahresverlauf anhalten, so Colliers abschließend. (MG)

## Berliner - Auch im ersten Quartal 2011 weiter im Aufschwung

Karin Krentz

Der Berliner Markt für Büroimmobilien konnte auch im ersten Quartal 2011 seine sehr gute Performance des Jahres 2010 mit dem besten Ergebnis seit 2007 und den besten Jahresauftakt seit langem fortsetzen. Unter den Big Five nimmt Berlin hinsichtlich des Umsatzes nach Frankfurt den zweiten Platz ein. Darin sind sich alle Maklerhäuser wie **Aengevelt, Catella, CB Richard Ellis (CBRE), BNP Paribas Real Estate (BNP), Jones Lang LaSalle (JLL)** und Sa-

»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.





## Deals Deals Deals

**Düsseldorf:** Willy Bogner mietet 1.500 qm Showroomfläche in der Kaiserswerther Str. 183. Die **Catella Property GmbH** war beratend tätig. Bislang war der Showroom von Bogner in der Königsallee zu finden. Ab November 2011 werden die Marken Sônia Bogner, Bogner (Woman, Man, Sport und Kids) sowie Bogner Fire + Ice präsentiert. Ebenso dort zu finden sein werden die Bogner Lizenzmarken Bogner Leather, Fire + Ice Leather, Eyes, Man Shirts, Jeans und Shoes, im Winter zusätzlich ergänzt durch Bogner Gloves.

Neben Bogner hatte sich zuvor auch **Windsor** bereits für die KWS 183 entschieden. Das Neubauobjekt wird durch den Nettetaler Projektentwickler **Frankonia Eurobau AG** entwickelt und zu Mitte 2011 fertig gestellt. Die Catella Property war auch hier beratend tätig.

**Mainz:** Die **PAMERA Asset Management** hat im Namen der Eigentümerin **Quadra Volkspark-Mainz S.à.r.l.** in der Büroimmobilie »Parkside« insgesamt 2.650 qm vermietet.

Neue Mieter sind die **Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie** (BG RCI) und die **Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gastgewerbe** (BGN). Die Büroimmobilie »Parkside« in der Göttemannstraße 17 verfügt über eine Mietfläche von rund 6.800 qm.

vills einig, doch das war's dann auch schon mit der schönen Einmütigkeit, so unterschiedlich sieht das Zahlenwerk hinsichtlich Umsatzhöhe, Spitzenmiete. Leerstand und Fertigstellung aus.

Am nächsten beieinander liegen CBRE, BNP und JLL bei den Umsatzzahlen (Vermietung plus Eigennutzer) von ca. 131 900 qm und den Angaben für den Leerstand von ca. 1,5 bis 1,7 Mio. qm, die Quote reicht von 7,1 bis 9,1%. Die Spitzenmiete wird mit 22 Euro pro Quadratmeter (BNP, CBRE) über 21 Euro (Catella Property Group) und bis zu 20, 50 Euro (bei nur wenigen) angegeben. Erzielt wird sie nur in den Toplagen Potsdamer und Leipziger Platz, hier wider unisono Einmütigkeit. Savills gibt als Umsatz 181 000 qm an, eine Steigerung von 13% gegenüber dem Vorjahresquartal und Catella Property Group errechnete 150 000 qm Umsatz, kommt aber auf eine Steigerungsquote von gar 50%!

Für die Zukunft sehen die Makler gute Chancen: Mit dem sehr guten Ergebnis im ersten Quartal 2011 hat der Berliner Büromarkt den Grundstein für eine anhaltend dynamische Entwicklung im weiteren Jahresverlauf gelegt, so BNP. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage und einer gleichzeitig zunehmenden Verknappung größerer zusammenhängender Flächen mit moderner Ausstattungsqualität ist auch ein weiteres Anziehen der Spitzenmiete nicht auszuschließen.

Vor dem Hintergrund des auch in diesem Jahr vergleichsweise niedrigen Flächenfertigstellungsvolumens von etwa 140 000 qm, von denen lediglich 46 600 qm spekulativ sind, und einer anhaltend hohen Dynamik auf der Nachfrageseite ist zu erwarten, dass der Leerstand in den kommenden Monaten zurückgeht, meint Savills. An das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis dürfte der Flächenumsatz in diesem Jahr allerdings nicht anknüpfen können, so die Erwartung. Catella dagegen rechnet im ersten Halbjahr bereits mit einem neuen Umsatzplus – wir bleiben schön entspannt.

## Hamburg - Guter Start ins neue Jahr

Sabine Richter

**Der Büromarkt der Hansestadt hat die guten Vorgaben des letzten Quartals 2010 aufgenommen. Nach Angaben der großen Immobiliendienstleister fanden im ersten Quartal 2011 rund 103.000 Quadratmeter Bürofläche (Savills: 112.200 qm) neue Nutzer. Im Vergleich zum schwachen Vorjahresquartal mit einem Flächenumsatz von 91.000 Quadratmetern stieg das Ergebnis um etwa 13% an.**

„Der positive Trend setzte sich somit fort“, kommentiert **Andreas Rehberg**, Geschäftsführer von **Grossmann & Berger**, die Marktsituation. Die positive Entwicklung der Wirtschaft in Hamburg schlage sich unmittelbar auf die Nachfrage nach Büroflächen nieder.

„Angesichts der Marktsituation ist eine Vermietungsleistung jenseits der 500.000 Quadratmeter-Marke für das Gesamtjahr möglich“, prognostiziert **Sami Steinbach**, Vorstandsvorsitzender der **Angermann Real Estate Advisory AG** und liegt mit diesen Zahlen auf der Linie der meisten Wettbewerber. Gegenüber dem Vorjahr (483.000 Quadratmeter) wäre damit ein geringfügiges Plus zu erwarten.

**Andreas Wende**, **Jones Lang LaSalle** Hamburg, hält sich bedeckter: Die Tendenz abnehmender Incentives habe sich im ersten Quartal bestätigt, der wirtschaftliche Aufschwung und die solide Flächennachfrage dürfe sich gemäß der Prognosen fortsetzen. Dennoch bestehe eine gewisse Verunsicherung darüber, welche ökonomischen und ökologischen Konsequenzen sich für die Wirtschaft aus den natürlichen und technologischen Katastrophen, sowie aus den politischen und sozialen Umbrüchen ergeben könnten.

„Bestätigt hat sich der Trend, dass Lage und qualitative Beschaffenheit der Büroflächen entscheidende Anmietungskriterien sind“, sagt Steinbach. Immer mehr Unternehmen erhoffen sich durch die Erhöhung der Qualität des Arbeitsplatzes bessere Chancen bei der Gewinnung von hochqualifizierten Mitarbeitern.



## Unterstützung

**Stockholm/München:** Catella unterstützt den **Ersten und Zweiten schwedischen Pensionsfonds (AP1/AP2)** bei der Gründung eines gemeinsamen Joint-Ventures und dem Aufbau eines langfristig ausgerichteten europäischen Gewerbeimmobilien-Immobilienportfolios.

Der Erste und Zweite schwedische Pensionsfonds, die als „Pufferfonds“ für das schwedische, umlagebasierte Rentensystem dienen, gründen gemeinsam als gleichberechtigte Eigentümer ein neues Immobilienunternehmen, das mit einem Eigenkapital von 500 Mio. Euro ausgestattet wird. Die Investitionsstrategie ist auf den Aufbau eines Gewerbeimmobilienportfolios mit Fokus auf zentral gelegene Büroobjekte in den europäischen Metropolen ausgerichtet. Zur Umsetzung dieser Strategie haben die beiden Fonds eine Vereinbarung mit dem bankenunabhängigen europäischen Finanzkonzern **Catella AB**, getroffen, die sicherstellt, dass Catella für die Aufbau- und Investitionsphase Ressourcen, Investmentkompetenz und Immobilienexpertise einbringt.

## whoiswho 2011

Der **Immobilienmanager whoiswho 2011** ist im Immobilien Manager Verlag erschienen. Zu beziehen direkt beim Immobilien Manager Verlag.

ISBN 978-3-89984-255-5

Das Thema Grüne, bzw. zertifizierte Immobilien werde zwar für Mieter und Investoren immer wichtiger, Mietentscheidungen würden aber letztlich zumeist an der Miethöhe inklusive Nebenkosten festgemacht, sagt **Oliver Horstmann** von **Engel & Völkers Commercial**.

## Hohe Nachfrage im mittleren Flächensegment

Die meiste Bürofläche wurde im ersten Quartal im mittleren Flächensegment angemietet. Wie schon im ersten Quartal 2010 wurde auch in den ersten drei Monaten 2011 keine Vermietung über 10.000 qm abgeschlossen. Dazu **Heiko Fischer** von **CB Richard Ellis**: „Erfreulich ist, dass auch ohne großvolumige Vermietungen oder Eigennutzungen wieder Quartalsumsätze über 100.000 qm möglich sind. Dies spricht ganz klar für einen nachhaltigen Aufschwung am Hamburger Büromarkt.“

Auf das Flächensegment zwischen 501 und 2.000 qm entfielen mehr als 50% des Flächenumsatzes. Den Mietvertrag mit dem größten Flächenvolumen von rund 6.000 qm hat die **Deutsche Bank** im **HanseAtrium** in der City Süd unterschrieben.

Im Flächensegment zwischen 2.001 und 5.000 qm gab es fünf Abschlüsse, darunter die des Logistikdienstleister **Buss Group** (4.700 qm, HafenCity), mit der Sozietät **Schlarmann** von **Geyso** (3.500 qm, Harburg) und dem Immobilienportal **Immonet** (3.000 qm, City Süd). Auch die Nachfrage nach kleinen Flächen bis 500 Quadratmetern war weiterhin hoch. Bezogen auf die Anzahl der Abschlüsse machte dieses Segment 50% von rund 170 Abschlüssen aus.

## City Süd holt auf

Im Ranking der Teilmärkte hat die City Süd nach den Ergebnissen von Grossmann & Berger im ersten Quartal aufgrund des Großdeals der Deutschen Bank fast an die City anschließen können. Dennoch belegte der Teilmarkt City mit 24% (24.700 qm) Platz 1 vor der City Süd mit 22% (22.700 qm). Mit großem Abstand folgten mit

jeweils acht Prozent die Teilmärkte HafenCity und Harburg (beide 8.200 qm). Neben der Buss Group haben sich zwei Unternehmen aus der Windenergiebranche für die HafenCity entschieden: **Areva Wind** und **GE Wind Power**. Im Teilmarkt Harburg werden in die bis Ende dieses Jahres fertig gestellte Erweiterung des Kaispeichers am Veritaskai 1-3 die Sozietät Schlarmann von Geyso und der Harburger Firmenkundenbereich der **Hamburger Sparkasse** einziehen. Ein weiterer Harburger Neubau in Planung befindet sich an der Nartenstraße, Ecke Hanoversche Straße. Entwickler dieses Projektes, das bis zum Sommer 2012 fertig gestellt werden soll, ist die **Ecocity Hamburg-Harburg**, Hauptnutzer wird das **Zentrum für Strahlentherapie Bremen und Hamburg**.

## IT und Telekommunikation auf dem Vormarsch

Die stärkste Flächennachfrage ging im ersten Quartal von den Beratungsunternehmen mit einem Anteil von 20% am Flächenumsatz aus. Die IT-Branche konnte ihr Vermietungsergebnis in Höhe von 16% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppeln. Mit 12% des Umsatzes landete die Branche Banken und Finanzen auf Platz drei. Tourismus und Verkehr verdoppelten ihr Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls und kamen mit zehn Prozent des



Hamburger Stadtteile



## Deals Deals Deals

**Esslingen:** **Rockspring Property Investment Managers LLP** erwirbt das Shopping Center „DAS ES!“ für 69 Mio. Euro aus dem offenen Immobilienfonds **SEB ImmoInvest** von **SEB Asset Management**. Das Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von 23.000 qm. Davon entfallen 14.500 qm auf Einzelhandelsnutzung sowie weitere 8.500 qm auf ein Büro- und Ärztezentrum. **Jones Lang LaSalle** hat die Transaktion beratend begleitet.

Das im September 2002 eröffnete Shopping Center bietet auf einer Grundfläche von ca. 10.000 qm neben 22 Fachgeschäften und einem hochwertigen Gastronomieangebot ein Ärztezentrum mit acht Praxen sowie Büros. Ankermieter sind **Saturn**, **H&M** sowie **C&A**.

**Berlin:** **Orth Kluth Rechtsanwälte** mieten ca. 320 qm Bürofläche in der Friedrichstraße 186. Der Bezug wird Mitte April 2011 sein. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümervertreter, die **Grundconsult Immobilien Gesellschaft mbH**, sowie den Mieter beratend tätig.

**Paris:** **NAMI Investment** erwirbt die Büroimmobilie Victoria Michelet aus dem institutionellen Immobilienfonds **BGV II** von **Real I.S.** Die Immobilie mit einer Nutzfläche von rd. 9.300 qm ist an fünf Mieter vermietet.

Flächenumsatzes auf Rang vier. Die stärkste Branche des Jahres 2010 – Öffentliche Verwaltung/Verbände/Kirchen – verzeichnete keinen nennenswerten Großabschluss und erreichte daher im ersten Quartal lediglich einen Umsatz in Höhe von sechs Prozent.

### Mieten leicht steigend

„Dank der positiven Wirtschaftsentwicklung und der zunehmenden Nachfrage nach Büroflächen akzeptierten die Unternehmen auch wieder höhere Mieten“, führt Andreas Rehberg aus. Die Durchschnittsmiete ist innerhalb des vergangenen Jahres um 50 Cent auf 13,30 Euro pro qm und Monat gestiegen. Die Spitzenmiete liegt stabil bei 23 Euro. CBRE, die eine Spitzenmiete von 22,50 Euro errechneten (Savills: 23,90 Euro, JLL 22,50 Euro, BNPPRE 23 Euro), hoffen aufgrund der sinkenden Leerstände auf steigende Werte ab dem zweiten Halbjahr.

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes bezogen auf das Mietpreinsniveau dominierte mit 36% die Preisgruppe zwischen 12,50 und 15,00 Euro. Das Preissegment zwischen 17,50 und 20,00 Euro erreichte mit elf Prozent des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum den größten Zuwachs (150%). Im hochpreisigen Segment über 20,00 Euro wurden zehn Prozent des Umsatzes getätigt, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Erhöhung um rund 60% ausmacht. Mieten in diesem Preisniveau werden ausschließlich in Adresslagen wie dem Neuen Wall mit hochwertiger Ausbaugüte erzielt.

### Trendwende beim Leerstand

Erstmals seit zwei Jahren ist der Leerstand wieder gesunken, sagt Grossmann & Berger. Die Leerstandsrate reduzierte sich von 9,8% am Jahresende 2010 auf aktuell 9,4% inklusive Untermietflächen, 9,3% ohne Untermietflächen. (CBRE errechnete bei ähnlicher Flächenverfügbarkeit eine Quote von 8,6%, Angermann von 9,1%, Savills von 9,4%, JLL von 8,6%). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 52.000 Quadratmetern hat sich das Volumen der untervermieteten Flächen im ersten Quartal auf 20.000 Quadratmeter mehr als halbiert. Derzeit stehen in der Hansestadt rund 1,2 Mio. qm Bürofläche (JLL: 1,35 Mio.) kurzfristig zur Verfügung.

Die positive Kehrseite des Leerstands sei, so **Oliver Horstmann** von E & V, dass Mietinteressenten in Hamburg auf ein sehr gutes und vielfältiges Angebot an Büroflächen stoßen, die alle Wünsche bedienen können.

Das größte Flächenangebot mit circa 290.000 qm hält die Hamburger City vor, gefolgt von den Teilmärkten City Süd (rund 260.000 qm) und HafenCity (rund 90.000 qm).

Die gewerbliche Bautätigkeit in der Hansestadt wird in diesem Jahr mit einem Volumen von rund 237.000 qm (24 Projekte) im Vergleich zum Vorjahr um rund 18% niedriger ausfallen, im Jahr 2012 wird das Fertigstellungsvolumen voraussichtlich bei rund 209.000 qm verteilt auf 21 Projekte liegen. Spekulative Projekte werden derzeit nur selten in Angriff genommen. „Das belegen auch die hohen Vorvermietungsquoten von 55% in diesem Jahr und knapp 70% in 2012“, erläutert Andreas Rehberg. Die Zurückhaltung der Projektentwickler sei noch deutlich spürbar.

Da 2011 nur 220.000 qm neue Büroflächen auf den Markt kommen (2010: ca. 305.000 qm) – ist im Jahresverlauf mit einem leichten Leerstandsabbau zu rechnen, so Rehberg. Heiko Fischer von CBRE hofft aufgrund des geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens bis Jahresende sogar auf eine Absenkung der Leerstandsquote in Richtung der 8%-Marke.



Hamburger Wirtschaft entwickelt sich positiv (© Andreas Douvitsas - Fotolia.com)



## Aurelis Geschäftsjahr

Die Eschborner **aurelis Real Estate** hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 55,5 Mio. Euro erwirtschaften können. Das sind 16,5 Mio. Euro mehr als 2009. Das Unternehmen veräußerte 2,5 Mio. qm im Wert von 300 Mio. Euro (VJ: 230 Mio. Euro). Dabei blieben die Mieteinnahmen mit 90,2 Mio. Euro trotz geringerem Portfolio stabil. Im Portfolio sind noch bundesweit ca. 19 Mio. qm Grundstücksfläche.

Das EBT stieg um 39% auf 62,3 Mio. Euro. Das Unternehmen investierte 2010 ca. 71 Mio. Euro in den eigenen Bestand (VJ: 46 Mio. Euro). Gleichzeitig sank der Darlehensbestand um 140 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro. Vor allem die Verkäufe im Europaviertel in Frankfurt, im Stadtquartier Am Hirschgarten in München sowie am Großprojekt Duisburger Freiheit waren Einflussfaktoren der guten Entwicklung.

Die Mieteinnahmen stammen jeweils zur Hälfte aus der Vermietung von Freiflächen zu gewerblichen Zwecken und der Gebäudevermietung. Der Leerstand sank um 16% und liegt bei ca. 12%. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit stieg von 53 auf 60 Monate.

Für das laufende Jahr erwartet die Geschäftsführung unter Leitung von Dr. **Joachim Wieland** Verkaufserlöse von 200 Mio. Euro. Das EBT wird leicht unter Vorjahresniveau erwartet.

## Einzelhandel pusht Investmentmarkt

**Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt legte im ersten Quartal 2011 ein Plus von 15% gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum hin. 5,8 Mrd. Euro registrierte Jones Lang LaSalle (JLL) am Ende des Quartals. Damit ist das erste Quartal das beste Quartal seit Anfang 2008.**

Besonders Einzelhandelsobjekte dominieren das Transaktionsvolumen mit 65%. Die Top 5 Deals entfallen allesamt auf diesen Sektor. Der Top Deal war der Kauf der 45 **Metro Cash and Carry** Märkte von **Cerberus** für 700 Mio. Euro sowie dem ebenfalls 700 Mio. Euro schweren Ankauf eines kanadischen Pensionsfonds, die Anteile am Shopping Center „CentroO“ in Oberhausen erwarben.

Büroimmobilien machen einen Anteil von 1 Mrd. Euro aus, Lager- und Logistikimmobilien ca. 330 Mio. Euro und Hotels knapp 300 Mio. Euro.

35% des Transaktionsvolumens entfallen direkt auf die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Das ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich weniger. 2009 lag der Anteil der in diesen Metropolen investierten Kapitals noch 52% und 2010 sogar 58% höher. Grund für diese Verschiebung sei, lt. JLL vor allem die Dominanz der Einzelhandelsimmobilien, die vorwiegend außerhalb der Metropolen liegen.

Die Transaktionsvolumensentwicklung der Top 7 Städte driftete im ersten Quartal teilweise weit auseinander. So verzeichnen die Städte Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart einen teilweise dreistelligen Prozentzuwachs, während Berlin, Hamburg, Köln und München weniger Transaktionsvolumen verzeichnen. Insgesamt kommen die Top 7 Städte auf 2,06 Mrd. Euro. Das sind 12% weniger als im Vorjahr. Bezogen auf die Einzelstandorte ist die Transaktionsstatistik eines Quartals auch wenig aussagefähig.

Die Spitzenrenditen für Büro liegen in den Top 7 Städten zwischen 4,8% (München) und 5,25% (Stuttgart und Köln). Das heißt, dass Büroimmobilien in München wieder auf die 24-fache Jahresnettomiete zusteuern. Bei Einzelhandelsobjekten liegen die Spitzenrenditen zwischen 4,19% für Geschäftshäuser und 6,75% für einzelne Fachmärkte. Lager- und Logistikimmobilien liegen derzeit bei 7,1% bzw. einem Vielfältiger von 14.

Für das laufende Jahr geht JLL von einem Transaktionsvolumen von 20 Mrd. Euro aus. Vor allem aus dem Ausland erwartet JLL eine steigende Nachfrage. Ein Fragezeichen bleibe hinter der Fremdfinanzierung. Eine Eigenkapitalquote von 35% bleibe Standard. Eine Verschiebung weg von Core sei daher nicht zu erwarten. (AE)

## Bruttoanfangsrenditen bleiben unter Druck

**Die Bruttoanfangsrenditen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten blieben im ersten Quartal 2011 lt. DTZ unter Druck. Die Nachfrage nach Core-Immobilien blieb hoch, jedoch prüfen Investoren inzwischen vermehrt die B-Lagen der Top 5-Standorte.**

Auf Grund des knappen Angebotes habe sich die Renditespanne um 35 Basispunkte verringert, meint DTZ-Investmentdirektor **Hanns-Joachim Fredrich**. Nach Berechnungen von DTZ sank in den dezentralen Lagen von Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg die maximal erreichbare Anfangsrendite auf 8,0%. In Berlin ging sie auf 8,35% zurück. Nur in München gab es keine Veränderungen. Dort werden mit Büroimmobilien in dezentralen Lagen wie Ende 2010 maximal 7,7% erreicht. Wenig Bewegung gab es im Premium-Segment. Nur in Berlin um 15 Basispunkte auf 5,2% und Düsseldorf um 10 Basispunkte auf 5,25 gingen die Spitzenrenditen zurück. In München (4,75%), Frankfurt (5,15%), und Hamburg (5,35%) blieben die Spitzenrenditen für Premiumobjekte unverändert.

Ebenfalls konstant blieb das Renditeniveau im Einzelhandelsbereich. Die Spitzenrenditen von Shoppingcentern liegen wie Ende 2010 zwischen 5,15% in München und 5,25% in Düsseldorf.



## Immobilienklima bekommt Dämpfer

Seit Anfang 2009 zeigt die Immobilienklima-Kurve des von **BulwienGesa** im Auftrag **King Sturge** ermittelten Immobilienklima-Index mit jeweils kleinen Dämpfern nach oben. Nun hat die Kurve wieder einen kleinen Knick erhalten. Das allein ist sicher kein Grund, eine Trendumkehr anzunehmen, jedoch



würde eine Beruhigung des Aufwärtstrends in unser aktuelles Stimmungsbild passen, das wir Ihnen nach der Mipim vermittelten. Der umfragebasierte Index sank im März von 144,6 auf 140,4 Punkte (-2,9%). Schuld sind nach Ansicht der Researcher die derzeitigen Schiefagen im Nahen Osten und Japan. Auch der Euro schafft derzeit kein Vertrauen. Der Rückgang des Immobilienklimas wird im März sowohl durch das Investment- als auch durch das Ertragsklima verursacht. Während das Investmentklima um 2,4% auf 146,2 Punkte sinkt, fällt das Ertragsklima um 3,4% auf 134,7 Punkte. Der zeitverzögert reagierende Immobilienkonjunktur-Index zeigt dagegen noch nach oben.

## Pfandbriefbanken

### Immobilienfinanzierung kommt wieder ins Rollen

Jochen Goetzelmann

**Die Darlehenszusagen der Pfandbriefbanken haben sich 2010 um 1,6% auf 142,3 Mrd. Euro erhöht. Noch im vergangenen Jahr waren die Zusagen, lt. Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) um 35% gesunken. Hauptverantwortlich für die Erholung waren die Darlehenszusagen in der Immobilienfinanzierung.**

Besonders die Wohnimmobilienfinanzierung verzeichnete ein Plus von 18,4% auf nun 33,1 Mrd. Euro. Insgesamt stieg das Immobilienfinanzierungsvolumen auf 76,8 Mrd. Euro bzw. 17,6%. Auch die Neuzusagen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stiegen um 16,8% auf 43,8 Mrd. Euro. Der vdp geht, lt. Präsident **Jan Bettink**, von einer Fortsetzung des positiven Trends aus.

Der Erstabsatz von Pfandbriefen hingegen sank 2010 um 23 Mrd. Euro auf 87 Mrd. Euro. Die Emissionsvolumina von Öffentlichen Pfandbriefen und Hypothekendarlehen betrugen jeweils rd. 42 Mrd. Euro. 3 Mrd. Euro machten Schiffspfandbriefe aus. Der Pfandbriefumsatz ging, lt. vdp vor allem infolge des strukturell bedingten Rückgangs in der Staatsfinanzierung und hoher Fälligkeiten von 719 auf 640 Mrd. Euro zurück. Für 2011 erwartet der vdp einen leichten Anstieg des Pfandbriefabsatzes von 87 Mrd. Euro auf knapp 90 Mrd. Euro. Für Jumbo-Pfandbriefe prognostiziert der vdp hingegen einen deutlichen Umsatzanstieg von 17 Mrd. Euro auf 22 Mrd. Euro.

## DB Research

### Mietzyklen in Europas Büromärkten werden schwächer

Hans Christoph Ries, Investmentanalyst/Finanzjournalist (DVFA)

Die derzeitige konjunkturelle Erholung in Europa wird auf den meisten Büromärkten die Nachfrage erhöhen. Die mit dem Abbau von Leerstand verbundenen Mietpreissteigerungen dürften nach Ansicht von **DB Research** jedoch analog zum Aufschwung bis 2008 deutlich geringer ausfallen als in den Aufschwungsphasen der 1990er Jahre. Denn: In vielen europäischen Märkten liegen die Leerstandsquoten heute höher als zu früheren Wendepunkten. Diese Strukturveränderung hat weitreichende Konsequenzen auch für die Anpassung an Marktzyklen. **Eine Analyse von DB Research zeigt auf, dass höhere Leerstandsquoten die Volatilität der Büromieten senken.**

Für den aktuellen gesamtwirtschaftlichen Aufschwung in Europa bedeutet dies nach Ansicht der Analysten Tobias Just und Jaroslaw Morawski, dass das Mieterhöhungspotenzial geringer ausfällt, wobei sich nur wenige Büromärkte dieser Gesetzmäßigkeit entziehen. Dieser Zusammenhang gelte gerade auch für deutsche Büromärkte und das nicht nur für die A-Städte, sondern auch für B- und C-Städte. Insgesamt betrachtet mache der Rückgang der Volatilität deutsche Büroimmobilien insbesondere für alle jene Langfristanleger interessant, für die die Stabilität der Cashflows wichtiger ist als auf Timing ausgerichtete Wertänderungspotenziale. Wichtig



## Deals Deals Deals

**Berlin:** Dr. med. Andreas Kromer mietet 150 qm Praxisfläche in der Prenzlauer Allee 180 von der Jasika Holding GmbH.

Catella Property GmbH war für Mieter und Eigentümer beratend tätig. Die Praxis bezieht die Fläche in dem 7-geschossigen Gebäude am 1. Juli 2011.

**Essen:** Adams & Partner erwirbt ein 9.184 qm großes Grundstück in Wuppertal und ein 6.741 qm großes Grundstück in Gelsenkirchen von aurelis Real Estate.

In Wuppertal befindet sich die Fläche im südlichen Teil des „Bergischen Plateau“ auf dem Areal des bis 1992 genutzten Bahnhofs Wichlinghausen. Nach der Erschließung durch die aurelis plant Adams & Partner auf dem Areal insgesamt 23 Wohneinheiten, darunter zehn Doppelhaushälften und dreizehn freistehende Einfamilienhäuser.

In Gelsenkirchen möchte Adams & Partner auf dem Gelände des ehemaligen, insgesamt 15 ha großen Güterbahnhofs Schalke-Süd im zweiten Bauabschnitt 15 freistehende Einfamilienhäuser mit Wohnflächen von 160 bis 200 qm errichten. Der Baubeginn soll noch im Sommer dieses Jahres erfolgen.

Inzwischen hat die aurelis auf dem ehemaligen Güterbahnhof von den ursprünglich rund 51.800 qm Nettobaulandfläche fast 80% verkauft.

sei hierbei, dass die Mietrendite das mit den höheren Leerstandsquoten einhergehende gestiegene Ausfallrisiko bereits angemessen kompensiert.

Innerhalb Deutschlands sehen die Researcher die Chancen für opportunistische Investoren heute geringer als in den 90er Jahren – zumindest gemessen an der Möglichkeit, von Zyklen zu profitieren. Timing und Lage seien in den A-Städten deutlich wichtiger als in den kleineren Städten. Ungeachtet davon stuft DB Research den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund des spezifischen Zinsumfelds relativ zu den südeuropäischen Märkten als attraktiv ein.

## Diversifikation und Cashflow sprechen für Infrastruktur

**Commerz Real und Steinbeis-Hochschule Berlin haben eine Studie zu Immobilien- und Infrastrukturinvestments bei institutionellen Investoren durchgeführt.**

Die Studie zeigt die Erwartung eines starken Wachstums im Nischenmarkt Infrastruktur. Es wurden 128 Entscheider aus Banken, Versicherungen, Finanzunternehmen, Versorgungswerken, Pensionskassen, kirchlichen Einrichtungen und Stiftungen befragt. Bislang machen Infrastrukturinvestitionen in institutionellen Portfolios lediglich 0,7% aus. In den nächsten 3 Jahren soll der Anteil auf 1,6% ausgebaut werden. Vor allem PPP-Projekte, Anlagen in Gas-, Wasser- und Stromnetze sowie erneuerbare Energien stehen auf der Einkaufsliste. Die gewünschte Laufzeit - was immer das bei Investments ohne Sekundärmarkt heißen möge - liegt bei 13 Jahren. Investoren erwarten Ausschüttungen zwischen 5 und 9% je nach Sicherheitsgrad.

Wichtigste Gründe für mehr Infrastrukturinvestments sind der (erhoffte) Diversifikationsbeitrag für das Gesamtportfolio (95,2% der Befragten) und ein stabiler Cashflow (91,7%). Des Weiteren erwarten die Befragten eine Wertstabilität der Anlage (90,5%) und langfristig planbare Zahlungsströme und Erträge (84,5%). Aktuell wird in dem Nischensegment Infrastruktur am häufigsten in alternative Energien (42,3%), Häfen (13,5%) und Flughäfen (11,5%) investiert. Regional stehen Großbritannien (27,9%), Westeuropa (außer Deutschl./Großbrit. 18,6%) und Deutschland (14,0%) oben auf der Liste.

Jedoch wird das Angebot an Infrastruktur-Investitionsmöglichkeiten allgemein von den Befragten als eher gering eingestuft. Angebote gebe es am ehesten bei Strom, Energieerzeugung und Gas. Das größte Potenzial für die Zukunft wird bei Strom, Gas und Wasser gesehen. Weniger Potenziale hätten Tunnel, Funknetze und Brücken. Jedoch schränken die Interviewten die Ergebnisse direkt selber ein, denn lediglich 15% der Befragten beurteilen ihr eigenes Know-how in diesem Segment als sehr gut oder gut.

Die Studie zeige den hohen Nachholbedarf bei Infrastrukturinvestitionen deutlich auf, kommentiert **Commerz Real** Vorstand **Erich Seeger**. Erst wenn ein ausreichend großes Anlageangebot vorhanden sei, werde sich die Anlageklasse nachhaltig etablieren können,

**Das „Der Immobilienbrief“-Team verfolgt die Wellen der privaten Infrastrukturinvestitionen jetzt sei fast 30 Jahren.** Unsere Erfahrungen kostete früheren Arbeitgebern Lehrgeld. Zwar gab es durchaus einzelne positive Beispiele, jedoch hat sich die private Finanzierung öffentlicher Investitionen in Deutschland nie durchgesetzt. Bei Leasing war der Gewerbesteuer-spareffekt bei Kommunen als Begünstigten der Gewerbesteuereinnahmen wenig zugkräftig. Politische Genehmigungsstrukturen sind schwierig und auch durchaus skandalträchtig. Infrastruktur blieb eine Nische, die sich bei näherem Hinschauen manchmal auch noch als Etikettenschwindel herausstellte, wenn für gesammeltes Geld Aktien gekauft wurden. Da i.d.R. die gewünschte (Cash flow-) Sicherheit des Investments nur über Gebietskörperschaften oder öffentlich-rechtliche Unternehmen dargestellt werden kann, ergibt sich sowieso die Frage, wieso solche Hochsicherheitsinvestments anders verzinst werden sollen als Vergleichsinvestitionen - es sei denn, der Investor trägt Risiken, die der Mieter nicht übernehmen will. (WR)



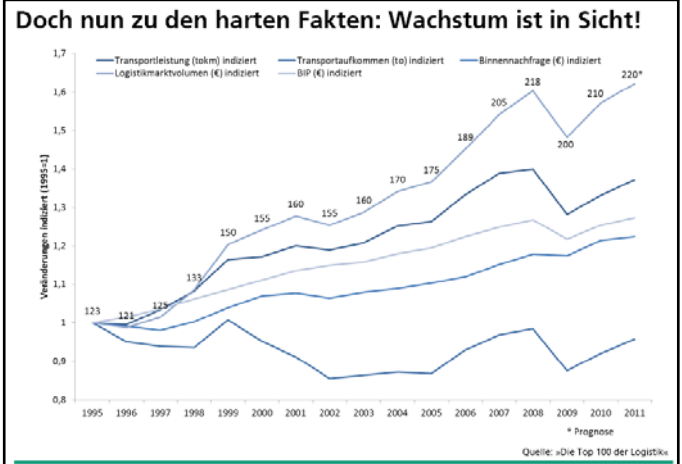
## Logistikmarkt – Der Winterschlaf ist vorbei

Logistik hat in der Öffentlichkeit oft kein besonders gutes Image. Wer an Logistik denkt, der hat oftmals die LKWs im Sinn, die auf der Autobahn durch Elefantenrennen im Gedächtnis bleiben, zu den Stauverursachern zählen und deren Immobilien in den Kommunen viel Platz wegnehmen und dabei angeblich noch für wenig Beschäftigung sorgen. Dabei gehört die Logistikbranche zu einer der wirtschaftsstärksten in Deutschland.

Doch diese Vorurteile sind unbegründet, wie Prof. Dr. Christian Kille vom Fraunhofer Institut auf einer Tagung der Garbe Logistik Gruppe letzte Woche in Hamburg klarstellte. Logistiker

sind auf der ganzen Welt Innovationstreiber. Die Logistikimmobilie muss heute nicht mehr nur die eckige Halle mit 4 Wänden und einem Dach sein. Und auch der Logistikmarkt kommt langsam aus dem Tal. Das Fraunhofer Institut geht für 2011 wieder von einem Wachstum des Marktes aus. Bereits heute rangiert die Logistikbranche hinter der Automobilindustrie auf Rang 2 (ausgenommen Großhandel

und Einzelhandel) mit einem BIP-Anteil von 200 Mrd. Euro. Trotz Aufschwung und wieder positiven Aussichten betont Kille, dass die Logistikbranche vor einem Wandel steht. Vor allem die Güterströme werden eine Ostwärts-Verlagerung der Logistiker zur Folge haben. Die Konsumfreude der Staaten des ehemaligen Ostblocks wird nachhaltig ansteigen, so dass auch die Logistiker nachziehen werden. Vor allem die Städte an der Schwarzmeerküste werden für den Schiffsverkehr an Bedeutung gewinnen, da der Seeweg nach Asien, wo ein Großteil der Waren für den europäischen Markt herkommt, kürzer ist.



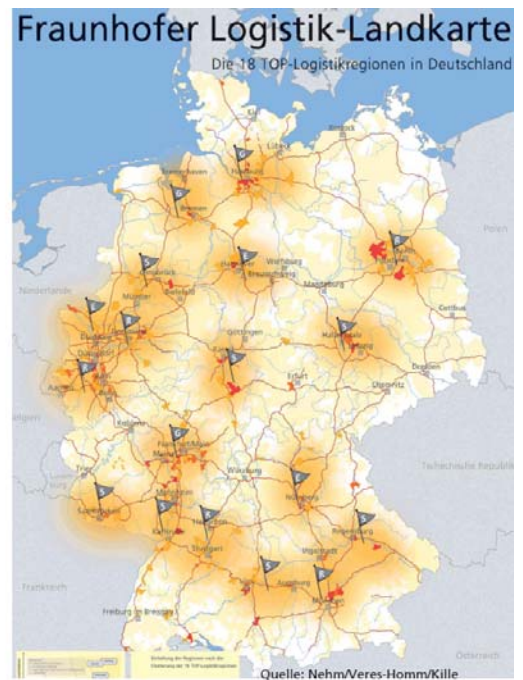
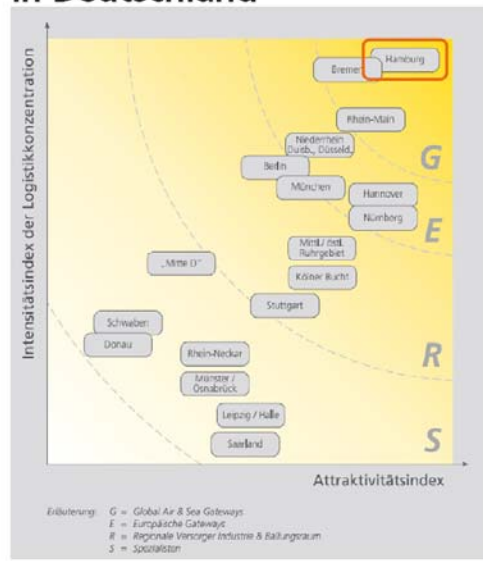
### Deals Deals Deals

**Frankfurt:** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mietet das Bürogebäude Undine im Mertonviertel von der SEB Asset Management über Knight Frank. Das bislang von Pricewaterhouse Coopers genutzte Gebäude in der Marie-Curie-Straße gehört seit 2001 zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest.

**Königsbrunn:** Ein Tochterunternehmen der dennree GmbH mietet rd. 700 qm Einzelhandelsfläche in einem Fachmarktzentrum von Internos GmbH. Für den Mietvertrag wurde eine Laufzeit von rund 10 Jahren vereinbart. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Gesamtfläche von 2.800 qm und gehört zum Immobilienportfolio des German Retail Partnership Fund 1 (GRP-1-Fonds).

**Almere/Niederlande:** Buss Capital erwirbt den Büroneubau „De Landdrost“ mit 8.927 qm Fläche im Zentrum vom niederländischen Immobilienentwickler und -investor Breevast. Das im Dezember 2010 fertiggestellte Gebäude ist für 14,5 Jahre an den Hochschulträger Vereniging VU-Windesheim vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf 21,7 Mio. Euro. Der Fonds wird noch im April in den Vertrieb gehen.

### Die Top 18 Logistikregionen in Deutschland



In Deutschland gehört nach wie vor Hamburg zu dem Top-Logistikstandort. Das Fraunhofer Institut stellte auf der Veranstaltung die Logistik-Landkarte für Deutschland vor. Hinter Hamburg folgt mit Bremen eine weitere Hafenstadt. Neben den beiden Hansestädten bildet das



## Hoteltransaktionen legen zu

Jones Lang LaSalle erfasste im ersten Quartal 2011 ein Hoteltransaktionsvolumen von 200 Mio. Euro. Das sind 55% mehr als im ersten Quartal 2010. 90 Mio. Euro entfielen auf Portfoliotransaktionen und ca. 110



Mio. Euro auf Einzeldeals. Das Portfoliotransaktionsvolumen wurde mit lediglich 2 Deals erzielt. Dem Verkauf eines kleinen Hotelpaketes mit zwei Mercure Hotels in Garmisch-Partenkirchen und in Friedrichsdorf an Accors Franchisepartner **BSHR**, die die Hotels weiter als Mercure betreiben, sowie von drei Häusern der spanischen Hotelkette **NH Hotels** an **Investco Real Estate**. Die größte Einzeltransaktion war das 60 Mio. Euro teure **Steigenberger Hotelprojekt** am Flughafen **BBI**, das die **ECE** an **Acron** veräußerte. „Auf Basis dieser weiteren positiven Entwicklung und der zum Teil bereits jetzt kurz vor Abschluss stehenden Hoteltransaktions-Mandanten ist davon auszugehen, dass die 1-Mrd.-Euro-Marke bis zum Jahresende erreicht wird, in etwa hälftig verteilt auf Einzel- und Portfoliotransaktionen,“ so **Ursula Kriegl** von Jones Lang LaSalle. (AE)

Rhein-Main Gebiet die Top 3 in Deutschland. Das Institut unterteilt die deutschen Standorte in die Kategorien „Global Air & Sea Gateways“, „Europäisches Gateway“, „Regionale Versorger Industrie & Ballungsraum“ sowie „Spezialisten“.

Diese Kriterien sind auch für potenzielle Investoren entscheidend. Im Background Gespräch machten Vertreter von Banken und Pensionskassen ihr grundsätzliches Interesse am Investitionsobjekt Logistikimmobilie deutlich. (AE)

## „Core 2.0“ - Wie konzipiert man heute zukunftssichere Immobilieninvestments?

Dr. Lars Schöne, Leiter Assets Immobilien, LHI Leasing GmbH

Deutschland-Immobilien sind derzeit die Favoriten vieler Anleger, Beteiligungsangebote für private wie für institutionelle Investoren ziehen sich aus den Emerging Markets zurück und entdecken den diskreten Charme des heimischen Immobilienmarktes. Neben den Trend-Segmenten Wohnen und Einzelhandel stehen nach wie vor hochwertige Büroimmobilien im Fokus von Anlegern und Initiatoren. Alle Beteiligten nehmen für sich in Anspruch, aus der Finanzkrise gelernt zu haben: Nicht mehr (Investment-) Banken, M&A-Berater und Kanzleien sind die beliebtesten Mieter, der Trend geht vielmehr zu langjährigen Mietverträgen mit staatlichen oder staatsnahen Vertragspartnern. Auch große Konzerne werden gern genommen, da erscheint dann oft auch ein Standort „in der Provinz“ akzeptabel, wenn jeder den Mieter kennt.

Entsprechen solche Investitionsobjekte jedoch auch den Ansprüchen, die gemeinhin an eine Core-Immobilie gestellt werden? Laut **Bulwien-Gesa** soll ein Core-Markt hohe Mietpreise, eine positive Mietpreisentwicklung, eine lebhaftere Flächennachfrage aus verschiedenen Branchen sowie Markttransparenz durch regelmäßig hohe Flächenumsätze aufweisen. Um diese Standorte reißen sich aber oft viele Investoren, das äußert sich auf breiter Front in sinkenden Mietrenditen. Für geschlossene Fonds wird es deshalb zunehmend schwieriger, Objekte zu akquirieren, die auch nach den fondsbedingten Nebenkosten noch konkurrenzfähige Renditen generieren. Zwar kann ein langlaufender Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter auch Nebelagen aufwerten – was aber, wenn der Mieter sich dennoch vor Vertragsende um eine Kündigung bemüht? Wie reagieren, wenn die Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft des Mieters durch unvorhergesehene Ereignisse plötzlich in Mitleidenschaft gezogen wird?

In solchen Situationen wird das **Management** der Immobilie zum zentralen Erfolgsfaktor. Es beginnt nicht erst beim Objektkauf, sondern bereits bei der Akquisition: Bei der Beurteilung des relevanten Marktes und seiner langfristigen Einschätzung, bei der Eruiierung künftiger Steuerungspotenziale, etwa hinsichtlich Nachvermietung oder Revitalisierung. Spektakuläre Solitär-lagen können sich unter diesem Aspekt genau so als hinderlich erweisen wie eine ungenügende Bauqualität, nicht zeitgemäße technische Ausrüstung oder unflexible Raumaufteilung. Entscheidend sind beispielsweise hochwertige Böden, fortschrittliche Klimatisierungstechnik und eine flexible Erschließung sowie Raumaufteilung und attraktive Deckenhöhe. Entscheidendes Kriterium bei jedem Objekterwerb muss die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Immobilie sein. Damit ist zum einen die Ertragskraft gemeint, die sich in flexiblen Einsatzmöglichkeiten und attraktiver Lage zeigt, zum anderen auch die Energieeffizienz, also die Nachhaltigkeit im engeren Sinne. Dabei ist eine Zertifizierung nicht zwingend notwendig, wenn die Parameter mindestens einem zeitgemäßen Standard entsprechen, besser noch ihn übertreffen.

Weiter geht es bei der Fondskonzeption einschließlich der Finanzierungsstrukturierung. Im Sinne kontinuierlicher Rückflüsse während der Fondslaufzeit können Multi-Tenant-Objekte unter verschiedenen Aspekten gegenüber Single-Tenant-Immobilien punkten. Ein ausgewogener Mietermix mit unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten bietet dem Investor Diversifizierung in einem einzigen Objekt. Zwar sind solche Liegenschaften deutlich arbeitsintensiver, weil auch bei prognosegemäßem Verlauf häufiger Neuvermarktungen anstehen, sie bieten jedoch reichlich Ansatzpunkte für aktives Management und deshalb hohe Ausfallsicherheit durch stabile Cash-Flows. Eine Core-Immobilie bedingt deshalb immer auch ein Core-Management, um langfristig die Anlegerbedürfnisse nach Sicherheit und Stabilität befriedigen zu können.



## **Geschlossene Fonds – Regierung beschließt Regulierung**

Am vergangenen Mittwoch hat die Bundesregierung das geplante Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagevermittler- und Vermögensanlagerechts auf den Weg gebracht. Wie das BMF mitteilt, sei es Ziel, die Informationsbasis für oftmals weit reichende Investmententscheidungen bei Anlegern zu verbessern. Die Änderungen sollen vor allem durch schärfere Produktregulierungen, erhöhte Anforderungen an den Vertrieb sowie im Bereich der Prospekthaftung erfolgen.

Das BMF zielt mit dem Gesetz auf widerspruchsfreie und kohärente Verkaufsprospekte. Die bei der Bafin einzureichenden Unterlagen müssen Angaben enthalten, die eine Einschätzung zur Zuverlässigkeit des Emittenten der Vermögensanlagen erlauben. Darunter fallen auch einschlägige Vorstrafen. Auch müssen zukünftig Emissionshäuser Kurzinformativblätter den Anlegern zur Verfügung gestellt werden. Desweiteren gehört es zur Pflicht eines Emittenten geprüfte Jahresabschlüsse vorzulegen.

Geschlossene Fonds werden künftig dem Kreditwesengesetz und dem Wertpapierhandelsgesetz unterstellt. Die freien Vertriebe bleiben unter der Aufsicht der Gewerbeaufsichtsbehörden. Freie Finanzvermittler müssen allerdings künftig ihre Sachkunde bei der zuständigen Gewerbeaufsichtsbehörde nachweisen. Eine weitere Auflage ist der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung. Außerdem, so heißt es weiter, haben die Vermittler strengere Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflichten einzuhalten. Dadurch werde ein den Wohlverhaltenspflichten des Wertpapierhandelsgesetzes entsprechendes Anlegerschutzniveau sichergestellt. Die gesetzliche Umsetzung dieser Punkte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Bei der Prospekthaftung wird die dreijährige Verjährungsfrist eingeführt. Bislang konnte eine Verjährung von Haftungsansprüchen nach einem Jahr eintreten. Der Zeitraum, innerhalb dessen ein Prospekthaftungsanspruch bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt entstehen kann, beträgt künftig nicht mehr nur sechs Monate, sondern 2 Jahre nach dem ersten öffentlichen Angebot.

**Was meinen die Branchenvertreter? Eric Romba**, Hauptgeschäftsführer des VGF meint, dass mit dem Gesetzentwurf die Transparenz des Marktes gezielt erhöht wird. „Die praxisnahen Regelungen können marktadäquat umgesetzt werden. Alles in allem ein runder Entwurf“, so Romba weiter. **Alexander Betz**, Vorstand MPC Capital AG: „Wir begrüßen den heutigen Kabinettsbeschluss. Damit werden nun für die gesamte Branche Transparenz fördernde Maßnahmen wie zum Beispiel das von MPC Capital als Vorreiter bereits eingeführte Produktinformationsblatt zur Pflicht.“

Solange das BMF weiterhin lieber von Graumarktregulierung und Graumarktprodukten spricht, bleibt noch viel Arbeit für VGF und Co. Der Bundesrat muss den Änderungen übrigens nicht zustimmen. (AE)

## **Wohnungsmarkt Hamburg: In keiner Metropole ist der Mangel größer**

**Sabine Richter**

In keiner anderen deutschen Großstadt ist der Mietwohnungsmarkt so angespannt wie in Hamburg. 90.000 Wohnungen fehlen an der Elbe, mehr als in Berlin (Defizit 44.000), Stuttgart (31.400) und München (18.100), heißt es im ersten bundesweiten „**WGH Marktbericht Deutschland**“ (WGH = Wohn- und Geschäftshäuser), den die Gewerbeimmobiliensparte von **Engel & Völkers** vorgelegt hat. Der Erhebung liegen nach Angaben des Unternehmens Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des **Statistischen Bundesamtes** zugrunde.

„Unsere Berechnungen sprechen zwar nur von einem aufgestauten Fehlbedarf von 30.000 Wohnungen“, sagte der SPD-Wohnungsexperte **Andy Grote**, dennoch beschreibe die traurige

## **Volkszählung - Was bedeutet das für Immobilienbesitzer?**

In diesem Jahr findet wieder eine Volkszählung in Deutschland statt. Dabei wird auch der Wohnungsbestand erfasst. Eigentümer müssen detaillierte Auskünfte geben. Bei Verweigerung drohen hohe Zwangsgelder in Höhe von mehreren 100 Euro, weiß **immowelt.de**.

Alle Eigentümer von Immobilien erhalten einen Fragebogen, auf der Angaben zu Art, Ausstattung und Alter des Gebäudes gemacht werden müssen.

Für den Zensus 2011 hat die Bundesregierung ein eigenes Gesetz erlassen, in dem auch die Auskunftspflicht festgeschrieben wurde. Eine Auskunftsverweigerung kann teuer werden: Für Haushalte und Eigentümer selbst bewohnter Immobilien beginnen die Zwangsgelder bei 250 Euro. Besitzer von Mehrfamilienhäusern oder größeren Beständen müssen mit vierstelligen Geldbußen rechnen. Dabei entbindet die Zahlung des Zwangsgeldes nicht von der Auskunftspflicht.

In einigen Bundesländern wurden bereits im Herbst 2010 sog. Vorausbögen versendet. Sie dienen vor allem der Bereinigung von Adressdaten. Ab Anfang Mai erhalten Immobilienbesitzer die gültigen Fragebögen. Für die Bearbeitung sind etwa vier Wochen vorgesehen. (CW)



## Deals Deals Deals

**Freiburg:** Das Fondshaus **Hamburg** erwirbt für den Deutschlandfonds **FHH Immobilien 10 - Stadtquartier Freiburg** ein Projekt für Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Für das 25.000-qm-Projekt wurde an die **Unmässig Bauträgergesellschaft Baden** 62,5 Mio. Euro überwiesen. Mit dem Bau in den Westarkaden an der Ecke Berliner Allee/Breisacher Straße soll in Kürze begonnen werden. Der Komplex wird rund 200 Wohnungen mit etwa 14.000 qm sowie Flächen für Dienstleister, Einzelhandel und Gastronomie im Umfang von 11.000 qm umfassen. Als Mieter stehen u.a. **Rewe**, die Drogeriemarktkette **dm**, ein Zoofachgeschäft und ein Naturkostmarkt fest. Der Fonds wird voraussichtlich im Mai in die Platzierung gehen. FHH-Geschäftsführerin **Angelika Kunath** hatte bereits im Februar eine Anfangsausüttung von 5% bis 5,5% in Aussicht gestellt.

**Singapur:** Ein lokales Bieterkonsortium erwirbt das Capital Square für rund 500 Mio. Euro von der **MEAG**. Das Objekt wurde 2002 erworben und seitdem von **MEAG Pacific Star Asset Management** verwaltet, einem Joint Venture zwischen **Pacific Star** und **MEAG**. Das Objekt in zentraler Lage besteht aus einem 16-stöckigem Büroturm und zwei Reihen denkmalgeschützter Gebäude mit Büros und Gastronomie.

Spitzenstellung das politische Versagen der Vergangenheit und die Aufgabe der Zukunft. Der Hamburger Mieterverein bestätigte, dass Menschen mit kleinem Geldbeutel nur mit Glück in Hamburg eine Wohnung finden und forderte vom neuen Hamburger Senat Taten. Die Investoren müssten endlich so angespitzt werden, dass sie mehr Wohnungen bauen, die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen müssten erhöht werden. Alles bekannt, wenn auch notwendige Rituale.

### Der Mangel treibt die Mieten

Auch dem aktuellen Residential City Profile von **Jones Lang LaSalle** zufolge treibt der Mangel die Mieten in für Normalverdiener fast dramatische Dimensionen: Danach kommen die Angebotsmieten im Halbjahresvergleich auf ein Plus von 3%, gegenüber 2008 sind es 10%. Der gemittelte Angebotsmietpreis liegt bei 10,45 Euro pro Quadratmeter und Monat. Insbesondere die Bezirke Hamburg-Mitte (plus 6,3%), Altona (plus 5%) und Eimsbüttel (plus 3,5%) profitieren in der zweiten Jahreshälfte vom Mietpreisboom.

Neben den etablierten Stadtteilen bürgerlichen Wohnens um die Alster weisen die früher einmal preiswerten Szenestadtteile wie Ottensen, Schanzenviertel, Eimsbüttel oder St. Georg hohe Steigerungen auf. Eine Wohnung in gutem Zustand lässt sich hier unter 12 Euro pro qm kaum noch finden. „Inzwischen findet sich für fast jede Mietwohnung in allen zentralen Stadtteilen unmittelbar Mieter, die höhere Mieten als vorher in Kauf nehmen“, schreibt Engel & Völkers. Günstig wohnen kann man noch in den etwas abseits gelegenen Bezirken südlich der Elbe wie Harburg oder Bergedorf im Südosten von Hamburg. Hier gibt es noch Wohnungen für unter 8 Euro, allerdings wollen die Hamburger hier traditionell eher ungern wohnen.

Überdurchschnittliche Mietsteigerungen weisen dem JLL-Bericht zufolge die älteren Baualterklassen auf: Die Mieten der vor 1945 errichteten Wohnungen stiegen im 2. Halbjahr 2010 um 3,2% auf 11,40 Euro und kosteten damit einen Euro pro Quadratmeter mehr als die Durchschnittsmiete. Deshalb weichen Mieter zunehmend vom Altbau auf Wohnungen aus der Nachkriegszeit aus, da diese ein großes und mit durchschnittlich 9,25 Euro pro Quadratmeter günstigeres Angebot darstellen.

Die teuersten Wohnungen liegen mit 12,50 Euro im Schnitt in der jüngsten Baualterklasse (2000 bis 2010). Kleine (unter 45 qm) und große Wohnungen (ab 90 qm) sind besonders teuer. Im Bezirk Hamburg-Nord, zu dem auch die gefragten Stadtteile östlich und nördlich der Alster zählen, erzielen kleine Wohnungen die höchsten Preise (12,75 Euro). Mieter müssen bei einem Umzug für große Wohnungen in Eimsbüttel, Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord durchschnittlich mehr als 12,50 Euro bezahlen.

Die Spitzenmieten liegen in den Wasserlagen der Hafencity und direkt an der Alster mit bis zu 24 Euro pro Quadratmeter.

### Hafencity und Überseequartier mit Extrempreisen

In den Neubaugebieten Hafencity und im Überseequartier zeigt sich die Entwicklung besonders deutlich und typisch für die Stadt. An sich geplant als attraktives Gebiet mit 5.800 Wohnungen für unterschiedliche Nutzer, werden nun extrem hohe Preise verlangt. Für durchschnittlich ausgestattete Mietwohnungen sind Quadratmeterpreise zwischen 14 und 19 Euro netto kalt normal. „Das Angebot ist interessant für Menschen, die eine Zweit- oder Drittwohnung suchen, der Mix stimmt einfach nicht“, sagt Stadtentwicklungsexperte Grote. „Der Grund, weshalb hier kaum Familien mit Kindern wohnen“.

Allerdings zeigt sich hier, dass sich trotz Wohnungsmangels doch nicht alles zu jedem Preis an den Mann bringen lässt. Die Vermietung verläuft äußerst schleppend, man sieht nicht nur leere Schaufenster und Büros, sondern auch Wohnungen. Nach dem Hafencity-Informationsblatt sind im eng bebauten, retortenhaft wirkenden Überseequartier von 360 bezugsfertigen Wohnungen 250 nicht vermietet. Hier sei völlig am Bedarf vorbei gebaut worden, sagt der Mieterverein.



**Deals Deals Deals**

**Paris:** Rund acht Jahre nach dem Erwerb durch **Union Investment** wechselt das **Marriott Hotel** an den Champs-Élysées den Besitzer. Für rund 215 Mio. Euro wurde das 5-Sterne-Haus an einen Investor, über dessen Namen Stillschweigen vereinbart wurde, verkauft. Das 2009 hinter historischer Fassade vollumfänglich renovierte, 5-Sterne-Haus mit 174 Zimmern und 18 Suiten wurde von Union Investment im Juli 2003 für ihren Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** angekauft. Der jetzt erzielte Verkaufserlös liegt deutlich über dem zuletzt festgestellten Sachverständigenwert. Union Investment wurde bei der Transaktion von **Clifford Chance** beraten.

**Göteborg/Schweden:** Der schwedische Pensionsfonds **Alecta Pensionsförsäkring** erwirbt die Immobilie „Gullbergs Vass“ für rd. 47 Mio. Euro aus dem Offenen Immobilienfonds **grundbesitz global** von **RREEF Deutschland**. Das Büro- und Geschäftshaus mit rund 15.000 qm Fläche wurde im Dezember 2003 für 40 Mio. Euro von RREEF erworben.

**Willich:** Der europäische Anbieter für Serviceverpackungen **Comcoplast** mietet ca. 6.361 qm Hallenfläche sowie 142 qm Büro- und Sozialfläche im Siemensring 66-68 von **Segro Germany** über **Realogis**.

Im Städtevergleich belegt Hamburg nach Angaben von Engel & Völkers einen Spitzenplatz bei Neuvermietungen. Mit einem Mittelwert in guter Lage von 12,50 pro Quadratmeter liegt Hamburg nach München (14,25 Euro) auf Rang 2. Dahinter kommen Frankfurt (11,50 Euro), Heidelberg (11,25) und Düsseldorf (10,75).

In Relation zum Einkommen geben die Hamburger in Deutschland das meiste Geld für Wohnen aus. Hamburg ist das Bundesland mit der höchsten Wohnkaufkraft, sagt eine Studie von **TTR Group** und **MB-Research**. Mit einem Index von 116,3, also 16,3% über dem Bundesdurchschnitt, rangiert Hamburg mit deutlichem Abstand an erster Stelle aller 16 Bundesländer. Obwohl München unter Berücksichtigung der Landkreise an erster Stelle liegt, ist Wohnen dort in Relation zur Kaufkraft günstiger.

**Ende der Preisrallye nicht in Sicht**

Ein Ende der Preisrallye ist derzeit nicht in Sicht, prognostiziert **Roman Heidrich**, Leiter Residential Valuation bei JLL Berlin. Hamburg profitiert von seinem attraktiven Arbeitsmarkt, guten Ausbildungsmöglichkeiten und seinem positiven Image.

Eine weiterhin zu geringe Neubaubautätigkeit in Verbindung mit einer wachsenden Bevölkerung und vor allem steigenden Haushaltszahlen treibt die Entwicklung. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist mit 50,6% einer der höchsten in einer deutschen Großstadt. Hamburg ist mit 80% der Bevölkerung eine Mieterstadt, der durchschnittliche Leerstand im Geschosswohnungsbau beträgt sehr geringe 1,4%.

Der politische Diskurs läuft, der Kurs der neuen Regierung im Wohnungsbau liegt noch nicht offen. Dass Hamburgs neuer Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs, langjähriger Vorstand von Hamburgs größter Wohnungsbaugesellschaft **Saga/GWG** als Staatsrat in die Stadtentwicklungsbehörde berufen wurde, wird als positives Signal gewertet.

Weil die bisherigen, vollmundig angekündigten Senatsoffensiven zum Wohnungsneubau offensichtlich Fehlschläge waren, regen sich auch hier und da die Bürger. So ging Ende 2010 die Internet-Plattform [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) ins Netz, eine Plattform, um alle Leerstände in der Stadt zu sammeln. Inzwischen sind 325 Objekte gemeldet.

**LBS Ost legt im Neugeschäft zu – Bausparsumme weiter gestiegen**

**Die LBS Ost hatte ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010. „Das wachsende Neugeschäft bestätigt, dass das Bausparen als sicherer Weg ins Wohneigentum akzeptiert wird,“ sagte Werner Schäfer, Vorstandsvorsitzender bei der Vorstellung der Bilanz in Potsdam.**

Die LBS verwaltete am Ende des Geschäftsjahres 2010 einen Bestand von rund 1,3 Mio. Verträgen (- 1,6%) mit einer Bausparsumme von 23,7 Mrd. Euro (+ 1,3%). Mit einer Vertriebsleistung von 3,3 Mrd. Euro Bausparsumme (162.895 vermittelte Bausparverträge) wurde ein gutes Jahresergebnis erreicht. Damit wurde bei der Bausparsumme ein Plus von 6,8% und bei der Anzahl der Bausparverträge ein Plus von 2,5% erzielt.

Die regionale Verteilung im Geschäftsgebiet der LBS stellte sich wie folgt dar (siehe Tabelle).

Die durchschnittliche Bausparsumme im Neugeschäft hat sich weiter erhöht. Gegenüber 2009 stieg die durchschnittliche Bausparsumme um 4,2% auf 20.333 Euro, eine Steigerung der Bausparsumme je Einwohner von 283 € auf 303 € in 2010. Am meisten sparen die Sachsen, gefolgt von den Anhaltinern und Mecklenburgern. Am wenigsten sparen die Brandenburger.

	Bausparsumme 2009/2010 in %	Bausparverträge 2009/2010 in %
Mecklenburg-Vorpommern	2,2	0,3
Brandenburg	7,3	2
Sachsen-Anhalt	8,1	4,3
Sachsen	6,4	2,1



## Deals Deals Deals

**Hamburg:** Das Biotechnologieunternehmen **Evotec AG** mietet langfristig 11.000 qm Büro- u. Gewerbefläche im Gebäude Essener Bogen 7 aus dem **Valad's V+ Germany Fonds**.

## Fondsrating-Tag

**Mehr als 160 Experten der Fondsbranche diskutierten auf dem 8. Fondsrating-Tag von Ratingwissen in Hamburg.**

Auf dem Fondsrating-Tag gaben Vertriebsspezialisten ihre Einschätzung zu den Perspektiven des Marktes. **Votum-**Verbandsgeschäftsführer **Martin Klein** stellte den weiteren Fahrplan zur Regulierung von Geschlossenen Fonds vor. Über neue Chancen für Solarfonds diskutierten Initiatoren, Analysten und Experten mit Ludwig Riepl von Fonds & Co. Andere Themen waren Investitionen in Schiffe, Immobilien und Verkehr. Erstmals wurde der Kongress mit einer Abendveranstaltung fortgesetzt.

Ratingwissen-Geschäftsführer **Jürgen Braatz** zeigte sich mit dem Fondsrating-Tag zufrieden: „Mehr Besucher hatten wir noch nie. Das liegt an den Top-Unternehmen, die bei uns waren und an der besseren Stimmung im freien Finanzvertrieb.“

Am 12. April veranstaltet Ratingwissen den zweiten Kongress zum Thema Solar.

Der Bestand an Baudarlehen ist mit 1,1 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurückgegangen. Die LBS verwaltet Bauspardarlehen mit einem Kreditvolumen in Höhe von 620 Mio. Euro und verweist darauf, dass das Kreditgeschäft nur durch wenige Ausfälle gekennzeichnet war – ein Ergebnis einer bedarfsgerechten Beratung der Kreditnehmer durch die LBS, so Schäfer.

Der Bestand an gemeinsamen Finanzierungsleistungen von LBS und Sparkassen betrug 3,4 Mrd. Euro. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf Basis der gestiegenen Bauspareinlagen um 2,8% auf 4,8 Mrd. Euro.

Seit Einführung von Wohn-Riester im Jahr 2008 sind 27.000 Verträge über eine Bausparsumme von 700 Mio. Euro bei der LBS Ost abgeschlossen worden. Im Jahr 2010 entschieden sich dafür 13.000 Kunden. Damit erreichte die LBS einen Anteil von 30% an den Riesterabschlüssen der Sparkassen. In den absoluten Zahlen liegt Sachsen vor Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Bezogen auf Stück pro tausend Einwohner ist Brandenburg das Wohn-Riester-Land.

Mit einem Anteil von neun Prozent am Bruttoneugeschäft ist die LBS noch nicht zufrieden. Nach einem guten Markteintritt stagniert die Entwicklung. Besonders das Image als „bürokratisches Monster“ schadete dem Vertrieb. Rückenwind verspricht sich die LBS für ihre Riesterangebote durch die Stiftung Warentest, die in der April-Ausgabe der Zeitschrift „Finanztest“ feststellte: „Mit ihren Kombikrediten schlagen die Bausparkassen erneut jedes Bankangebot.“ Die LBS Ost zählt mit ihren Angeboten zu den Testsiegern.

Die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2011 zeigt eine stabile Entwicklung des Bauspargeschäfts der LBS. „Der bisherige Geschäftsverlauf stimmt uns optimistisch. Unser Unternehmen agiert erfolgreich mit einer marktgerechten Tarifstruktur und neuen vertrieblichen Instrumenten im Bauspar- und Finanzierungsgeschäft“, so Schäfer. (KK)

## Union-Invest - Wirtschaftsfaktor „nachhaltiges“ Büro

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

**Sozio-kulturelle Komponenten von Bürogebäuden werden immer bedeutsamer. Nicht die technische Ausstattung oder Größe des Büros sind entscheidend für die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsumfeld. Zunehmend hängt diese von Faktoren ab, die das subjektive Wohlfühlen am Arbeitsplatz beeinflussen. Dies ist das Ergebnis einer Büronutzer-Studie, die das Marktforschungsinstitut Ipson im Auftrag von Union-Investment erstellte. Insgesamt wurden 3.145 Büroangestellte online interviewt.**

Gefragt nach den wichtigsten Merkmalen eines idealen Büroarbeitsplatzes, nannten 50% der Angestellten spontan Wohlfühl- und Komfort-Aspekte wie angenehmes Raumklima, helle Räume mit Tageslicht, offene Fenster und schallisolierte Büros. Hingegen spielen Kriterien wie technische Ausstattung des Arbeitsplatzes, Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Sicherheit der Umgebung, Größe des Büros, innerstädtische Lage oder Freizeitangebot in der Nähe des Arbeitsplatzes in den zehn untersuchten Branchen eine weniger große Rolle.

Überraschend war das hohe Bewusstsein der Angestellten für Fragen der Nachhaltigkeit. „In der nachhaltigen Nutzung des Gebäudes liegt ein enormes ökologisches und ökonomisches Potenzial – die Bereitschaft bei den Büromitarbeitern für eine Verhaltensänderung ist weitaus höher als viele das im Management erwarten“, stellt **Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH**, fest. So ist die Hälfte der Befragten überzeugt, durch ihr Verhalten einen Beitrag zum Umweltschutz leisten zu können. Jedoch sieht sich gerade einmal ein Viertel der Teilnehmer an der Studie hierin von ihren Arbeitgebern ausreichend unterstützt. Etwa jeder Dritte fordert deshalb von seinem Unternehmen eine aktivere Unterstützung in Sachen Umweltschutz.

## Kurz berichtet

## KölnTurm bei „Earth Hour“ dabei

Im Rahmen von „Earth Hour“, einer globalen Initiative für mehr Klimaschutz, wurde am 26. März pünktlich um 20:30 Uhr auch die komplette Außenbeleuchtung des „KölnTurm“ Kölns höchstem Bürohochhaus im Kölner **MediaPark** für eine Stunde abgeschaltet. Die Beleuchtung des **KÖLN-**



**TURM** (Foto) ist eine Lichtkunstinstallation des Künstlers Professor **Heinz Mack**, die auch in der Dunkelheit weithin sichtbar ist. Heinz Mack, der vor wenigen Tagen seinen 80. Geburtstag feierte, brachte vor acht Jahren das Hochhaus zum Leuchten. Organisiert wird die „Earth Hour“ vom **World Wide Fund for Nature (WWF)**.

## „Opern Passagen“ werden umgebaut

1964 erbauten „Opern Passagen“, auch als „Schweizer Ladenstadt“ bekannt, sollen umgebaut werden. Laut **Express** (28.3.) soll die erste innerstädtische Einkaufspassage nur noch einen einzigen Mieter bekommen. Im Gespräch seien ein Elektromarkt, eine Textilkette oder eine Buchhandlung.



Hier soll der Haupteingang nach dem Umbau entstehen. (Foto: ZikDie)

## Westgate - Aquiferspeicherung sorgt für Klimaschutz

Das „Westgate“ (Foto) ein modernes Büro- und Geschäftsgebäude am Kölner Rudolfplatz, wurde von der Europäischen Kommission bereits in der Bauphase als „Green Building“ zertifiziert. Es verbraucht 32% weniger Primärenergie und emittiert 53% weniger Kohlendioxid als vergleichbare Gebäude. Der Grund: Das energetische Konzept von Westgate, das vom Münchener Vermögensmanager **MEAG** für den Versicherer **ERGO** geplant wurde, beruht auf einem Aquiferspeicher. Aquifere sind wassergefülltes Reservoirstein - oder einfacher: eine Erdschicht, in der besonders viel Grundwasser gespeichert ist. Sie sind natürliche Energie-Speicher, die nicht nur das Grundwasser, sondern auch die Temperatur dieses Wassers speichern. Der von Westgate genutzte Aquifer erstreckt sich



unter dem gesamten Kölner Stadtgebiet, zu beiden Seiten des Rheins. Er besteht aus einer bis zu 30 m dicken Kiesschicht, die wiederum auf 20 m Wasser enthält. Sechs Brunnen sind unter der Westgate-Tiefgarage im Einsatz. Entnahme-Brunnen in einer Tiefe von rund 25 bis 30 m pumpen das Wasser aus den Aquiferen hoch, über Schluckbrunnen wird es zurückgeführt. Im Sommer wird kaltes Grundwasser so zum Kühlen des Gebäudes genutzt, im Winter wärmeres Wasser zum Heizen. Die rund 17.400 qm Bürofläche können somit ihren Primärenergiebedarf vollständig über erneuerbare Energien decken.

## Gürzenich-Quartier im Aufbruch

In der Kölner Innenstadt zwischen Augustinerstraße, Kleine Sandkaul, Gürzenichstraße und Martinstraße, projiziert die Entwicklungsgesellschaft **Gürzenich-Quartier mbH & Co. KG**, hinter der die beiden Kölner Unternehmen **Pareto** und **Metropol-Immobilien-Gruppe** stehen, das Gürzenich-Quartier: Auf einer Grundstücksfläche von 2.500 qm soll bis zum Sommer 2013 das neue Stadtquartier bezugsfertig sein. Die vermarktbare oberirdische Gesamtfläche beträgt 11.100 qm, davon 1.900 qm Ladenflächen im Erdgeschoss und 9.200 qm Büroflächen verteilt auf sechs Obergeschosse. In diesen Tagen ist die Webseite online gegangen, die über das Bauvorhaben informiert: [www.guerzenich-quartier.de](http://www.guerzenich-quartier.de)



## Depot kommt nach Kerpen

Der Möbel- und Wohnaccessoiresanbieter **Depot** mietet rund 1.000 qm für seinen Shop in Kerpen-Sindorf, der Anfang 2012 eröffnet wird. Auf dem Gelände des ehemaligen **Obi**-Baumarktes mit ca. 7.000 qm Nutzfläche entstehen neue Fachmarktflächen. Eigentümer des Objektes ist ein Fonds der **RREEF Spezial Invest**.

Alle Beiträge von **Dr. Karina Junghanns**



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

Acron (24), Adams & Partner (22), Aengevelt (16), Airberlin (13), Alecta Pensionsförsäkring (27), Angermann Real Estate (17), Arcandor (11), Areva Wind (18), aurelis Real Estate (20,22), Aviva Investors (16), BAC Vertriebs & Service GmbH (2), BaFin (23), Bar Giornale (12), Berenberg Bank (6,9), BG RCI (17), BGN (17), BIH (3), BMF (25), BNP Paribas Real Estate (2,3,4,12,13,16,17,19), Börsenzeitung (9), Breevast (23), BSHR (24), BulwienGesa (5,6,21,24), Buss Capital (23), Buss Group (18), C&A (19), Catella AG (18), Catella Property Group (2,14,16,17,19,22), Catella Real Estate (10,12), CB Richard Ellis (2,3,4,12,13,14,16,17,18,19), Cerberus Capital Management (9,20), Cliford Chance (27), Colliers (16), Colliers International Corporate Solutions GmbH (4), Colliers Trombello Kölbel (14), Colonia Real Estate (2), Comcoplast (27), Commerz Real (22), Commerzbank (6,9), Conti Logistik (16), Conwert (9), CR Capital Real Estate (5), Cushman & Wakefield (12,13,14), DB Research (13,21), DB Schenker (13), Deka Immobilien (13), dennree (23), Depot (29), Deutsche Bank (9,18), Deutsche Wohnen (9), DIC Asset AG (5,6), DIP (2,7,13), dm (26), DOBA Vermietung & Service (16), DTZ (20), Ebertz & Partner (8), EBZ Business School (9), ECE (24), Ecocity Hamburg-Harburg (18), Engel & Völkers (18,19,25,27), Evotec AG (28), Express (29), EZB (13), fairvesta (12), Fay Projects (13), Fondshaus Hamburg (26), fotalia.com (19), Frankonia Eurobau (17), Fraunhofer Institut (23), Garbe (11,23), GE Wind Power (18), Goldman Sachs (9,11), Grossmann & Berger (17,18,19), Grundconsult Immobilien Gesellschaft mbH (19), Gürzenich-Quartier mbH & Co. KG (29), GWS Immobilien AG (9,11,12), H&M (19), Hamburger Sparkasse (18), HCI (13), Herner Sparkasse (9), HSBC Trinkaus (9), Ideenkapital (15), Immobilien Manager Verlag (5,18), Immonet (18), immowelt.de (24), InCity Immobilien (3), Internos (23), Invesco Real Estate (24), IPD (5,6), Ipson (28), IVG (11), Jasika Holding GmbH (22), Jones Lang LaSalle (2,3,4,5,12,13,14,16,17,19,20,24,26,27), Kempen (9), King Sturge (21), Knight Frank (12,23), LBS Ost (27,28), LEG NRW (11), LG Electronics (14), LHI Leasing (24), Lufthansa (13), Marriot Hotel (27), MB Research (27), MEAG (26,29), Metro (20), Metropol Immobilien Gruppe (29), MPC (25), Musterring (14), NAMI Investment (19), NH Hotels (24), Obi (2), Orth Kluth Rechtsanwälte (19), Pacific Star (26), Pamera Asset Management (17), Pareto (29), Peer Group (9), Postbank (7), Pricewaterhouse Coopers (23), Projekt Gruppe (4), Projekt Vermittlungs GmbH (2), Publicis Gruppe (14), Quadra Volkspark-Mainz S.à.r.l. (17), Ratingwissen (28), Real I.S. (3,19), Realogis (27), Rewe (26), Rockspring Property Investment Managers LLP (19), RREEF (27,29), Saga/GWG (27), Saturn (19), Savills (5,12,13,14,16,17,19), SEB (16,19,23), Segro Germany (27), Siemens AG (4), Sozietät Schlarmann (18), Statistisches Bundesamt (25), Steigenberger (24), Steinbeis Hochschule Berlin (22), TAG Immobilien AG (2), Targa Advisory GmbH (16), TTR Group (27), UniCredit (9), Union Investment (27,28), Unmüssig Baurärgergesellschaft Baden (26), Valad (28), Verband deutscher Pfandbriefbanken (21), Vereniging VU-Windesheim (23), VGF (25), Vodafone (2,14,16), Whitehall Funds (9), Willy Bogner (17), Windsor (17), WWF (29), Zentrum für Strahlentherapie Bremen und Hamburg (18).

**Impressum**

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

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

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

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

**Immobilienredaktion:** Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert,

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 27

14. KW / 08. April 2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Index für das Ruhrgebiet tendiert leicht positiv	2
Stadtentwicklung am Scheideweg	3
aurelis als Partner der Stadtentwicklung	5
aurelis konnte den Ertrag 2010 steigern	6
GAGFAH quo vadis	7
Hotelmarkt im Ruhrgebiet	8
Bauprozessmanagement	9
Erdbeben- und Katastrophenschutz-zentrum für Istanbul	10
Flieg Phoenix flieg!	10
Impressum	11

### Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Trend zur ausdifferenzierten Wertermittlung hält unvermindert an. Statt wie noch vor wenigen Jahren nur die "big five", die fünf wichtigsten Ballungszentren in Deutschland zu untersuchen, sind es jetzt bereits regelmäßig sieben und zunehmend werden weitere Regionen hinzu genommen, etwa Dresden und Leipzig, Potsdam, Nürnberg und Ulm oder auch das Ruhrgebiet. Einen der Gründe benennt **Marcus Lemli, Jones Lang LaSalle Research**, in einer jüngsten Marktbeobachtung: „Insgesamt gibt es eine deutliche Risikodifferenzierung bei der Nachfrage: risikoärmere Investments (Lage- und Objekt-Qualität bzw. lange Mietvertragslaufzeiten) versus „chancenorientierte“ Anlagen, sofern die Verkaufspreise das Erwirtschaften höherer Renditen wirklich zulassen... Man darf gespannt sein, wie schnell sich auf Seiten der Verkäufer dieser Preisanpassungsprozess für Produkte außerhalb des Core Segments vollziehen wird. Denn das dürfte nicht zuletzt das Transaktionsergebnis in 2011 beeinflussen.“ Erste Anzeichen für ein breiter gestreutes Interesse machten sich bereits im März auf MIPIM bemerkbar. Im Schnitt brachten deutsche Immobilien 2010 laut dem **DIX Deutscher Immobilienindex** eine durchschnittliche Gesamtrendite von 4,2% (2009: 2,4%). Die Datenbasis bildeten 57 von Investoren gehaltene Immobilienportfolios im Gesamtwert von 46 Mrd. Euro. Stärkstes Teilssegment waren Industrieimmobilien mit einer Gesamtrendite von 7,2%, gefolgt von Handelsimmobilien (5,4%) und Wohnimmobilien (5,1%). Büroimmobilien kamen auf 3,1%. Vergleicht man diesen Durchschnittswert mit denjenigen, die **IVG** in dem jüngsten Marktreport Deutschland publizierte, so kommen Investments in den Ruhrgebietsstädten auf deutlich bessere Spitzenanfangsrenditen: Essen 6,0%, Dortmund und Duisburg 6,4%, Bochum 6,8% und Hamm – ein kleiner und deshalb wenig transparenter Markt – sogar auf 8%. Im Scoring bewegen sie sich im guten Mittelfeld, Essen sogar auf Platz 17 nur drei Plätze hinter Münster, mit Abstrichen bei den Zukunftsaussichten wie für Duisburg, nur Dortmund wird in diesem Punkt positiver bewertet.

Was immer die Marktteilnehmer daraus für Schlüsse ziehen, es lohnt sich, sich für das Ruhrgebiet einzusetzen, auch wohnungswirtschaftlich wie **aurelis** (vgl. Bericht). So begleitet auch der **Initiativkreis Ruhrgebiet** seit vielen Jahren den Strukturwandel aktiv und setzt zunehmend nicht nur auf Imagefaktoren, sondern auf konkrete, zukunftsfähige Projekte etwa in der Logistik oder der Energiewirtschaft, beides wesentliche Komponenten für InnovationCity Ruhr. Mit dem Ruhr-Index 2030 liefern sie zudem einen kontinuierlich fortgeschriebenen Indikator für Stärken und Schwächen (vgl. Bericht). Ein Strategiewechsel könnte sich auch mit der Staffelübergabe an der Spitze des Regionalverbandes Ruhr **RVR** ankündigen, denn **Karola Geiß-Netthöfel** will den RVR, diesen Zusammenschluss aller Ruhrgebietsstädte für bestimmte gemeinsame Aufgaben, zur treibenden Kraft entwickeln. Dies wäre umso wichtiger, als der Regionale Entwicklungsplan Ruhr auf der Agenda steht. D. h. Abwägen von Prioritäten, Ziele definieren, letztlich irgendwie Wunsch und Wirklichkeit in Einklang miteinander bringen. Eine Hilfestellung auf dem Wege könnten die Ergebnisse des **gif-Arbeitskreise Stadtwert** unter Vorsitz von **Andreas Schulten**, Partner bei **BulwienGesa** werden, denn hier wird an Kriterienkatalogen und deren Feinjustierung gearbeitet. Die Bewertung ganzer Quartiere oder Stadtteile wird zunehmend nicht nur für Investoren oder Bestandhalter relevant, denn mit den Nebenlagen kommt auch die Erneuerung im Bestand als ein in Zukunft dominierendes Feld der Immobilienwirtschaft immer stärker in den Fokus, sondern auch für die Lokal- und Regionalpolitik, deren Aufgabe es sein sollte, entsprechende Anreize zu liefern und Entwicklungen sozialverträglich zu steuern.



**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds24.de**

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

*Gudrun Escher*

**Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin**





## Personalien

Das sog. Ruhrparlament, zusammen gesetzt aus Vertretern der Städte und Kreise, die gemeinsam den RVR bilden, hat **Karola Geiß-Netthöfel** aus Lünen zur neuen Regionaldirektorin gewählt. Die Juristin war seit 2008 Regierungsvizepräsidentin in Arnsberg und will den RVR zur "treibenden Kraft" im Ruhrgebiet entwickeln.

„Nachhaltiges Handeln“ wird Karrierevoraussetzung für junge Führungskräfte. Darauf weist die Düsseldorfer Personalberatung **Heidrick & Struggles** hin und baut unter der Leitung von **Christoph Hartmann** innerhalb des Kompetenzzentrums Immobilienwirtschaft den Bereich „Mittlere Führungskräfte / Young Leaders“ aus.

## Index für das Ruhrrevier tendiert leicht positiv

Der *Initiativkreis Ruhrgebiet* macht sich seit Jahren stark für das Revier. Mit dem "Ruhr2030Index" liefert er im dritten Jahr belastbare Daten für die Standortbestimmung.

Zielvorstellungen dafür, auf welchem Level das Ruhrgebiet im Jahr 2030 – im Vergleich mit deutschen und internationalen Ballungszentren - ankommen sollte, bilden die Messlatte für den "Ruhr2030Index". **Bodo Hombach**, Sprecher des **Initiativkreises Ruhrgebiet**, sieht das Revier gut behauptet gegenüber anderen Regionen mit einer auch in den letzten beiden schwierigen Jahren stabilen Wirtschaftsentwicklung. Als Gradmesser hält er das vom **Institut der deutschen Wirtschaft IW Consult** Köln erarbeitete Zahlenwerk für aussagefähiger als ein Ranking der Städte und Regionen, weil der Index genauer erkennen lasse, wo die Stärken liegen und warum es hier oder dort Defizite gibt. Für 2010 weist der Index im Gesamtergebnis ein kleines Plus aus. Aber die Einzelergebnisse sind deutlich ausdifferenziert, in einigen Bereichen zeigt der Zeiger wieder abwärts. Dazu zählt u. a. die Lebensqualität – auch wenn die "Ruhris" das möglicherweise mehrheitlich anders sehen –, denn der Index basiert auf der Befragung von Unternehmen. Deren Geschäftstätigkeit und deren Rekrutierung qualifizierter Mitarbeiter hängt von dem Mobilitätsangebot ab und, ebenso entscheidend, von der Qualität des Wohnungs- und Kulturangebotes.

Um den Index zu erläutern, hatte der Initiativkreis nicht in seine Büros nach Essen eingeladen, sondern symbolträchtig an den Stammsitz eines der traditionsreichsten Mitgliedsunternehmen nach Duisburg-Ruhrort. Von hier aus entwickelte sich **Franz Haniel & Cie.** in über 250 Jahren seit 1756, den Innovationsschüben folgend, vom kleinen Handelshaus mit Kohle und Kolonialwaren zum internationalen Konzern. Der Vorstandsvorsitzende **Jürgen Kluge** wies denn auch darauf hin, dass die Unternehmen im Revier nie "altindustriell" waren, sondern stets an der Spitze der Innovationen. Dies prägte auch den derzeitigen Strukturwandel.

Im Kern geht der Ruhr2030Index der Frage nach, ob das Ruhrgebiet einen positiven Entwicklungspfad beschreitet und so die vorhandene Lücke zu den erfolgreichsten deutschen und internationalen Ballungsräumen schließen kann. In den einzelnen Teilbereichen gibt er zusätzlich die Information, wie groß diese Lücke ist und wo politische Maßnahmen anknüpfen müssten, um einer erfolgreichen Zukunft entgegenzusehen. Ein Indexwert von 100% im Jahr 2030 würde eine vollständige Zielerreichung widerspiegeln. Der Gesamtindex 2010 liegt zwar um 0,6



## aurelis. Ideen finden Stadt.

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen Freiflächen für gewerbliche Nutzungen und hohe Flexibilität.

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





## Bochum

Bochum ist für die nächsten 5 Jahre die Welthauptstadt der Erdwärmenutzung und –forschung. Die Geschäftsstelle der **International Geothermal Association (IGA)** mit **Prof. Roland Horne** (Stanford University) als Präsident hat an der **Ruhruniversität Bochum** die Arbeit aufgenommen.

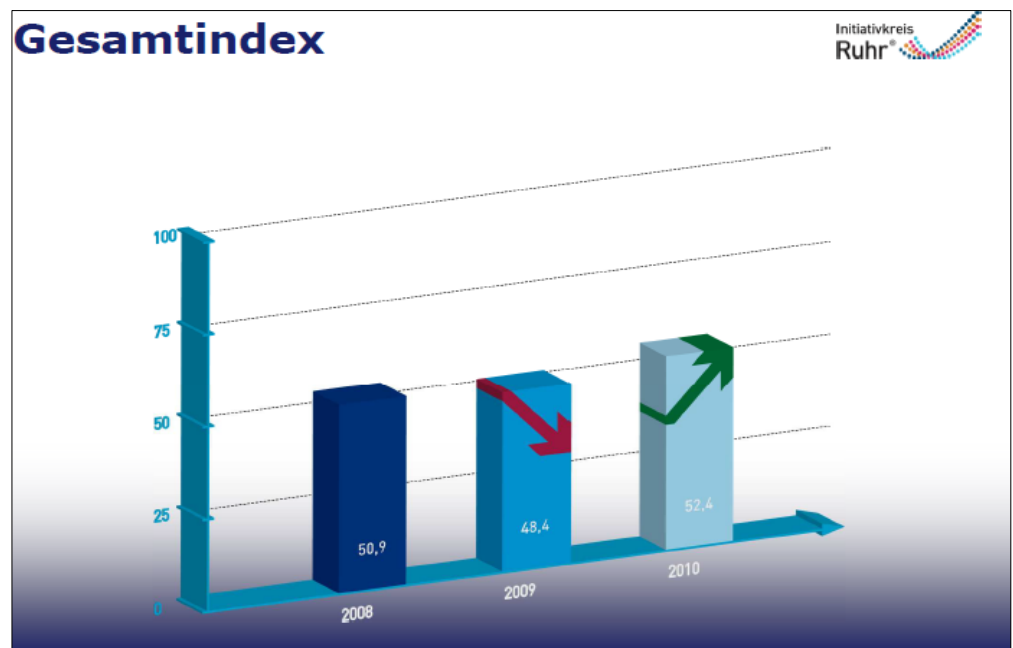
Auf Vermittlung von **Realogis** verlagert die **Wilhelm Kentner Kraftwagen-Spedition GmbH & Co.KG** einen Standort in das Industriegebiet West. Unmittelbar am Ruhrschnellweg (A40) mietet der international agierende Logistiker ca. 6.300 qm Lagerfläche an. Vermieter ist eine private Grundstücksgesellschaft

Die **Cubion Immobilien AG** vermittelte für den Kurt-Schumacher-Platz 3-7 in der Innenstadt einen Mietvertrag über rd. 350 qm Bürofläche mit der **CL Management AG**. Der Mieter ist Bauherr und Betreiber von Seniorenresidenzen. Eigentümer der Immobilie ist eine in Luxemburg ansässige Objektgesellschaft.

**BNP Paribas Real Estate** vermittelte 430 qm Bürofläche in der Innenstadt an eine Privatperson. In den Räumlichkeiten am Kurt-Schumacher-Platz 3–7 wird im Herbst dieses Jahres eine Sprachschule eröffnet. Eigentümer des Objekts ist ein internationaler Immobilienfonds.

Prozentpunkte über dem Vorjahreswert, aber nominal 52,4% machen deutlich, wie weit der Weg noch ist. Statt im oberen Drittel liegt man noch im hinteren Mittelfeld.

Der Initiativkreis hat sechs Oberziele mit unterschiedlicher Gewichtung definiert: "Zusammenführung wirtschaftlicher Stärken", "Exzellenz in Bildung und Forschung", "Steigerung des Humankapitals", "Ruhrgebiet wird mobile Spitzenregion", "Lebens- und Arbeitsumfeld" und "Moderne und erfolgreiche Politik". Bei den jeweils zugeordneten Unterzielen mit 80 Einzelindikatoren geht es auch z. B. um Wirtschaftsfreundlichkeit und Standortattraktivität, die Effizienz der Hochschulen, die Ingenieursdichte oder die Integration der Problemgruppen in den Arbeitsmarkt. Die deutlichsten Abschlüsse gab es in dem letzten der Oberziele, dem politischen Feld – jedenfalls in der Bewertung der befragten Unternehmen – den größten Zuwachs in der Mobilität mit der Einschränkung, dass die guten Werte fast ausschließlich auf das exponentielle Wachstum der Umschlagszahlen im Duisburger Hafen zurück zu führen seien. Für die Defizite bei Autobahnen – mit fast doppelt so vielen Staukilometern als im Landesdurchschnitt - und Schienenverbindungen zeichne sich noch keine wesentliche Entspannung ab. Auf dem Feld von Bildung und Forschung sei festzustellen, dass es im Bereich der Hochschulen Verbesserungen gab. Zwar liegt keine deutsche Exzellenz-Uni im Revier, aber Effizienz-Cluster u.a. für Logistik und Gesundheit wurden aufgebaut. Um in der Spitzenforschung weiter zu kommen, will der Initiativkreis die Zusammenarbeit von Hochschulen und Unternehmen noch stärker voran treiben besonders auf den Kompetenzfeldern Energie, Werkstoffe sowie Logistik und Mobilität.



Erhebliche Defizite zeigten sich auf dem Feld der Schulbildung, angefangen bei der Frühförderung von Kindern unter drei Jahren bis zur Integration fremdsprachiger Kinder und Jugendlicher. Das hat Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft, denn niemand kann es sich leisten, Schulabgänger ohne Abschluss zu tolerieren und gleichzeitig die gut Ausgebildeten in andere Regionen oder ins Ausland abwandern zu lassen. Hier gegen zu steuern und die "Bildungsrendite" zu verbessern, müsste eine der zentralen Aufgaben aller gesellschaftlichen Gruppen in der Region sein. Aber noch sagen die Zahlen deutlich: Das Oberziel "Attraktives Lebensumfeld" weist den niedrigsten Wert aller Teilbereiche auf mit 29,8% nach 29,2% im Vorjahr – und 2010 war Kulturhauptstadtjahr!



## Datteln

Die **Concepta Projektentwicklung** hat den Vertrag mit Eigentümer **Dawnay Day** für den Kauf des ehemaligen **Hertie**-Gebäudes unterzeichnet und auch das benachbarte Ellermann-Zentrum erworben. Die Objekte sollen zu dem Einkaufszentrum "Stadtgalerie" mit rd. 10.000 qm Verkaufsfläche umgebaut werden. Eröffnung Frühjahr 2012, Investitionsv. rd. 25 Mio. Euro.

## Dortmund

Bis Ende April wollen alle Geschäfte und Einrichtungen im Hauptbahnhof nach erfolgter Renovierung eröffnen. Die Arbeiten der ersten Baustufe, die jetzt zum Abschluss kommen, beschränken sich auf die Empfangshalle, die großzügiger und mit mehr Verkaufsflächen ausgestattet wird. Die 2. Baustufe mit Umbau der Tunnelführung und Gleisanbindungen, der zuletzt mit rund 100 Mio. Euro veranschlagt wurde, hängt von Zuschüssen der öffentlichen Hand ab - und davon, wann die schnelle Städteverbindung namens „RRX“ aufs Gleis gesetzt werde, so die **Deutsche Bahn**.

Die **Stiftung „Lebendige Stadt“** veranstaltet vom 9. bis 11. November 2011 ihren diesjährigen europäischen Städtekongress mit dem Titel „Neue Stadt“ in der neuen Kultureinrichtung Dortmunder „U“. Themen sind: „Neue Nutzungen, neue Infrastruktur und neue Beteiligungskultur?“. Die Stiftung erwartet zu dem Kongress rund 500 Entscheidungsträger aus Städten und Gemeinden in ganz Europa.

## Stadtentwicklung am Scheideweg

*Angesichts der angekündigten dramatischen Kürzungen der Mittel für die Städtebauförderung seitens des Bundes wurde der jährliche Stadtentwicklungskongress des **GdW** zum Menetekel.*

Vier Jahrzehnte lang war die Städtebauförderung eine feste Größe für Kommunen und Unternehmen der Immobilienwirtschaft, denn mit den Fördermitteln der öffentlichen Hände – je ein Drittel Bund, Land und Kommune – konnte langfristig und zielorientiert an Optimierungen in den Quartieren der Städte dieses Landes gearbeitet werden. Eines der Geheimnisse "funktionierender" Städte in Deutschland sind die Erfolge der Städtebauförderung, um die die Nachbarn in Europa uns beneiden. Einer eigenen Studie des Bundesbauministeriums aus dem vergangenen Jahr zur Folge wären 700 Mio. Euro Fördermittel p.a. nötig, um den Erneuerungstau in Stadt- und Wohnquartieren abzubauen. Tatsächlich schrumpfte der Etat 2010 von 600 Mio. auf 455 Mio. (erreicht nach starken Protesten, denn eigentlich sollten es nur 300 Mio. sein!) und im Etatansatz für 2011 auf 260 Mio. Dazu gerechnet das Ausbluten der Programme "Soziale Stadt" mit Fokus auf die Quartiere mit besonderem Erneuerungsbedarf um 70% von 95 auf 28 Mio. Euro bedeutete das faktisch das Ende der konzertierten Arbeit für die Lebensfähigkeit der Städte. **Damit würde sich der Bund aus seiner Verantwortung im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft stehlen** und den vielfach bekräftigten Konsens aller Parteien hinsichtlich der gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung starker Städte unterlaufen. Und dies mit vergleichsweise geringen Beträgen angesichts eines Investitionsvolumens im **BMBS** von rund 10 Mrd. Euro. Dabei ist es vielfach belegt und allseits bekannt, dass jeder Euro Bundesmittel auf diesem Gebiet weitere 8,50 Euro bei privaten und öffentlichen Investitionen anstößt mit entsprechenden Auswirkungen auf Beschäftigungsniveau und Steueraufkommen.

Der diesjährige Städtebaukongress fand in Zusammenarbeit mit dem **Deutschen Städtetag** in Bochum statt und damit in einer Region, die ohnehin hinsichtlich der finanziellen Spielräume der Kommunen mit dem Rücken an der Wand steht, aber gleichzeitig den demographischen Wandel, sprich die Schrumpfung, zu bewältigen hat und die Integration von demnächst 40–50% der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, ganz zu schweigen von den wachsenden Ansprüchen an energetische Sanierung seitens der EU und des Bundes, für die die adäquate Gegenfinanzierung fehlt. All' dies ist ohne Investitionen in Stadterneuerung undenkbar. Welche Erfolge mit Hilfe der noch laufenden Programme in jüngster Vergangenheit erzielt werden konnten, wurde am Vortag des Kongresses in Exkursionen deutlich. Ein Ziel war Dortmund-Scharnhorst, wo es in einer beispiellosen konzertierten Aktion mehrerer Wohnungsunternehmen, darunter der **DEGEWO**, der **LEG NRW** und der **Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft**, mit den dort lebenden Menschen gelungen ist, ein Bestandsquartier "umzudrehen", den Abwärtstrend zu stoppen. 2010 war das ein "Preis Soziale Stadt" wert. In Bochum selbst galt der Besuch der Hustadt nahe der Ruhruniversität, einem typischen Hochhaus-Wohnquartier der 1970er Jahre im Bestand der **VEW**, das mit einem Gesamtaufwand von 20 bis 30 Mio. Euro durchgreifend sozial verträglich saniert wird. Den Vorzeigecharakter bestärkt die Tatsache, dass die Hustadt eines der Quartiere darstellt, mit denen sich Bochum als "InnovationCity Ruhr" beworben hat. Drittes Ziel war die "Grüne Mitte Essen". Diese Neuentwicklung eines Wohngebietes auf Brachgelände im Universitätsviertel soll eine schon lange klaffende Lücke im Gefüge der Kernstadt schließen.

**"Der schleichende Verfall in den Städten schadet vor allem den Menschen, die in ihnen leben"**, so stellt die zum Kongressauftakt vorgelegte **"Bochumer Erklärung"** fest. Die Bochumer Oberbürgermeisterin **Ottillie Scholz** betonte, dass hoch verschuldete Städte unter Haushalts sicherungskonzept wie Bochum weder in der Lage noch berechtigt seien, den Wegfall der Bundesmittel aufzufangen. Neue Investitionen wären "freiwillige Ausgaben" und die seien nicht erlaubt! Ohne ausreichende Mittel würden die Kommunen auch ihrer Einflussmöglichkeit auf die Entwicklung in besonders gefährdeten Quartieren beraubt. Welche politischen Folgen aber eine galoppierende Verschlechterung der Lebenssituation der Menschen nach sich ziehen würde, möchte sie sich nicht ausmalen. Den Aufruf unterstützen alle Landesverbände



Duisburg

der Wohnungswirtschaft, bezogen auf NRW ruft der **VdW Rheinland Westfalen** die Landesregierung auf, möglicherweise mit einer Bundesratsinitiative Einspruch gegen die Kürzungen zu erheben.

Die Haushaltsentscheidungen auf Bundesebene sollen in einer **Klausurtagung am 6. Juni** getroffen werden.

### **aurelis als Partner der Stadtentwicklung**

*Trotz sinkender Bevölkerungszahlen im Ruhrgebiet setzt aurelis neben dem Gewerbesektor weiter auf die Entwicklung von Wohnquartieren.*

Der NRW-Stand auf der **MIPIM** in Cannes mit dem Akzent auf der E-Mobilität im Revier gab den perfekten Hintergrund ab, um mit **Olaf Geist**, Leiter der Region West mit Sitz in Duisburg, über die Strategie der **aurelis** für die Flächenverwertung in den Ruhrgebietsstädten zu sprechen, denn Mobilität entscheidet ganz wesentlich über die Potenziale eines Standortes. Was für Gewerbeansiedlungen schon lange Standard ist, die Erreichbarkeit von Autobahnen, Häfen oder Schienenknotenpunkten, gilt zunehmend auch für den Individualverkehr. D. h. die Entscheidung für einen Wohnstandort hängt nicht zuletzt davon ab, ob er gut an den ÖPNV angeschlossen ist und wie der Weg vom Wohnort zur Arbeitsstätte bewältigt werden kann. Da tun sich im Ruhrgebiet noch große Defizite auf, wo die Infrastruktur unzureichend an die Veränderungen der Siedlungsschwerpunkte in den vergangenen Jahrzehnten angepasst wurde (vgl. Bericht Ruhr2030Index 2010). Der Radwegeausbau auf alten Bahntrassen macht die ewigen Staus auf den Autobahnen, überfüllte S-Bahnen und die fehlenden Nord-Süd-Achsen nicht wett. Die Ergebniszahlen für 2010 wurden am 7. April vorgestellt.

Auch wenn die Diskussionen um die ehemalige aurelis-Fläche am Bahnhof in Duisburg in Zusammenhang mit **Möbel Höffner** einen anderen Eindruck erwecken könnten, ist der Sektor Wohnen eine feste Größe in der Portfoliostrategie des Unternehmens, denn, so die Überzeugung von Olaf Geist, es werde immer einen Bedarf an Wohnraum geben und sei es als Ersatzbedarf. Darauf zielt aurelis in zweierlei Hinsicht und betreibt im Wohnsegment sowohl den Verkauf an Bauträger als auch – bei einigen Projekten – den Einzelverkauf über Vertriebspartner.

Das breit gestreute Portfolio von aurelis bietet die Möglichkeit, flexibel auf Marktverschiebungen zu reagieren. aurelis verfügt über Flächen mit Entwicklungspotenzial für Wohn- und Gewerbegebiete oder gar für ganze Stadtquartiere. Ein weiterer Teil der Areale und Bestandsobjekte wird zu gewerblichen Zwecken vermietet. Etwa die Hälfte der Mieteinkünfte werde aus der Vermietung unbebauter Flächen bezogen.

Eine solche unbebaute Fläche stellte auch das Areal eines stillgelegten Güterbahnhofs in Gelsenkirchen dar. Da das Gebiet an der Rheinischen Straße die Lücke schließt zwischen einem Bestandsquartier im Umfeld des Musiktheaters auf der einen Seite und auf der anderen der Küppersbusch-Siedlung aus Zeiten der IBA-Emscherpark, lag es nahe, hier nicht Gewerbe, sondern hochwertiges Wohnen zu etablieren. Die Nähe zum südlich gelegenen Stadtgarten gab den Namen "Am Stadtgarten". Der Weg zu der letztlich überraschend positiv verlaufenden Vermarktung der insgesamt 5,3 ha Nettobaulandfläche war insofern ungewöhnlich, als im Einvernehmen mit der Stadt eine Teilfläche für eine Zwischennutzung als Spiel- und

**HAMBORNER REIT AG** konnte lt. Geschäftsbericht 2010 die Miet- und Pachterlöse vorwiegend durch Neuerwerbe um 11% steigern von 19,9 auf 22,1 Mio. Euro. Der Anstieg des Betriebsergebnisses um rd. 18% ist insbesondere auch auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Das EBIT beträgt 14,6 Mio. Euro und liegt damit um rd. 34% über Vorjahr. Der FFO zeigt mit absolut rd. 12 Mio. Euro eine Steigerung um rd. 25% und beträgt auf die nach Kapitalerhöhung um 50% erhöhte Aktienanzahl zum 31.12.2010 0,35 Euro je Aktie.

**Orco Germany** verbucht für das Geschäftsjahr 2010 wieder ein positives Nettoergebnis: Nach einem Verlust von 105,4 Mio. Euro im Vorjahr wird jetzt ein Plus von knapp 5,6 Mio. Euro ausgewiesen. Dazu trugen auch Bewertungsgewinne von rd. 25,6 Mio. Euro bei (2009: -54,9 Mio. Euro). Insgesamt wurden 15 Gewerbeimmobilien und zwei Wohneinheiten abgegeben, darunter das Healthcare-Portfolio. Künftig will sich das Unternehmen auf das Asset-Management seiner Berliner Immobilien konzentrieren. Der Verkauf des H2 Office war bereits im 1. Quartal 2010 erfolgt, der Käufer wurde nicht benannt.



Gelsenkirchen Baugebiet Am Stadtgarten;  
Quelle: aurelis



## **Bottrop**

Nach der Kulturhauptstadt 2010 will das Ruhrrevier "Grüne Hauptstadt Europas 2015" werden. Pluspunkte sind die Großprojekte **InnovationCity Ruhr Bottrop**, ein Fahrrad-Highway auf alten Bahntrassen entlang der A 40 und die laufende Renaturierung des Emschersystems. Die erste European Green Capital war Stockholm 2010, in diesem Jahr ist es Hamburg. 2012 und 2013 folgen Victoria-Gasteiz im spanischen Baskenland und die französische Stadt Nantes.

## **Duisburg**

Die **Multi Development Germany GmbH** feierte Richtfest für die Königsgalerie. Das 80-Mio.-Euro-Projekt bietet auf zwei Ebenen ca. 16.500 qm Fläche für Einzelhandel und Gastronomie sowie ca. 3.500 qm Bürofläche und 320 Pkw-Stellplätzen. Ein gutes halbes Jahr vor Eröffnung seien etwa 60% der Flächen vermietet.

Der Logistikkonzern **Kühne+Nagel** hat auf dem Logport-Areal in Duisburg-Rheinhausen mit dem vierten Bauabschnitt seines dortigen Standorts begonnen. Die Hallenfläche soll um weitere 14.000 auf 104.000 qm wachsen. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 7 Mio. Euro. Als Nutzer des neuen Abschnitts steht bislang der Kosmetikartikel- und Pharmahersteller **Johnson & Johnson** fest, der bereits über Flächen im Bestandsbau verfügt. Mit dem neuen Abschnitt sind die Flächen auf dem Logport-Gelände nahezu ausgeschöpft.

Sportgelände mit Betreuung für Kinder und Jugendliche geöffnet wurde. Damit wurde nicht nur der leider sonst übliche und kostenträchtige Vandalismus vermieden, sondern die Nutzbarmachung im allgemeinen Interesse setzte sehr rasch einen Imagewandel in Gang. Der Vermarktungsschub wurde so deutlich spürbar, dass der 2. Bauabschnitt drei Jahre früher als geplant angegangen werden konnte. Der Vertrag mit der Stadt, der mit Fördergeldern für die Zwischennutzung verbunden gewesen war, wurde inzwischen gegen eine Ablösesumme aufgelöst, um den Käuferwünschen nachkommen zu können. Dafür, dass bei allen Baumaßnahmen innerhalb eines Rahmenplans Qualitätskriterien eingehalten werden, wurde ein Handbuch erarbeitet. In die Aufstellung des städtebaulichen Entwurfs durch die Stadt Gelsenkirchen waren der Grundstückseigentümer **Spedition Burgmer** und aurelis eingebunden. Auch beteiligt sich die Stadt insofern, als sie an der Rheinischen Straße eine Kindertagesstätte neu errichtet, sie wird in den nächsten Wochen eröffnet. Nach dem erfolgreichen Verkauf eines Teilbereiches des 2. BA an **Adams + Partner Wohnungsbau GmbH**, Essen, stehen noch insgesamt 14.129 qm Nettobauland, verteilt auf 3 Baufelder zur Verfügung.

In einer Gesamtbetrachtung des Ruhrgebietes würde aurelis in den südlichen Städten entlang der Ruhr nahezu jeden Standort in Betracht ziehen – ausgenommen etwa ein neu geschaffener wie der Phoenix-See in Dortmund, wo angesichts der immensen Vorkosten Wohnungsbau nur mit hohem Einsatz von öffentlichen Fördergeldern, nicht aber unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu realisieren sei, so Olaf Geist. Zudem sei dort auch die Integrierung in die Bestandsquartiere noch ungelöst. In der Emscherzone müsse man noch genauer hinsehen als sonst und an das jeweilige Umfeld angepasste Konzepte entwickeln. Nicht auf Quantitäten, sondern auf marktkonforme Qualitäten komme es an. Zwar bestätigten Untersuchungen immer wieder, dass die jüngere Generation in der Stadt bleiben wolle in einem Umfeld der kurzen Wege, aber selbst da gelte es, zielgruppenspezifisch zu differenzieren. Gerade für Familien mit Kindern spiele die Erreichbarkeit von Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen eine große Rolle. Andererseits könnte trotz des steigenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung mit entsprechend steigendem Bedarf an Serviceleistungen das große Thema des Servicewohnens angesichts der relativ niedrigen Durchschnittsmieten im Ruhrgebiet nur quartiersbezogen gesehen werden. Da böten andere Standorte etwa in Düsseldorf auch andere Spielräume.

## **aurelis konnte den Ertrag 2010 um 39% steigern**

Die Strategie des Unternehmens, dessen Anteile zu je 50% **HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH** und **Redwood Grove International L. P.** gehören, hat sich bewährt.

Der Jahresabschluss 2010 weist in allen relevanten Zahlen Steigerungen gegenüber dem Vorjahr aus. Demnach erzielte **aurelis Real Estate GmbH & Co KG** mit Sitz in Eschborn einen Jahresüberschuss (EAT) von 55,5 Mio. Euro und ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 62,3 Mio. Euro gegenüber 39,0 bzw. 44,8 Mio. im Jahr 2009. Dieses Ergebnis ist vor allem auf die erfolgreichen Verkäufe von 2,5 Mio. qm Fläche im Wert von knapp 300 Mio. Euro zurück zu führen, was die Zielsetzung deutlich übertraf. Dazu trugen wesentlich die prominenten Verkäufe im Europaviertel Frankfurt, Am Hirschgarten in München und auf der Duisburger Freiheit am Hauptbahnhof bei. Nach Verkaufserlösen 2009 von 230 Mio. Euro wird denn auch für 2011 wieder ein Niveau um 200 Mio. Euro erwartet. Positiv wirkte sich auch die durchschnittliche Verlängerung der Vertragslaufzeiten von 53 auf 60 Monate aus. 2011 sollen diese Anstrengungen intensiviert und das Portfolio über den gezielten Abverkauf von Projektflächen weiter bereinigt werden.

Auch das Volumen der Investitionen für Refurbishments und Neubaumaßnahmen sowie für Infrastruktur im Vorgriff auf Entwicklungsprojekte stieg von 46 auf 71 Mio. Euro. Da jedoch die Mieterlöse aus dem verringerten Bestand von jetzt noch knapp 19 Mio. qm Grundstücksfläche mit 90,2 Mio. Euro fast auf Vorjahresniveau verharren, konnte man trotz der höheren Investitionen den Darlehensbestand um 140 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro reduzieren. Für viele Standorte konnten 2010 mit den Kommunen städtebauliche Verträge und Vereinbarungen hinsicht-



## Düsseldorf

**Cerberus Capital Management** hat die Übernahmen eines Portfolios der **Metro** von den Hauptanteilseignern **Franz Haniel & Cie**, **Otto Beisheim** und der Familie **Schmidt-Ruthenbeck** für 1 Mrd. Euro abgeschlossen. Das Portfolio umfasst 42 Metro Cash & Carry-Märkte sowie 3 weitere Objekte mit insgesamt 900.000 qm Mietfläche in Deutschland. Die Finanzierung von knapp 500 Mio. Euro wird durch ein Konsortium aus **Société Générale**, **Helaba**, **ING**, **Natixis**, **pbw Deutsche Pfandbriefbank** und **Banco Santander** gesichert.

Die **Development Partner AG** hat das von ihr entwickelte Bürogebäude **AIRGATE** am Flughafen an die **ZURICH Deutscher Herold Lebensversicherung AG**, Bonn, als Endinvestor veräußert. Das Ende 2009 nach Entwurf von **Chapman Taylor** in Kooperation mit **AIP Consulting** fertig gestellte **AIRGATE** verfügt über rund 4.500 qm Bürofläche und ist voll vermietet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Den Kaufvertrag vermittelte **Colliers Trombello Kölbel Immobilienconsulting GmbH**, die auch für die Vermietung zuständig war.

Das Kurier- und Logistikunternehmen **Transport Express Schmidt GmbH**, Koblenz, hat in Lierenfeld, Erkrather Straße 343, ca. 650 qm Hallenfläche angemietet. Die Flächen werden im April 2011 bezogen. Vermieter ist ein institutioneller Investor. **Jones Lang LaSalle** hat den Vermieter beraten und den Mietvertrag vermittelt.

lich der Bauleitplanung getroffen werden. Mit dieser Strategie erreiche aurelis eine Wertsteigerung der Grundstücke und unterstütze gleichzeitig die Kommunen im Standortwettbewerb, so **Joachim Wieland**, CEO und Sprecher der Geschäftsführung. „2010 haben wir mit unseren Projekten die Voraussetzungen geschaffen, um insgesamt Raum für mehr als 2.300 Wohneinheiten und ca. 9.000 Arbeitsplätze herzustellen. Mit der Aufbereitung der Brachflächen und der Schaffung von Baurecht haben wir bundesweit die Basis für Folgeinvestitionen in Höhe von etwa 1,3 Mrd. Euro gelegt“. Bis Ende 2012 seien alle aurelis-Flächen vom Eisenbahnbundesamt entwidmet, vermessen und von bahnrechtlichen Anlagen freigeräumt, so wird betont. Dann könnten Neuentwicklungen auch umgesetzt werden. Eigene Projekte seien 2011 in München, Münster, Nürnberg und Duisburg geplant.

## GAGFAH quo vadis?

*Ist das Geschäftsmodell der Finanzinvestition in Wohnimmobilien im großen Stil tragfähig? Die Geschichte der GAGFAH lässt Zweifel aufkommen.*

Schon der Bauprozess der sog. "Neuen Mitte Broich" im Mülheimer Vorort Broich war eine never ending story mit Bauunterbrechung und Rechtsstreitigkeiten der Bauherrin GAGFAH mit dem planenden Architekturbüro **Riege** aus Mülheim an der Ruhr. Das Ergebnis ähnelt nur noch vage dem ursprünglichen Entwurf, vor allem im Ausbau wurde kräftig gespart mit dem Erfolg, dass die Vermietung nur schleppend verlief. Seit letztem Oktober belegt die GAGFAH nun selbst hier 3.500 qm eigens umgebaute Fläche für 200 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Unternehmenszentrale. Nur die Geschäftsleitung und der juristische Sitz der Gesellschaft verblieben in Essen an der Vorzeigeadresse Huysenallee. „Wir freuen uns, in Mülheim einen modernen neuen Unternehmensstandort gefunden zu haben“, erklärte **William Joseph Brennan**, CEO der **GAGFAH GROUP**. Der Umbaubereich "mit kurzen Kommunikationswegen" liegt in allen Obergeschossen des 2003 fertig gestellten Objektes, aufgeteilt in zwei Gebäudeteile links und rechts vom zentralen Turm mit je eigener Erschließung. Die vermutlich damit verbundene Kostenoptimierung wird sich erst im Geschäftsbericht 2011 auswirken.

Der Geschäftsbericht für 2010 spricht korrekterweise von Einnahmen und Gewinn "aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien". Erstere sind von 976,8 auf 911,5 Mio. Euro zurückgegangen, letzterer von 486,3 auf 460,1 Mio. Euro vor allem wegen des Verkaufs von 9.948 Einheiten. Der nach eigener Aussage insbesondere auf Kostenoptimierung zurück zu führende Gewinn vor Steuern (EBT) sieht zwar mit 51,2 Mio. Euro an Stelle von einem Verlust von 92,3 Mio. im Vorjahr erfreulich aus, erfülle jedoch, wie **Immobilien weekly** feststellte, nicht die Erwartungen der Anteilseigner. Die Eigenkapitalquote ist von 25,2% auf 24,9% gesunken. Der Bestand an Wohnimmobilien beläuft sich derzeit auf 158.314 Einheiten mit ca. 9,6 Mio. qm bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,07 Euro und einem Leerstand von 5,2%. Dieser wäre damit im Branchenvergleich relativ hoch. Bei der **LEG NRW** sind es z. B. nur 3,8% - auf gleichem Level wie der Durchschnitt in NRW lt. **GdW** -, was dort 2009 immerhin 17,7 Mio. Euro Kosten verursacht habe. Die logische Schlussfolgerung wäre also die, an der Senkung der Leerstände zu arbeiten, wenn man Kosten sparen will, und nicht an der Instandhaltung zu sparen, was die Mieter vergrätzt, wie aktuell in Hamburg. Vergleicht man zudem die Aufwendungen je qm für Instandhaltung und Herstellung, so lagen die bei der LEG in 2010 bei 84 Mio. Euro entsprechend 14,42 Euro/qm. Der Wert bei der GAGFAH ist in dem Kurzbericht nicht enthalten, wird aber in Zusammenhang mit dem anstehenden Rechtsstreit in Dresden mit 6,25 angegeben. Da die Stadt Dresden beschlossen hat, wegen Nichteinhaltung der Sozialcharta – u. a. Instandhaltungstau - für die ehemaligen Bestände der WOBA mit einem Streitwert von 1.06 Mrd. Euro zu klagen, dürfte es da einigen Klärungsbedarf geben. Seit dem Bekanntwerden der Vorwürfe befindet sich der Kurs der Aktie im Sinkflug, was das zweite anhängige Verfahren nach sich zog seitens der Bafin gegen William Brennan wegen des Verdachts des Insiderhandels. Er hatte eigene Aktien noch während des Kurshochs lukrativ verkauft.



## Essen

Der Mischkonzern **Evonik** will bis Mitte 2012 an die Börse und danach, ab 2013, Anteile an der Immobiliensparte abstoßen, um sich auf den Kernbereich Spezialchemikalien zu konzentrieren. Das kündigte Evonik-Chef **Klaus Engel** bei der Vorstellung der Geschäftszahlen 2010 an. Evonik Immobilien wird mit dem Wohnimmobilienunternehmen **THS GmbH** zusammengeführt. Im Geschäftsjahr 2010 erhöhte sich der Umsatz des Geschäftsfelds Immobilien um 2% auf 402 Mio. Euro; davon entfielen 122 Mio. Euro auf das 4. Quartal. Das EBIT legte vor allem dank eines verbesserten Bewirtschaftungsergebnisses sowie höherer Erträge aus dem Portfoliomanagement um 5% auf 140 Mio. Euro zu.

Fünf große Bahnhöfe bekommen Kinderlounges, die von den örtlichen Bahnhofsmissionen betrieben werden. Die **Deutsche Bahn** unterstützt das Projekt mit 575.000 Euro. 100.000 Euro davon wurden in die Kinderlounges des Essener Hauptbahnhofs investiert, die am 6. April eröffnet wurde.

**CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rund 1.500 qm Bürofläche im Büroпарк an der Ruhrallee 175. Neuer Mieter wird die **AGKA-MED GmbH**, eine Einkaufsgemeinschaft für kardiologische Medikalprodukte und medizinischen Sachbedarf. Eigentümer der Immobilie ist eine Objektgesellschaft, vertreten durch **Corpus Sireo Real Estate GmbH**.

## Auf dem Hotelmarkt im Ruhrgebiet bewegt sich was

Neue Entwicklungen vor allem im Budget Segment bestätigen die Aktualität. Auch der 17. Immobilienstammtisch Rhein Ruhr stand unter dem Motto des Hotelmarktes.

Im Dortmunder Brückstraßenviertel hat nicht nur die Werbegemeinschaft Brückstraße ihren neuen Internetauftritt für das Szeneviertel lanciert, am vergangenen Mittwoch öffnete hier das **A&O Hostel** nach einem Jahr Umbauzeit und rd. 4,2 Mio. Euro Gesamtinvestition seine Pforten in dem ehemaligen Bankgebäude (vgl. DIB Ruhr Nr. 21). Es ist das 18. Haus der Berliner Hostel- und Hotelgruppe mit 319 Betten in 105 Zimmern, darunter Einzel-, Doppel- oder Familienzimmer im 2-Sterne-Hotel (blue-line) oder einzelnes Hostel-Bett im Mehrbettzimmer (orange-line). Alle Zimmer verfügen über separate Dusche/WC, TV und auch W-LAN. Zur selben Zeit zieht die Konkurrenz **Motel One** ebenfalls einen Standort in Dortmund in



A&O Hostel Dortmund, Rezeption;  
Foto: zahrtsmedia

Betracht und ein Motel One in Essen ist bereits beschlossene Sache ebenso wie wiederum in Essen die Umwandlung des denkmalgeschützten **Osram-Hauses** an der Kruppstraße zu einem **Acom-Hotel**. So nennt das Ludwigsburger Unternehmen **Nestor Hotels** seine Budget-Linie, für die man laut Internetauskunft gut erschlossene Standorte u. a. auch in Bochum und Dortmund ins Auge fasst. Das Haus in Essen, Baujahr 1929, lässt die **WGF Westfälische Grundbesitz- und Finanzverwaltung AG**, die seit zwei Jahren Eigentümerin ist, durch das eigene Tochterunternehmen **ILSE** denkmalgerecht um- und ausbauen, um im Herbst 2012 zu eröffnen.

Für Duisburg gibt es gleich mehrere neue Hotelprojekte. Für einen Standort in Bahnhofsnähe befindet sich eine Tochter des **Steigenberger-Konzerns** in Sondierungsgesprächen. Konkreter sind die Pläne für den Umbau des ehemaligen Ordnungsamtes am südlichen Ende der Fußgängerzone Sonnenwall. Dort haben nach langem Leerstand die Umbauarbeiten eines älteren Büroriegels zu einem Hotel mit 109 Zimmern, 12 Suiten und Wellnessbereich bereits begonnen. Die Investoren kommen wie verlautet aus Duisburg, einer der Partner betreibe hier bereits zwei Hotels. Damit belebt sich dieser südliche Bereich der Innenstadt deutlich, denn gegenüber an der Steinschen Gasse laufen auch die Arbeiten für das Gesundheitszentrum, ein Projekt der Kölner **EuroAreal**, auf vollen Touren. Weitere Hotelansiedlungen wären am Standort der jetzigen Stadtbibliothek möglich, wenn sie in die Königsgalerie (**Multi Development** feierte dort gerade Richtfest) umgezogen ist, sowie im Rahmen der Entwicklung Mercator-Quartier gegenüber vom Rathaus, die Duisburg auf der **MIPIM** vorstellte.

Ob sich auch **B&B** verstärkt im Ruhrgebiet umschaue wird, wo bereits B&B Hotels in Herne, an der Dortmunder Wittekindstraße, am CentrO Oberhausen und an der A2 bei Hamm-Rhynern bestehen, ist noch offen. In diesem Jahr soll, wie verlautet, das Netz in Deutschland um acht Häuser wachsen, insgesamt strebt die französische Betreibergruppe eine Verdoppelung an, nachdem der zum Jahreswechsel vereinbarte Verkauf von 18 Häusern für 65 Mio. Euro an einen Fonds von **Foncière des Murs (FdM)** wirksam wurde sowie nach Informationen von **Thomas Daily** die „sechs letzten eigenen deutschen Hotels zu Monatsbeginn an einen **Carlyle-Fonds** verkauft" worden sind.

Hotels scheinen auf der Agenda der Investoren zurück zu sein, wie unter globalen Gesichtspunkten **Jones Lang LaSalle** in einer jüngsten Studie bestätigt. Ein positives Signal, das diese Erwartung unterstützt, ist die Nachricht, dass zum ersten Mal seit Ende 2008 die durchschnittlichen Hotelpreise in Deutschland wieder leicht um 2% gestiegen seien. Im Preisindex von **Hotels.com** rangierte Baden-Baden auf Platz 1 mit durchschnittlich 117 Euro pro Zimmer, gefolgt von Köln mit 107 Euro. Den größten Preisanstieg registrierte Hotels.com mit plus 36% auf 81 Euro in Wuppertal!



## Essen

Die **Flowserve Essen** GmbH hat in Frillendorf, Langemarkstr. 22, eine Produktionsanlage mit ca. 1.400 qm Produktions- und ca. 500 qm Bürofläche veräußert. Käufer ist ein Unternehmen aus der Rohstoff verarbeitenden Industrie. **Jones Lang LaSalle** war beratend und vermittelnd für Flowserve tätig.

## Gelsenkirchen

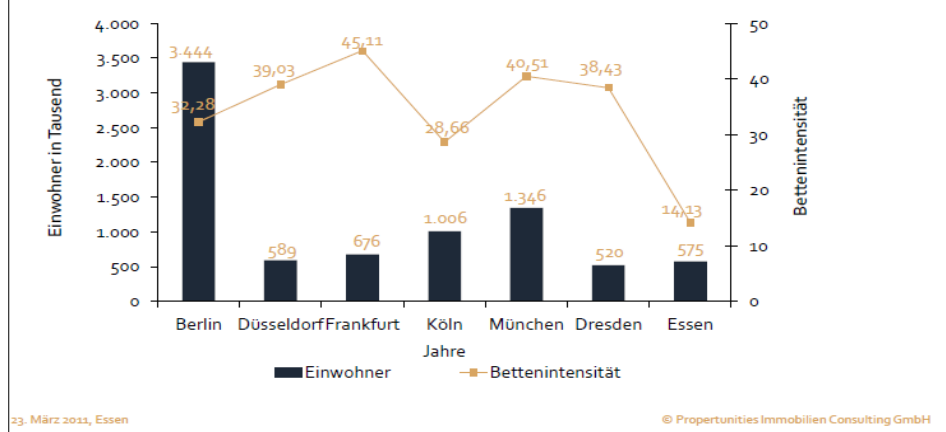
**Aurelis Real Estate** hat zwei Grundstücke in Wuppertal (Bergisches Plateau) und Gelsenkirchen (Am Stadtgarten) an die **Adams & Partner Wohnungsbau-gesellschaft** Essen veräußert. Es handelt sich um ein ca. 9.200 qm großes Areal in Wuppertal-Wichlinghausen und um rd. 6.700 qm auf dem alten Güterbahnhofs-areal Schalke-Süd in Gelsenkirchen. Adams & Partner planen in beiden Städten zusammen 38 neue WE in Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften.

Der aktuelle **Trendreport „Rehabilitation in NRW“**, herausgegeben vom Clustermanagement **Gesundheitswirtschaft NRW** und erarbeitet am **Institut Arbeit und Technik IAT** zeigt, dass jeder 2. Reha-Patient sich außerhalb des Landes NRW behandeln lässt. Obwohl NRW mit 136 Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen und rd. 20 500 Betten (2008) von der Versorgungsdichte her bundesweit mit an der Spitze liegt, ist der Gesundheitssektor im Bereich der Rehabilitation noch ausbaufähig. Vor allem der weitere Ausbau ambulanter, wohnortnaher Rehabilitationsstrukturen könnte langfristig Kosten sparen und sollte vorangetrieben werden.

„Hotelimmobilie – Lust oder Frust mit der Spezialimmobilie: Marktentwicklungen, Konzeptentwicklungen, Vertragsentwicklungen und andere Fallstricke“, betitelt **Axel Deitermann** seinen Vortrag in Essen beim 17. Immobilienstammtisch Rhein Ruhr, zu dem der Personalberater **Olaf Kenneweg** allmonatlich einlädt. Deitermann, ein profunder Kenner der Branche, hat sich nach der Insolvenz von **NPC Hotelentwicklung** mit seinem Part selbstständig gemacht und firmiert jetzt als **Propertunities Hotel Competence** mit Sitz in Düsseldorf. Dort agiere er noch aus einem Zeitbüro bei **Regus**, werde aber demnächst wieder in eine eigene Adresse umziehen. Den deutschen Hotelmarkt sieht er insgesamt im Aufwind, sowohl was die Bettenintensität – bezogen auf 1.000 Einwohner – als auch die Übernachtungen und den RevPar angeht, d. h. den Ertrag je Zimmer. Insgesamt gebe es gute Chancen auch für Nischenprodukte an besonderen Orten, aber „grün“ ausgerichtet müssten sie sein und Wellness bieten. Wie nicht anders zu erwarten, driften die Städte und Regionen weit auseinander und es verstärkt sich die Polarisierung zwischen Budget und Luxus mit primären Entwicklungen im 2- bis 3-Sterne-Segment. Das ist auch der aktuelle der Wachstumssektor im Ruhrgebiet. „Die Metropole Ruhr hat noch Potenzial für neue zeitgemäße Hotelprodukte. Insbesondere Essen ist auf dem Vormarsch mit neuen Hotelangeboten“, so Deitermann, der jedoch gleichzeitig eine „Kannibalisierung“ der Standorte erwartet. Von dem wachsenden Trend zu Städte- und Kulturreisen profitierte die Region im Kulturhauptstadtjahr 2010 spürbar, aber trotz 39,1% höherer Zimmerbelegung in Essen ist die Stadt verglichen mit anderen deutschen Großstädten das Schlusslicht (vgl. Graphik). Eine Betreiberanfrage für Hotels im Ruhrgebiet gebe es, aber es fehle oft an der kooperativen Umsetzung und manche Standorte wären nach jahrelangem Feilbieten "verbrannt". Ein Defizit, das schon vor zwei Jahren der von **Stiwa** erarbeitete Hotelatlas Metropole Ruhr ausgemacht hatte, bestätigt auch Deitermann: Es fehle ein großes Kongresszentrum mit Hotel auf internationalem Standard, denn Deutschland ist international Spitze im Tagungs- und Kongressgeschäft. Daran teilzuhaben, könnte sich für das Ruhrgebiet lohnen, denn Spitzenforschung braucht Spitzenkongresse (vgl. Bericht Index2030 Ruhr).

### Hotelmarkt Deutschland – Bettenintensität Vergleichsstädte

Deutschland 2010: 35,52



## Bauprozessmanagement

*Wenn auf der Baustelle was schief läuft, explodieren die Kosten. Eine aktuelle Umfrage beleuchtet die häufigsten Schwachstellen.*

Wenn von 401 Teilnehmern an der Umfrage 3,5% nicht einmal wissen, ob es einen Projekts-teurerer auf der Baustelle gegeben hat, stellt sich die Frage, welche Baustellen das wohl waren. Bei 68,8% gab es einen und trotzdem lief beileibe nicht alles glatt. Auch mit Projektsteuerer wurden die geplanten Freigabeprozesse der einzelnen Planungs- und Bauschritte nur zu ca.



## Neuss

Am 1. April eröffnete das Rheinpark-Center, hervorgegangen aus dem für 93 Mio. Euro umgebauten HUMA-Einkaufspark. Entwickler und Centermanagement ist die ECE, Hamburg. Für das Baumanagement war die **SFBau Xanten GmbH** verantwortlich. Haupteigentümer des Rheinpark-Centers ist die **Union Investment Real Estate GmbH**, die vom Projektentwickler, der Schweizer **Unimo AG**, 94,9% der Anteile der Rheinpark-Center-Objekt-gesellschaft **Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG** für den Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** übernommen hat.

## Oberhausen

Die Gelsenkirchener **GAFÖG Arbeitsförderungsgesellschaft gemeinnützige GmbH** mietete 670 qm Bürofläche als alleiniger Mieter in der Lothringer Straße 62 über **BNP Paribas Real Estate**. Eigentümerin ist die **Sontex International Ltd.**, für welche die **Mayfield Asset und Property Management GmbH** als Verwalterin der Liegenschaft agiert. In Oberhausen wird ein besonderer Fokus auf die Generation 50plus gelegt. Im Rahmen eines Public-Private-Partnerships zählen zu den Gesellschaftern der GAFÖG die Städte Gelsenkirchen, Gladbeck und Bottrop sowie ortsansässige private Wirtschaftsbetriebe.

75% eingehalten, mit Projektbuch etwas öfter und am häufigsten mit einem Rechner gestützten System. Aber selbst dann wurden nur 3,31 von möglichen 4 Punkten erreicht.

An der von **conject AG** durchgeführten Studie nahmen Planer und Berater teil, Bauherren und Eigentümer, Ausführende und zu einem geringen Anteil von 3% auch Betreiber, Nutzer und Verwalter. Da die Befragung nicht verdeckt geführt wurde, sind die Aussagen belastbar und nicht etwa geschönt im Interesse des fragenden Unternehmens, das seit zehn Jahren Software für Immobilien konfiguriert und vertreibt. Natürlich sieht man sich tendenziell bestätigt in der Relevanz der eigenen Produkte, darauf zielten aber die Fragestellungen nicht ab. Hier ging es vorrangig darum, wie die Freigabe von Entscheidungsvorlagen funktioniert sowie die anschließende Kontrolle der Durchführung, denn bei Projekten im Volumen von 10 Mio. Euro aufwärts fallen Freigaben in 5-stelliger Anzahl an. Das alles will verwaltet werden. Wenn zu oft unklar ist, welches nun der letzte Planungsstand ist, wenn zu selten Kontrollen durchgeführt werden, weil der Bauleiter seine Zeit mit dem Sortieren von Mails verbringt, wenn die Vorgaben des Bauhandbuchs häufig zu abstrakt sind und nicht mit den Gegebenheiten des Bauvorgangs übereinstimmen, nimmt es nicht Wunder, dass das Nacharbeiten von Mängeln breiten Raum einnimmt. Am besten scheint noch die Rechnungsfreigabe und Rechnungsstellung zu funktionieren.

*Das ist die Realität am Bau. Ist unter diesen Vorzeichen die immer wieder geforderte und für eine Zertifizierung eigentlich unerlässliche Betrachtung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes nicht eine Farce? Dafür müssten alle Gewerke einschließlich des künftigen Baumanagements ab der Planungsphase koordiniert zusammen arbeiten, Reibungsverluste vermieden und die Fehlerquote drastisch gesenkt werden. Ist das überhaupt leistbar, wenn immer noch 16,3% aller Prozesse mündlich geregelt werden und Planungsänderungen etwa zur Hälfte manuell kontrolliert werden? Die vollständigen Antworten stellt conject gerne zur Verfügung, Anfragen an: [peer.wiesner@conject.com](mailto:peer.wiesner@conject.com).*

## Ein Erdbeben- und Katastrophenschutz-Zentrum für Istanbul

**ThyssenKrupp Elevator** hat einen Ideenwettbewerb für Istanbul ausgeschrieben, das in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Regionen der Welt liegt.

Wie brisant die Wettbewerbsausschreibung zum **XII ThyssenKrupp Elevator Architecture Award** werden würde, konnte vor der Erdbebenkatastrophe in Japan niemand ahnen. Zwar wird in Istanbul schon in den Kindergärten das Verhalten bei Erbeben geübt, aber ein besonderes Informations- und Aktionszentrum fehlt. Dass die **Istanbul Metropolitan Municipality** diesen Ideenwettbewerb begrüßt und unterstützt, bekräftigte **Ibrahim Baz**, Chef der obersten Planungsbehörde der Stadt, anlässlich der Wettbewerbsverkündung ausdrücklich. Der Preis wird jährlich ausgeschrieben für unterschiedliche Ideen in unterschiedlichen Ländern weltweit. Das diesjährige Thema ist die Konzeption eines "Istanbul Disaster Prevention and Education Centre", d. h. einer zentralen Institution zur präventiven Information und Schulung für Katastrophenfälle sowie als Leitstelle für die Organisation von Rettungsdiensten im Falle eines Erdbebens, einer Feuersbrunst, eines Tsunamis oder anderer Naturereignisse. Der hochdotierte Preis beinhaltet keinen Ausführungsauftrag, kann aber zur Ausführung anregen. Die Durchführung des Wettbewerbs überwacht die Welt-Architekten-Vereinigung **UIA**. **Einsendeschluss ist der 28. April 2011**, die Preisverleihung ist für Ende 2011 in Istanbul vorgesehen. Näheres unter [www.thyssenkrupp-elevator-architecture.com](http://www.thyssenkrupp-elevator-architecture.com) oder bei **Dr. Monica Soffritti** in der Zentrale von ThyssenKrupp in Essen; Email: [monica.soffritti@thyssenkrupp.com](mailto:monica.soffritti@thyssenkrupp.com)

## Flieg Phoenix flieg!

*"Das Ruhrgebiet entdeckt sich neu", so lautet der Untertitel eines gewichtigen Buches, mit dem der **Initiativkreis Ruhrgebiet** Zeichen für den Neubeginn nach dem Kulturhauptstadtjahr setzen will.*



## Deals

Der Propertymanager **Tattersall Lorenz** mit Sitz in Berlin verwaltet jetzt alle deutschen Immobilien des von **Internos Real Investors** gemanagten Benelux Industrial Partnership Fonds (BIP). Der Auftrag umfasst 22 Gewerbeimmobilien an Standorten in Westdeutschland aus dem Light-Industrial-Segment. Der größte Teil befindet sich in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit dem Mandat erhöht sich das von Tattersall Lorenz betreute Portfolio nach eigenen Angaben auf 87 Immobilien mit einer Fläche von rd. 1 Mio. qm an 40 Standorten deutschlandweit. Mehrere Objekte sind ausschließliche Büro- oder Lager-/Produktionsgebäude, z. B. Im Teelbruch 126 in Essen. An manchen Standorten können die Nutzungsarten idealerweise auch kombiniert werden, z. B. in der Stahlbastr. 7 Castrop-Rauxel.

## 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](http://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.**

"Das Ruhrgebiet ist mit einfachen Schlagworten nicht zu fassen. Es ist Ballungsraum, eine Art Megastadt und zugleich eine Ansammlung von 53 Kirchtürmen." Dies stellen – völlig zutreffend und unbezweifelbar - **Bodo Hombach** (Herausgeber der **WAZ**, zu deren Verlagsimperium auch der **Klartext-Buchverlag** gehört) und **Erich Staake** (Geschäftsführer der **duisport AG**) in ihrem Vorwort zu der ultimativen Buchveröffentlichung über das Ruhrgebiet fest. Als Moderator und Co-Moderator des Initiativkreises Ruhrgebiet, dem 60 führende Wirtschaftsunternehmen der Region angehören, vertreten sie gemeinsam mit **Klaus Engel**, CEO von **evonik Industries AG**, und **Jürgen Großmann**, CEO der **RWE AG**, die Rolle der Herausgeber dieses 6 cm dicken Bandes mit 102 Artikeln von 102 Autoren auf 667 bilderlosen, rein deutschen Textseiten, gegliedert in 8 Themenblöcke von "Unternehmen und Standort" über "Energie und Klima" bis "Kultur und Medien", eingerahmt von dem im Ruhrpott wohl unvermeidlichen "Glück auf" (Beiträge von **Peter Sloterdijk** und **Kurt Biedenkopf**) und einem Abgesang von **Arnold Voß**: "Die spannendste Provinz der Welt". Letzterer hebt – mit kritisch erhobenem Zeigefinger angesichts der, in seinen Augen, Anmaßung "Metropole" ab auf die in dieser Region wie sonst wohl nirgends wirksame Magie der großen Zahl – der ist wohl auch dieser Band erlegen, denn da bleibt keine Frage offen außer einer: **Wer sind eigentlich die Adressaten und wer soll das alles lesen?**

*Klaus Engel, Jürgen Großmann, Bodo Hombach (HG.): Flieg Phoenix flieg! Das Ruhrgebiet entdeckt sich neu. Klartext Verlag Essen 2011. ISBN 978-3-8375-0425-5*

### Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

A&O Hostel (8), Acom-Hotel (8), Adams + Partner Wohnungsbau GmbH (6,9), Agkamed GmbH (9), AIP Consulting (7), Architekturbüro Riege (7), aurelis Real Estate (1,2,5,6,7,9), B&B (8), Banco Santander (7), BMBVS (4), BNP Paribas Real Estate (3,10), BulwienGesa (1), Carlyle (8), Cerberus Capital Management (7), CL Management AG (3), Colliers Trombello Cölbel (7), Concepta Projektentwicklung (4), conject AG (11), Corpus Sireo Real Estate (9), Cubion (3,8), Dawnay, Day (4), DEGEWO (4), Deutsche Bahn (4,8), Development Partner AG (7), duisport AG (11), ECE (10), EuroAreal (8), evonik Industries AG (8,11), Flowserve Essen GmbH (9), Foncière des Murs (8), Franz Haniel & Cie. (2,7), GAFÖG Arbeitsförderungsgesellschaft gemeinnützige GmbH (10), GAGFAH (7), GdW (4,7), Hamborner Reit AG (5), Heidrick & Struggles (2), Heitkamp BauHolding GmbH (11), Helaba (7), Hertie (4), Hochtief (6), Hotels.com (9), ILSE (8), Immobilien weekly (7), ING (7), Initiativkreis Ruhrgebiet (1,2,3,10), InnovationCity Ruhr (6), Institut Arbeit und Technik (9), International Geothermal Association (3), Istanbul Metropolitan Municipality (10), IW Consult (2), Johnson & Johnson (6), Jones Lang LaSalle (1,7,8,9,11), Klartext Buchverlag (11), KlopMat GmbH (11), KlopVerhuur (11), Kühne + Nagel (6), LEG NRW (4,7), Mayfield Asset und Property Management GmbH (10), Metro (7), Motel One (8), Multi Development (6,8), Natixis (7), Nestor Hotels (8), NPC Hotelentwicklung (9), Orco Germany (5), Osram (8), Otto Beisheim (7), pbb Deutsche Pfandbriefbank (7), Propertunities Hotel Competence (9), Propertunities Immobilien Consult GmbH (9), Realogis (3), Redwood Grove International LLP (6), Regus (9), Rheinpark-Center-Neuss GmbH & Co.KG (10), Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft (4), Ruhruniversität Bochum (3), RVR (1,2), RWE AG (11), SF-Bau Xanten GmbH (10), Société Générale (7), Sontex International Ltd (10), Spedition Burgmer (6), Steigenberger (8), Stiftung "Lebendige Stadt" (4), Stiwa (9), Thomas Daily (8), THS (8), Thyssen Krupp (10), Transport Express Schmidt GmbH (7), UIA (10), Unimo AG (10), Union Investment Real Estate (10), VdW Rheinland Westfalen (4), VEW (4), WAZ (11), WGF (8), Wilhelm Kentner Kraftwagen Spedition (3), zahrtsmedia (9), ZURICH Deutscher Herold Lebensversicherung AG (7).