



Nr.: 245

20. KW / 20.05.2011

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Quartalszahlen - Bereini- gung vs. Wachstum	2
- Fonds-AG's	7
Scope Rating Offene Fonds - Markt wird zweigeteilt	9
Refinanzierungslücke schrumpft - in Deutschland nur wenig Bedarf	11
US-Immobilienmarkt - Erholung wird langsamer	12
VICTOR - Spitzenimmobi- lien legen weiter zu	13
Mietsteigerungspotenzial bei Büros auf 10-Jahreshoch	13
Wohnimmobilien - Preiskor- rekturen nicht in Deutschland	15
Internetportale - günstiger Zugang zu Millionen	15
Geschlossene Fonds - Sind 10 Jahre Mietvertrag genug?	16
„Via Bremen“ - Weg in die Energiezukunft (Döbel)	19
Interview - Christoph Resch- ke, GF Hines-Deutschland	20
RGM wächst stark	22
Deutsche erben zukünftig mehr Immobilien	23
Wohnen in Berlin wird teurer	23
Erster immobilienwirtschaft- licher Master-Studiengang an einer Stuttgarter Hochschule	23
Logistikflächenumsatz in Hamburg steigt weiter	24
Impressum	25
Der Immobilienbrief Berlin	26

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Index-Saison beginnt wieder. Bedenken Sie, viele immer wieder neu erfasste Toplevel-Indizes haben die gleiche Aussagefähigkeit für das Immobilieninvestment wie die statistische Auswertung von Schönheitskonkurrenzen für den Erfolg von Ehen. Das ist dann problematisch, wenn man mit den auf Schönheitskonkurrenzen erfassten Maßen die Textilindustrie für die deutsche Hausfrau berät. Topmodels - Synonym für Class A Immobilie, Neubau Erstbezug, Toplage, Topmieter - bleiben schön, schlank, knapp und werden immer teurer. Jedoch lässt irgendwann bei auf dem Kopf stehender Alterspyramide und abnehmendem Erhaltungszustand die Nachfrage nach. Die zunehmenden Abweichungen zwischen Transaktionsindizes und Bestandsbewertungen belegen die Fehlentwicklung researchgetriebenen Investments.

Die vor wenigen Tagen veröffentlichte „Personalie des Jahres“ - **Dr. Gerhard Niesslein** verlängert seinen Vertrag nicht - könnte an die berühmte Karikatur aus 1890 „Der Lotse verlässt das Schiff“ (Seite 2) erinnern. Mit intellektueller Verblüffung hatten wir die Ära **Leichnitz** bei der **IVG** beobachtet. Die Boomjahre zeigten aber generell, was immobiläre Leichtgewichte mit langem Kredithebel anrichten können. Krisenmanager Niesslein sprach in kritischer Phase der IVG als ehemaliger Bankvorstand die richtige Sprache und verkörperte Glaubwürdigkeit. Er versteht etwas von Gewerbeimmobilien, hatte zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Kontakte, ist nie zu selbstbewusst, und hat bewiesen, dass er bei perfekten Umgangsformen, durch die man ihn leicht als „Politiker“ unterschätzt, ein konsequenter Unternehmenslenker ist. Zudem versteht er sich darauf, Menschen für sich zu gewinnen. Schon vor fast 20 Jahren „warnte“ mich ein bekannter Unternehmensberater vor Niesslein: „Wenn der Ihnen eine Frage stellt, überzeugt er Sie auch direkt, auf eigene Kosten eine Millionen-Datenbank aufzubauen.“ Niesslein war zum richtigen Zeitpunkt der richtige Mann. Wenn es die IVG erlegt hätte, ging es uns allen nicht ganz so gut. Mit Prof. **Wolfgang Schäfers** sollte es in der Vernunftlinie weitergehen.

BILD hat es herausbekommen: Bei mir beginnt wohl Alzheimer. Die Ergebnisse des Bild-Schnelltests sind leider eindeutig. Sechs Fragen stellte Bild dem Leser. Bei mehr als zwei Ja-Antworten ist der Arztbesuch angesagt. Ich erreichte 80% Ja-Punkte. Meine ausführliche Selbstdiagnose mit korrekt zitierten Fragen und Quellenangabe habe ich ins Internet gestellt. Die Kurzfassung: Ja, seit nunmehr über 40 Jahren habe ich zunehmend Probleme, mir Namen und Telefonnummern meiner jetzt 6.345 Outlook-Kontakte zu merken. Ja, natürlich fällt es mir in letzter Zeit immer schwerer, mich zu konzentrieren. E-Mail, SMS, Großfamilie und Mitarbeiter sorgen für den dauernden Zielkonflikt, für das Denken bezahlt zu werden und zum Wirbeln gezwungen zu sein. Nein, der Orientierungssinn hat sich im Status einer von Geburt an falsch gepolten Kompassnadel gehalten. Ja, technische Geräte machen immer öfter anderes oder alternativ gar nichts mehr, wenn ich sie anfasse. Dafür fühle ich mich beim Duschen, Rasieren und Zähneputzen noch ganz fit. Ja, Hilfe brauche ich zunehmend, da der gesellschaftlich ab einem gewissen Alter geforderte (Kosten-) Apparat Probleme verursacht, die ohne ihn nicht mehr zu bewältigen wären.

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, PB Project Beteiligungen GmbH, Postbank AG, RA Klumpe Schroeder & Partner** und **Walton Europe**.



Werner Rohmert, Herausgeber

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Bereinigung und Wachstum als Devise Geschäftszahlen im ersten Quartal

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die meisten großen deutschen Immobilienunternehmen haben in den letzten beiden Wochen ihre Geschäftszahlen für das erste Quartal präsentiert. Von „Neustart“ wie bei InCity bis zu „Wachstum“ ist alles dabei. „Die“ Personalmeldung kam von der IVG.

IVG Immobilien AG

Mit Blick auf die vor wenigen Tagen veröffentlichte „Personalie des Jahres“ - **Dr. Gerhard Niesslein** verlängert seinen Vertrag nicht - kommt so manchem Szene-Beobachter die Karikatur von Sir **John Teniel** aus 1890 zum Abschied von Otto von Bismarck in den Sinn. Das Bonner Unternehmen, das ab Oktober vom jetzigen Finanzvorstand Prof. Dr. **Wolfgang Schäfers** geleitet werden wird legte vergangene Woche seine Quartalszahlen vor. Schäfers dürfte dabei aber auch eine Kombination aus Finanzwelt und vernünftiger Immobilienwelt verkörpern. Für jeden Externen dürfte die IVG anders als berühmte Handelskonzerne wohl wirklich als „gerettet und auf dem richtigen Weg“ übergeben werden können. Noch ist allerdings das immobilienwirtschaftliche Erholungsfeuerwerk eher als Lichtblitz am Ende des Tunnels erkennbar.

Lt. Quartalsergebnis mussten auch im ersten Quartal Wertberichtigungen vorgenommen werden. Allerdings fallen diese mit insgesamt 21,9 Mio. Euro weniger stark aus als noch im Vorquartal. Das Konzernergebnis beläuft sich damit auf 11,1 Mio. Euro. Die Kavernen sorgten unterdessen durch einen Bewertungsgewinn von 7,8 Mio. Euro für ein positives Ergebnis. Der FFO stieg von -0,9 Mio. Euro im vierten Quartal 2010 auf 6,8 Mio. Euro im ersten Quartal 2011. Allerdings bedeutet das auch im Jahresvergleich ein Verlust von 46%. Der NAV liegt bei 9,29 Euro. Vor allem die Tilgung der Kredite will das Unternehmen weiter vorantreiben. Seit Dezember tilgten die Bonner 450 Mio. Euro. Der Aktienkurs liegt aktuell bei 5,78 Euro. Seit Anfang 2009 schlängelt sich der Aktienkurs um die 5 Euro-Marke. Anfang 2007 stand der Kurs auch über 35 Euro



„Der Lotse verlässt das Schiff“ von Sir John Teniel aus dem englischen Magazin 'Punch' vom März 1890 zur Entlassung des deutschen Reichskanzlers Otto von Bismarck

Personalien

Bonn: **Dr. Gerhard Niesslein**, Sprecher des Vorstands der **IVG Immobilien AG**, verlängert seinen Ende Oktober 2011 auslaufenden Vorstandsvertrag nicht. Der Aufsichtsrat hat den amtierenden Finanzvorstand, **Prof. Dr. Wolfgang Schäfers** zum Sprecher des Vorstands der IVG Immobilien AG ernannt. Prof. Dr. Schäfers verlängert dabei seinen Vertrag um 3 Jahre. Dr. Niesslein bleibt der IVG als neuer Vorsitzender des IVG-Beirats und weiterhin als Vorsitzender der IVG-Stiftung auch nach seinem Ausscheiden verbunden.

Hamburg: **Dr. Andreas Pres** (46), Finanzvorstand der **HCI Capital AG**, wird das Unternehmen im Zuge des Auslaufens seines Vorstandsvertrags verlassen. **Dr. Ralf Friedrichs** (50), Vorstandsvorsitzender der HCI, wird die Zuständigkeit für das Finanzressort übernehmen. Der Vorstand der HCI Capital AG wird damit bis auf weiteres auf zwei Personen verkleinert. Zeitgleich wird der bisherige Geschäftsführer der HCI Treuhand GmbH, **Ingo Kuhlmann** (38), zum Generalbevollmächtigten und kaufmännischen Leiter der HCI Capital AG bestellt. Ebenfalls zum 1. Juni 2011 wird **Andreas Arndt** (38), zum Generalbevollmächtigten der HCI Capital AG mit dem Zuständigkeitsbereich Vertrieb und Marketing bestellt.

DIC Asset AG

Der Gewerbeimmobilienprofi aus Frankfurt mit Vormann **Ulrich Höller** erzielte in den ersten drei Monaten einen Konzernüberschuss von 2,8 Mio. Euro, was exakt dem Vorjahreswert entspricht. Blickt man auf die bodenständige Vorarbeit im Boom und die anschließende immobilienwirtschaftliche Bewältigung der Finanzkrise zurück, hat man ein „Chapeau!“ auf den Lippen. Die Sippenhaft der Kursentwicklung entlockt dagegen nur ein Schulterzucken. Im letzten Jahr konnte man dagegen 50% machen.

Der FFO liegt mit 10 Mio. Euro nur unwesentlich unter dem Vorjahreswert. Positiv verlief im ersten





FOCUS NORDIC CITIES

DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

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

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



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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



Personalien

München: **Ralph Andermann** (46) hat die Leitung des Fondsmanagements bei **Real I.S.** übernommen. Seit 2001 hat er in Führungspositionen u. a. bei der **HypoVereinsbank, Invesco Real Estate** und **Palmer Capital Investments** gearbeitet. Der Vorgänger **Christian Berger** ist zum 30. April 2011 aus der Real I.S. nach langjähriger Zusammenarbeit ausgeschieden und wird sukzessiv Mandate in den Fondsgesellschaften der Real I.S. übernehmen.

Quartal vor allem das Vermietungsgeschäft. Mit 48.300 qm konnte die Vermietungsleistung um 55% gesteigert werden. Die Vermietungsquote liegt damit bei 86%. Die Bruttomieteinnahmen sanken leicht von 31,7 Mio. Euro auf 27,6 Mio. Euro. Grund ist das verkleinerte Portfolio. Der Zinsaufwand sank von 17,8 Mio. Euro auf 14,2 Mio. Euro. Dadurch profitierte der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und stieg von 7,6 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro. Aufgrund des angestrebten Wachstums erhöhte sich sowohl der Personal- als auch der Verwaltungsaufwand. Die DIC Asset verwaltete Ende März ein Immobilienvermögen von 3,2 Mrd. Euro (VJ: 3,1 Mrd. Euro). In den kommenden 12 Monaten werden 8% der Finanzschulden von 1,37 Mrd. Euro fällig. Die Eigenkapitalquote stieg von 25,4% auf 31,3%.

Erst kürzlich flossen dem Unternehmen 70 Mio. Euro durch die Platzierung einer Unternehmensanleihe zu. Die Anleihe wird mit 5,875% verzinst und hat ein Maximalvolumen von 100 Mio. Euro. Bereits im März hat die DIC erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchführen können, bei der 52 Mio. Euro akquiriert werden konnte.

Für das laufende Geschäftsjahr prognostiziert die DIC Asset einen FFO zwischen 40 und 42 Mio. Euro. Laut Vorstandsvorsitzendem Ulrich Höller, ist das gute Vermietungs- und Quartalsergebnis ein klarer Indikator für die Wachstumsperspektiven des Geschäftsmodells.

Deutsche Wohnen

Das Berliner Wohnimmobilienunternehmen konnte im ersten Quartal 2011 einen Konzerngewinn von 8,5 Mio. Euro verbuchen. Das sind 3,3 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Der FFO stieg um 19% und liegt bei 0,19 Euro je Aktie. Auch die Deutsche Wohnen hat „Wachstum“ auf ihre Fahnen geschrieben. Im April und Mai akquirierte das Unternehmen 2.500 Wohnungen in Ber-



Konzepte auf Lager

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

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

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





Personalien

Hamburg: Florian von Nolting ist zum Generalbevollmächtigten für Vertrieb und Marketing der Lloyd Fonds AG berufen worden. Sebastian Ziegler, der weiterhin für die wichtigsten Vertriebspartner verantwortlich ist, wurde vom Aufsichtsrat zum Prokuristen ernannt.

Frankfurt: Frank Jainz ist im zum Vorsitzenden der Geschäftsführung der Bilfinger Berger Hochbau berufen worden. Jainz ist seit 1992 für das Unternehmen tätig und seit 2009 Mitglied der Geschäftsführung.

lin. In den letzten 9 Monaten erwarb die Deutsche Wohnen sogar 4.300 Wohneinheiten. Die Vertragsmiete bei diesen 4.300 Einheiten beträgt 15 Mio. Euro. Das Vermietungsergebnis lag im ersten Quartal bei 39,6 Mio. Euro (VJ: 39,2 Mio. Euro). Die durchschnittliche Vertragsmiete liegt bei 5,50 Euro pro qm und damit 2,2% über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote liegt bei 2,3%.

Im ersten Quartal konnten 306 Wohneinheiten mit Erlösen von im Schnitt 1.237 Euro pro qm notariell beurkundet werden. Daneben wurden 1.032 Einheiten an institutionelle Investoren mit einem Transaktionsvolumen von 32,7 Mio. Euro veräußert.

Die Deutsche Wohnen hat als zweitgrößtes börsennotiertes Wohnimmobilienunternehmen derzeit 47.536 Einheiten im Portfolio. 441 davon sind Gewerbeeinheiten.

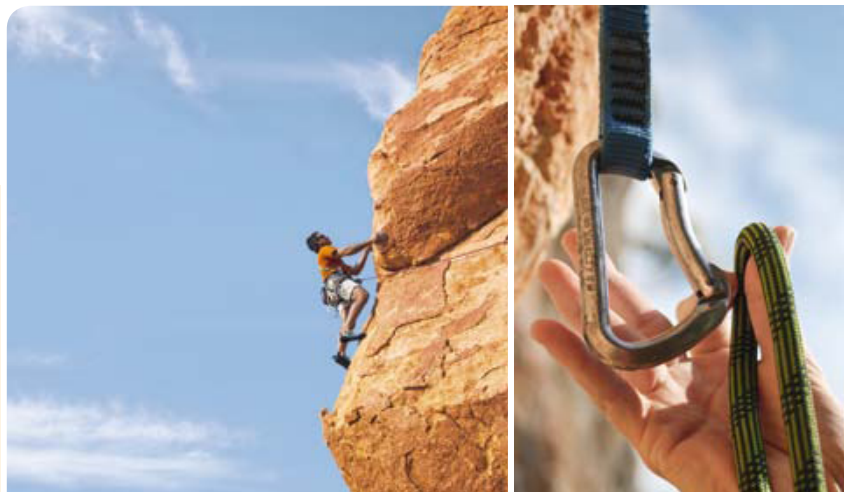


Patrizia Immobilien AG

Das Augsburgener Unternehmen mit Anlagefokus auf Wohnimmobilien im bayrischen Raum, konnte im ersten Quartal ein EBIT von 11,7 Mio. Euro erzielen und liegt damit leicht unter dem Vorjahresniveau von 13,9 Mio. Euro. 195 Wohneinheiten konnten die Augsburgener von Januar bis März veräußern. Das sind 12 mehr als im Vorjahr. 132 Wohnungen wurden im Einzelverkauf privatisiert und 63 Einheiten aus der Revitalisierung wurden in zwei Blockverkäufen veräußert. Dadurch lässt sich auch der gesunkene Umsatz von 27,8 Mio. Euro auf 31,1 Mio. Euro, It.

PROJECT
Fonds

- 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



Personalien

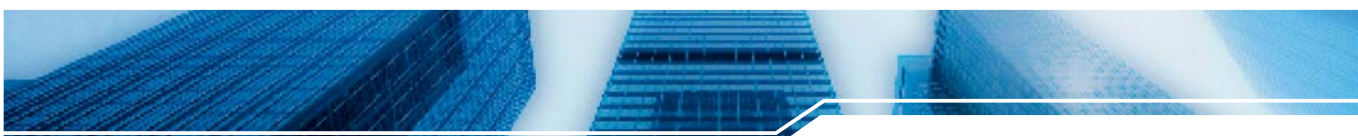
Paris: Anne-Isabelle Carbonnières (39) hat die Leitung der Repräsentanz der Deutschen Hypothekbank in Paris übernommen. Carbonnières folgt auf Lionel Cavin, der Ende vergangenen Jahres in den Ruhestand trat. Vor ihrem Eintritt bei der Deutschen Hypo war sie Repräsentanzleiterin der DG Hyp in Paris, zuvor in gleicher Funktion für die Westimmo tätig.

Köln: Georg R. Steimel (47) ist mit sofortiger Wirkung zum neuen Finanzvorstand der Vivacon berufen. Er bildet mit Vorstandschef Marco Meyer eine Doppelspitze.

Patrizia, erklären, da die gestiegenen Blockverkäufe die gesunkenen Einzelverkäufe nicht kompensieren konnten. Besonders der Ausbau des institutionellen Geschäfts wird das Unternehmen in der Zukunft beschäftigen. Dazu wurde bereits die **LB Immo Invest** erworben. Derzeit hat Patrizia 25.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Portfolio. Das Immobilienvermögen liegt bei über 5 Mrd. Euro.

InCity Immobilien AG:

Das Kölner Unternehmen zieht, nach eigenen Angaben, mit dem Jahresabschluss 2010 einen buchhalterischen Strich unter die Vergangenheit. So kann man es auch ausdrücken, wenn man einen Konzernverlust von 14,2 Mio. Euro verbuchen muss und selbst eingesteht, dass daran u.a. „substantielle Fehleinschätzungen“ Schuld sind. Besonders beim der Übernahme der **informica real invest AG** hat man sich offenbar übernommen. Laut eigenen Angaben hätten die notwendigen Investitionen in das Portfolio der informica zur übermäßigen Belastung der Liquidität geführt. Die Bilanzsumme schrumpfte im Zuge des Verkaufs der informica sowie des Projekts „Breite Straße 100“ in Köln von 144,4 Mio. Euro auf 48,3 Mio. Euro. Auch die Bilanz für 2009 musste nach unten korrigiert werden. Statt eines Gewinns von 8,3 Mio. Euro, steht nun ein Verlust von 4,3 Mio. Euro zu Buche. Das Unternehmen will sich nun auf das 2010 neu ausgerichtete Geschäft konzentrieren. InCity konzentriert sich auf die Finanzierung von Immobilienprojekten akkreditierter Partnerfirmen. Das Unternehmen will den Projektentwicklungsgesellschaften 90 bis 95% der zur Finanzierung notwendigen Eigenmittel zur Verfügung stellen. Der Aktienkurs liegt aktuell bei 2,50 Euro.



Wir kaufen Ihre Immobilie

Wir suchen Immobilien

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

Wir benötigen keine Darlehen

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

Wir tätigen Immobilieninvestitionen

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



Abwicklung ohne LOI direkt zum Notar - Kaufpreis in Bar!





Die Fonds-AG's

Noch fehlt das „Heureka“ des sicheren Turnarounds. Das aber dürfte erst den wirklichen Startschuss für die Rückkehr des Platzierungserfolges auslösen. Unsicherheit ist im Fondsgeschäft tödlich. Die Risiken für den Vertrieb sind zu hoch. Die „Inselstory“ als vom Initiator unabhängiges Investment wird nicht mehr beliebig geglaubt.

Unternehmens-News

London: Die Deutsche Hypothekbank (Deutsche Hypo) finanziert die bestehende Beteiligung eines offenen Fonds der **Commerz Real** am Londoner Westfield Shopping Center mit einem Anteil von 125 Mio. GBP, dies entspricht rund 140 Mio. Euro. Die im Rahmen eines Club Deals geschlossene Vereinbarung hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

MPC Capital AG



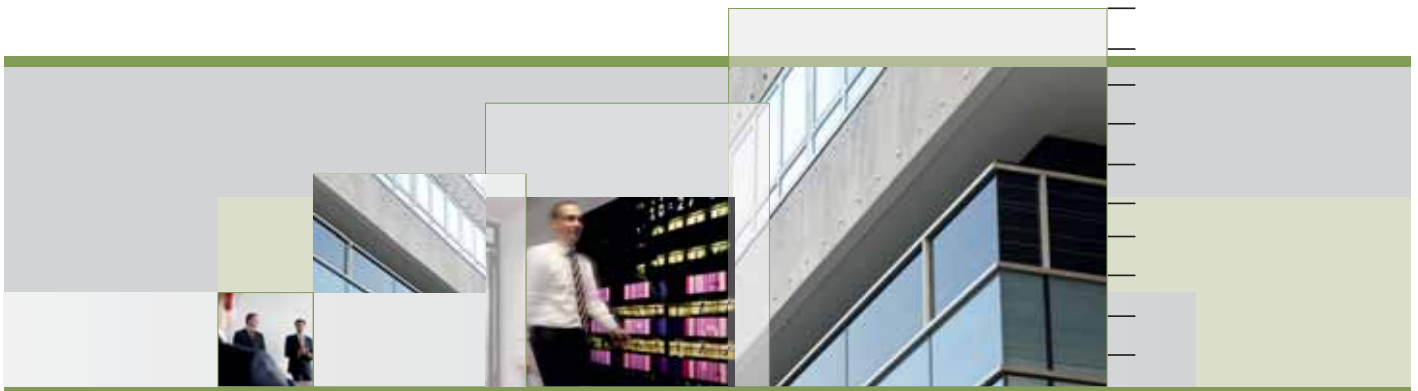
Das Hamburger Emissionshaus, das einst das Scherengewicht der Branche war, präsentiert sich immer noch im Dinosaurier-Kostüm. Der Aktienkurs erinnert eher an eine Karikatur als an einen Chart. Zwar konnte im ersten Quartal 2011 ein Konzernergebnis von 27,7 Mio. Euro erzielt werden (Vj.: 4 Mio. Euro), jedoch war wesentlicher Grund für die Entwicklung die Umsetzung des Debt-to-equity-swaps. Dadurch wurden Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigerbanken in Aktien umgewandelt. So wurde aus Fremdkapital Eigenkapital. Das stärkt die Eigenkapitalbasis des Unternehmens. 44,5 Mio. Euro Darlehensforderungen wurden so in 2,8 Mio. neuer Aktien umgewandelt. So konnte das Eigenkapital aus dem negativen Bereich geholt werden und liegt nun bei knapp 10%.

Im ersten Quartal 2011 platzierte das Unternehmen mit geschlossenen Fonds 24,5 Mio. Euro Eigenkapital (Q1 2010: 48,8 Mio. Euro). 9,3 Mio. Euro Einnahmen aus der Fondsverwaltung. Das operative Ergebnis verbesserte sich von 0,8 Mio. Euro auf 19 Mio. Euro.

Im SDAX notiert
WKN 509840



Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.



Entwicklung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

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

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

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

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



Unternehmens-News

Frankfurt: Zwei von der **Arminius Funds Management S.à r.l.** verwaltete Investmentvehikel haben im Rahmen einer Kreditrestrukturierung als Teil eines bestehenden Finanzierungskonsortiums die Kontrollmehrheit an verschiedenen Zweckgesellschaften von **Eurocastle Investment Limited** erworben. Die Zweckgesellschaften haben einen Bestand von 28 in erster Linie gewerblichen Immobilien mit einem Marktwert von rund 1 Mrd. Euro. **Mayer Brown LLP** hat Arminius bei der Transaktion beraten. Das Portfolio ist Teil des Mars fixed Portfolios, das 2006 von RREEF erworben wurde.

Erlangen: Die **GRR Real Estate Management GmbH** wird das Property Management für weitere 17 Immobilien aus mehreren Fonds von **Sontowksi & Partner** übernehmen. Die Einzelhandelsimmobilien mit Standorten in Bayern und Baden-Württemberg stellen ein Objektvolumen von rund 70 Mio. Euro dar und verfügen über eine Mietfläche von knapp 40.000 qm.

Hamburg: **Engel & Völkers** und **STIWA Hotel Valuation & Consulting GmbH** arbeiten künftig eng zusammen: Das Immobilienberatungsunternehmen stellt in Hamburg ein Team zusammen, das sich auf die Vermarktung von Hotelimmobilien spezialisiert.

MPC rechnet mit einer steigenden Nachfrage nach geschlossenen Fonds in den nächsten Monaten. Den Schwerpunkt setzt MPC dabei weiterhin auf Immobilien, Energie und Schiffe. Zwei neue Fonds stehen bei den Hamburgern in der Pipeline. Beide setzen auf das derzeitige Zugpferd deutscher Immobilien. Beide Fonds wollen insgesamt 65 Mio. Euro Anlegergelder einsammeln.

Lloyd Fonds

Die ebenfalls aus Hamburg stammende Lloyd Fonds AG konnte im ersten Quartal 2011 einen Umsatz von 2,7 Mio. Euro verzeichnen (VJ: 5,7 Mio. Euro). Das Periodenergebnis war mit -2,2 Mio. Euro erneut negativ (VJ: -3 Mio. Euro). In den ersten drei Monaten 2011 konnte das Unternehmen bei Anlegern 6,7 Mio. Euro einsammeln. Das sind 2,3 Mio. Euro weniger als im Vorjahresquartal. Allein 4,7 Mio. Euro flossen dabei in Bestandsfonds. Begründet wird bei Lloyd Fonds der negative Trend mit einer negativen Gesamtmarktentwicklung. Der Kurschart sieht trostlos aus. Als neues Produkt kündigen die Hamburger einen „innovativen“ Fonds an, der zu gleichen Teilen in Wind- und Solarparks investiert und ein Eigenkapitalvolumen von 70 Mio. Euro haben wird.



HCI Capital AG

Noch ein Hamburger Emissionshaus hat vergangene Woche seine Zahlen für das erste Quartal vorgelegt. Das EBIT liegt bei den Hamburgern mit -0,4 Mio. Euro im negativen Bereich. Anleger investierten in HCI Produkte im ersten Quartal 21,3 Mio. Euro (VJ: 38,7 Mio. Euro). Stärkste Assetklasse ist bei der HCI das Segment Schiffe. Hier konnten 12 Mio. Euro bei Anlegern eingesammelt werden. Allein 10 davon in den neuen Schiffsfonds HCI Kilian S. Bei Immobilien konnten die Hamburger nur 0,7 Mio. Euro einwerben. Allerdings befand sich im ersten Quartal auch nur ein geschlossener Immobilienfonds mit dem „Wohnkonzept Hamburg“ im Portfolio. Im zweiten Quartal dürften die Platzierungszahlen hier wieder deutlich besser aussehen, da mit dem BBI Airport Center wieder ein Immobilienfonds den Markt betritt. Auch im Containerfondsbereich geht HCI mit dem JPO Leo wieder an den Markt. Die Umsatzerlöse betragen im ersten Quartal 8,8 Mio. Euro. Das Konzernergebnis nach Steuern liegt bei -1,7 Mio. Euro. In Bestandsfonds flossen mit 8,8 Mio. Euro nur noch knapp die Hälfte des Volumens aus dem Vorjahr.



Offene Fonds – Markt wird zweigeteilt

Für Rating-Gläubige hat Scope sein alljährliches Rating der Offenen Immobilienfonds durchgeführt.

Scope analysierte in seinem Rating diesmal 24 Immobilien-Publikumsfonds. Im letzten Jahr waren es noch 29. Als besten Fonds bewertet Scope den **grundbesitz europa** von **RREEF** mit einem AA Rating gefolgt von **Unilmmo: Deutschland (A)**, dem **hausInvest** von **Commerz**



Deals Deals Deals

Dresden: Die Brunner Mobil Werbung GmbH + Co. KG mietet 279 qm Bürofläche im Hansa Zentrum in der Fritz-Reuter-Straße 32 – 34 von der **DLF Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien – KC Beteiligungs GmbH & Co.KG** über **Dr. Lübke**.

Wiesbaden: Die Delta Lloyd Lebensversicherung AG mietet ca. 3.900 qm Büro- und ca. 440 qm Archivfläche im Lincoln-Park 1 über **JLL**.

DER IMMOBILIEN Brief

Real (A), dem **Deka-Immobilien Europa (A)** sowie dem **Unilmmo: Europa (A-)**. Am schlechtesten schnitt der **Degi Global Business** und der **Degi International** ab (D). Bei den institutionellen Anlegern bekam der **WestInvest ImmoValue** die Bestnoten mit einem AA+ Rating. Insgesamt verzeichnete Scope bei drei Fonds eine Verbesserung des Ratings, bei 11 Produkten eine Verschlechterung und 10 Fonds haben ein unverändertes Rating erhalten. Drei Fonds befinden sich in der Abwicklung und 11 Fonds nehmen derzeit keine Anteilsscheine mehr an.

Bei den Globalfonds sieht es am schlechtesten aus. Zwei der sechs einem

ISIN	Fonds	Kapitalanlagegesellschaft	Analysebasis*	Auflage-datum	Ziel-gruppe	Zielmarkt 2011	Rating 2011	Rating 2010
DE0009846451	AXA Immoselect	AXA INVESTMENT Managers Dtl.	(x)	03.06.2002	Priv.	Europa	CC-	B-
DE0009805002	CS EUROREAL	CSAM IMMO	x	06.04.1992	Priv.	Europa	B	B+
DE000A0J3TP7	DEGI GERMAN BUSINESS	Aberdeen Immobilien	x	01.12.2006	verm. Priv. / Inst.	Deutschland	C	BBB
DE000A0ETSR6	DEGI GLOBAL BUSINESS	Aberdeen Immobilien	x	01.11.2005	verm. Priv. / Inst.	Global	D	D
DE0009807998	DEGI INTERNATIONAL	Aberdeen Immobilien	x	17.02.2003	Priv.	Global	D	BB
DE0009809566	Deka-ImmobilienEuropa	Deka Immobilien Investment (L)		20.01.1997	Priv.	Europa	A	A
DE0007483612	Deka-ImmobilienGlobal	Deka Immobilien Investment (L)		28.10.2002	Priv.	Global	A+	A
DE0009807008	grundbesitz europa	RREEF Investment (L)		27.10.1970	Priv.	Europa	AA	AA-
DE0009807057	grundbesitz global	RREEF Investment (L)		25.07.2000	Priv.	Global	A-	A-
DE0009817700	HANSAIMMOBILIA	HANSAINVEST	x	04.01.1988	Priv.	Europa	C	CC+
DE0009807016	hausinvest	Commerz Real Investment (L)		07.04.1972	Priv.	Europa	A	A
DE0009805549	Immo-Invest: Europa	Union Investment RE (L)		01.01.2004	Inst.	Europa	A+	A+
DE0009820068	INTER ImmoProfil	ii-investments	x	18.03.1998	Priv.	Europa	(B)**	B
DE0006791809	KanAm grundinvest Fonds	KanAm Grund (L)		15.11.2001	Priv.	Europa	BBB	BBB+
DE0009802306	SEB ImmoInvest	SEB ImmoInvest		02.05.1989	Priv.	Global	BB+	BBB
DE0009802314	SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	SEB ImmoInvest		01.10.2004	verm. Priv. / Inst.	Global	A+	A+
DE000A0DJ328	TMW Immobilien Weltfonds	TMW Pramerica	(x)	01.06.2005	Priv.	Global	B	BBB-
DE0009772681	UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe	UBS Real Estate (L)		13.10.2003	verm. Priv. / Inst.	Europa	B+	BBB
DE0009772616	UBS (D) Euroinvest Immobilien	UBS Real Estate (L)		28.09.1999	verm. Priv. / Inst.	Europa	BBB	A
DE0009805507	Unilmmo: Deutschland	Union Investment RE (L)		01.07.1966	Priv.	Deutschland	A	A
DE0009805515	Unilmmo: Europa	Union Investment RE (L)		01.04.1985	Priv.	Europa	A-	A-
DE0009805556	Unilmmo: Global	Union Investment RE (L)		01.04.2004	Priv.	Global	B	A
DE0009801431	WestInvest ImmoValue	WestInvest (L)		01.04.2003	Inst.	Europa	AA+	A+
DE0009801423	WestInvest InterSelect	WestInvest (L)		02.10.2000	Priv.	Europa	BBB	BBB

*Analyse basiert auf öffentlichen Daten
 ** Watchlist mit neutralem Ausblick wegen unzureichender Datengrundlage hinsichtlich der Fondsfusion des Inter ImmoProfil und des ImmoProfil
 Erläuterung: Priv. - Privatanleger; Inst. - Institutionelle Anleger; verm. Priv. / Inst. - vermögende Privatanleger und Institutionelle Anleger;
 (L) - Kapitalanlagegesellschaft unterhält zum Zeitpunkt des Ratings eine Lizenz zur Nutzung der Informationsplattform der Scope Group;
 (x) - Teildatenerlieferung; Quelle: Scope Analysis
 Stand: 13.05.2011



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





Deals Deals Deals

Bielefeld: Ein Privatinvestor erwirbt ein Wohnimmobilienportfolio für rd. 6 Mio. Euro von der **Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH**. Das Portfolio mit rd. 14.000 qm Mietfläche besteht aus 287 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit. **Catella Property** vermittelte.

Berlin: **Woolworth** mietet rd. 1.200 qm Einzelhandelsfläche im ehemaligen Kaufcenter-Kaufhaus in der Berliner Allee 62-66 über **Comfort**.

Rating unterzogenen Produkte vielen mit einem D Rating durch (beide Degi-Fonds). Der beste Globalfonds kommt von Deka. Der ImmobilienGlobal bekam an A+ Rating.

Größtes Problem für viele Fonds sind die Leerstände, die im Vergleich zum letzten Jahr von 5,3% auf 7,2% im Durchschnitt gestiegen sind. Den höchsten Leerstand verzeichnet der **Hansaimmobilia** mit 18,8% sowie der **UBS 3 Sector Real Estate Europe** mit 12,9%. Auch die reduzierte Fremdkapitalquote stellt viele Fonds vor Herausforderungen. Laut Scope müssen 15 Fonds mit 2012 ihre Fremdfinanzierung deutlich senken, um auf die vom Gesetzgeber geforderten 30% zu kommen.

Beim Performancevergleich zeigt sich eine Zweiteilung des Marktes. Die höchste Performance auf Ein-Jahres-Basis verzeichneten der hausInvest europa (3,2%), der Deka-Immobilien Europa (2,9%) sowie der grundbesitz europa (2,7%). Das Produkt mit den geringsten Renditen ist der derzeit geschlossene Fonds Degi International mit -15%. (AE)

Immobilien-Refinanzierungslücke in Deutschland vergleichsweise gering

Noch im vergangenen Jahr waren Gefährdungsmeldungen aus anstehenden Prolongationen durchaus an der Tagesordnung. Eigentlich hätte es nach **MIPIM**-Berichterstattung aus 2010 schon letztes Jahr im Sommer in London zum Crash kommen müssen. Allerdings kommen im Moment generell die Baisse-Propheten nicht gegen die Wirklichkeit an. **DTZ** recherchiert jährlich die Refinanzierungslücke auf den globalen Immobilienmärkten. Die globale „Lücke“ werde sich in den kommenden drei Jahren auf 202 Mrd. USD verringern, teilt DTZ mit. Das sind 43 Mrd. USD weniger als noch im November 2010. Schuldig bleiben die Researcher in der Kurzfassung allerdings die Beschreibung von „Lücke“. Der Sprachgebrauch geht hier eher von einer Gefahr aus, während ein „Nachfinanzierungsbedarf“ für Immobilienkredite in dieser Höhe

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

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

Deka
Immobilien



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

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

bei liquiden Märkten eher ungefährlich klingt. Die DTZ- Refinanzierungslücke entsteht vor allem aus gesunkenen Immobilienbewertungen, die eine Nachfinanzierung auf bestehendem Kreditniveau erschweren. Mit vergleichsweise geringen 5,3 Mrd. USD für die kommenden 3 Jahre trägt Deutschland dazu bei. Für die USA geht DTZ sogar davon aus, dass die geschätzte Finanzierungslücke von 49 Mrd. USD in den nächsten drei Jahren gänzlich verschwindet. Schließlich seien das nur 1% des investierten Kapitals. Das relativiert aus Platowsicht viele Crashpropheten.

Auf Länderebene trägt Japan die rote Laterne mit einer geschätzten Refinanzierungslücke von 84 Mrd. USD. Das sind 14 Mrd. USD mehr als Ende 2010. Begründet wird die Zunahme mit einem Anstieg des gewerblichen Kreditvolumens seit Ende 2009 und niedrigeren Immobilienwerten im Rahmen der Katastrophen vom März diesen Jahres. Dahinter folgen die britische Insel mit einem bewertungstechnisch ungedeckten Bedarf von 42 Mrd. USD (-22%) und Spanien mit 28 Mrd. USD (-14%). In der Summe hat Europa ein Problem in Höhe von 109 Mrd. USD (-8 Mrd. USD).

Genug Geld ist jedoch vorhanden. DTZ rechnet mit einem Immobilieninvestitionsvolumen von weltweit 403 Mrd. USD in den nächsten drei Jahren. Das löst aber das Kreditproblem nur beschränkt. Da Banken zunehmend versuchen, ihre Kreditportfolios abzubauen, würden Kreditverkäufe immer beliebter. Das erwartet DTZ jetzt auch zunehmend für Europa und Japan. Deswegen sei seit dem vorangegangenen Bericht ein deutlicher Anstieg an Kreditgebern zu beobachten, die keine Banken seien. Es würden immer mehr Versicherungsgesellschaften in Kredite investieren oder Mezzanine-Finanzierungen anbieten. Das hätte für Versicherer den Vorteil, nicht selbst in Immobilien investieren zu müssen, was zukünftig durch die Solvency II Regelungen erschwert werde. Lt. DTZ könnten Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen dem Markt bis zu 80 Mrd. USD an Mitteln zur Verfügung. Für Platow stellt sich aber die Frage, ob damit Bewertungslücken gefüllt werden können.

Erholung auf dem US-Immobilienmarkt wird langsamer

Der US-Immobilien-Index der IPD sieht nach wie vor eine positive Entwicklung auf den US-Immobilienmärkten. Allerdings wird der Total Return aus Mietrendite und Wertänderungsrendite mit jetzt 2,7% nach 3 guten Quartalen mit durchschnittlich knapp 4,4% geringer. Die Mietrendite ist nach einem Durchschnitt von 1,7% pro Quartal in 2010 auf 1,5% im ersten Quartal 2011 gefallen. Die Wertentwicklung ist von durchschnittlich knapp 2,7% in den 3 Vorquartalen auf 1,1% zurückgegangen. Trotz Verlangsamung ergibt sich für die letzten 12 Monate eine Gesamtwertentwicklung von 9,4%. Lt. IPD geht die Erholung nach den drastischen Verlusten zwar weiter, bliebe jedoch lückenhaft und habe sich verlangsamt. Die Renditen würden wieder bodennah. Höhere Inflations- und Zinserwartungen würden eingepreist. Die Verlangsamung im ersten Quartal lief parallel zur Entwicklung des Immobilienmarktes. Seit Beginn des Abschwungs habe der US-Immobilienmarkt um 33,2% der Kapitalwerte nachgegeben, von denen jetzt wieder 9,4% eingeholt sind. Wohnungen hätten um 17,3% zugelegt, Industrie/Logistik um 6,9%, Büro um 8,1% und Handel um 7,1%. Im Bürobereich haben West- und Ostküste die übrigen Märkte abgehängt.



Musterring

**SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU**
Polstermöbelssystemprogramm MR 635

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





Spitzenimmobilien legen weiter zu

Die deutschen Immobilienhochburgen konnten erwartungsgemäß die positiven Performance-tendenzen der letzten 7 Quartale fortsetzen. Der VICTOR Prime Office von **Jones Lang LaSalle** (JLL) bleibt trotz einer Abflachung der Preisentwicklung weiter im Plus. Der Indikatorwert stieg im 1. Quartal um 1,3% auf 110,1 Punkte. Im Jahresvergleich ist das ein Plus von 8%. Damit liegt der Indikator um 11,3% über der Trendwende im 2. Quartal 2009. Victor liegt damit 16,5% über dem absoluten Indikator-Tiefststand in Q4 2004. Gegenüber dem Indikator-Höchststand aus Q2 2007 besteht jedoch noch ein Minus von -11,8%. Hamburg hatte mit 2,4% den höchsten Quartalsanstieg. Frankfurt kam mit 9,6% auf die beste Jahresperformance im Index. Die Gesamtverzinsung des angelegten Kapitals (Total Return) aus Mietrendite und Wertänderungsrendite des Immobilienkapitals im Jahresvergleich kam auf 13,2%. Frankfurt lag mit 14,9% vorne. München hatte mit 10,9% den niedrigsten Total Return.

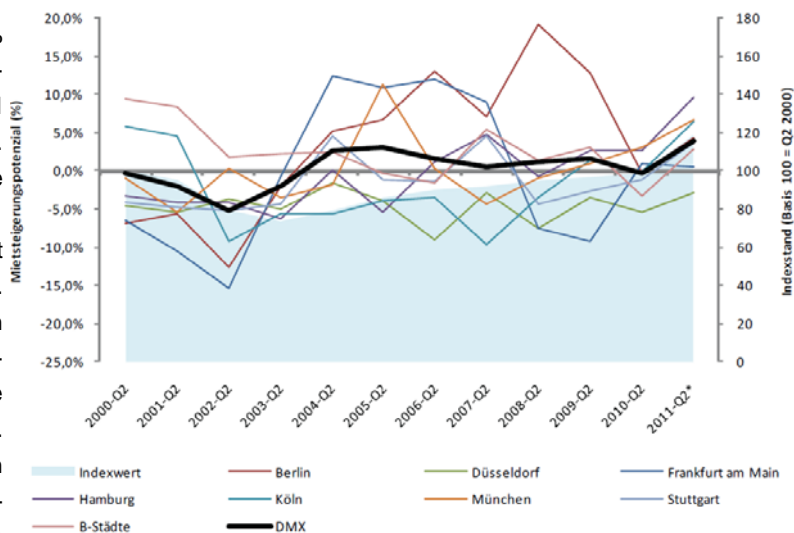
Hamburg liegt mit einem Indikatorstand von 117,1 Punkten auf dem ersten Platz vor Düsseldorf (+1,4%, 113,5 Punkte) und München (+1,2%, 110,9 Punkte). Mit deutlichem Abstand folgen die Frankfurter Bankenlage (+0,3%, 106,9 Punkte) und Berlin (1,9%, 104,9 Punkte). Hamburg und Berlin nähern sich damit schon ihren jeweiligen Indikator-Höchstständen, während die hoch volatile Frankfurter Bankenlage noch um weitere 22% zulegen müsste, um den Höchststand von 130,6 Punkten wieder zu erreichen.

Nach einer starken Performance der Prime Lagen in der zweiten Hälfte 2010 mit 5,5% mit einer hohen Nachfrage nach „Core“ Objekten, hat der Markt im ersten Quartal 2011 eine Verschnauf-pause eingelegt. Jetzt richten institutionelle Investoren ihre kurz- und mittelfristigen Investment-strategien neu aus, meint Bewertungs-Chef **Andrew M. Groom**. Nach der Konsolidierungspha-se erwartet Groom einen weiteren Indexanstieg, der vor allem durch Mietsteigerungen entstün-de. Die größer werdende Anzahl ausländischer Investoren sorgte für eine Belebung des Immo-bilienmarktes, die über kurz oder lang nicht nur auf das „Core“-Segment begrenzt bleiben wer-de. Deutschland sei im internationalen Vergleich deutlich attraktiver geworden. Die untersuch-ten Prime Office Lagen und die beobachteten Zyklen dieser Märkte fungieren lt. Groom als Richtungsweiser für den gesamten deutschen Immobilienmarkt.

Theoretisches Mietsteigerungspotenzial bei Büros höher als seit 10 Jahren

IPD untersucht jährlich im Auftrag der **alstria office Reit-AG** im **Deutschen Büro Mietpotenzi-al Index (DMX)** mögliche Mietperspektiven des deutschen Büroimmobilienmarktes. Der DMX zeigt das theoretische Mietanpassungspotenzial von Bestandsmietverträgen gegenüber den in den Bewertungsgutachten angesetzten „nachhaltigen Roherträgen“. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2000 hat der

DMX mit 3,9% rechnerischem Miet-anpassungspotential den höchsten Wert. Die derzeitige durchschnittliche Bestandsmiete liegt bei 12,89 Euro. Bewerter kommen derzeit auf nachhaltige Roherträge von 13,40 Euro. Zugrunde liegen dabei 21 000 Miet-verträge mit einem



DTZ for sale?

Die **DTZ** steht möglicherweise vor gesellschaftsrechtlichen Änderungen. Der Mehrheitsakti-onär **Saint George Participati-ons** (SGP), wie BNPPRE eben-falls aus Frankreich, bestätigte Gespräche mit DTZ für eine Komplettübernahme. Auch wur-den mittlerweile Gespräche mit **BNP Paribas** bestätigt. Laut Daily Telegraph will SGP 0,60 britische Pfund pro Aktie für DTZ zahlen und damit deutlich mehr als der derzeitige Aktien-kurs, der bei 0,45 britischen Pfund liegt und das auch nur, wegen der Übernahmekündi-gung. Vorher dümpelte der Kurs bei 0,25 britischen Pfund.



DTZ hat seit einiger Zeit Proble-me auf dem Heimatmarkt Eng-land. Letztes Jahr musste das Unternehmen einen Verlust von 22,9 Mio. britischen Pfund aus-weisen. Bei den Franzosen von BNP wollte man sich zu der möglichen Übernahme nicht äußern.



Deals Deals Deals

Berlin: Die Bocci GmbH mietet 250 qm Bürofläche in der Köpenicker Str. 154 a, im denkmalgeschützten Gewerbehof der **ORCO-GSG** im Bezirk Kreuzberg. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümer sowie den Mieter beratend tätig.

Oberkassel: **RMA Real Estate Management Assistance GmbH** mietet 265 qm Bürofläche in der Burggrafenstr. 5/5a von **Deka Immobilien** über **Colliers Trombello Kölbel**. Desweiteren sicherte sich die in dem Gebäude bereits ansässige **Peters Rechtsanwälte** weitere 460 qm Fläche.

monatlichen Mietwert von 260 Mio. Euro. 2010 lag es noch bei -0,4%. Alle untersuchten Standorte außer Düsseldorf mit -2,8%, weisen dabei ein positives Mietsteigerungspotenzial aus. Allerdings lag das Mietsteigerungspotenzial in Düsseldorf im Jahr 2010 noch bei -5,4%. Spitzenreiter im Ranking ist Hamburg mit einem Potential von 9,6% gefolgt von München mit 6,5% und Köln mit 6,4%. Sowohl die durchschnittliche Vertragsmiete als auch die nachhaltigen Roherträge sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Interessant ist der zunehmende Bewerter-Optimismus. Die Gutachter sehen die nachhaltigen Mieten heute um 7,7% höher als letztes Jahr. Die Vertragsmieten sind dagegen nur um 3,2% gestiegen.

DMX Deutscher Büro Mietpotenzial Index

	Bestandsmiete Mai 2011 EUR /m ²	Nachhaltiger Rohertrag Mai 2011 EUR /m ²	Mietsteigerungs- potenzial Mai 2011 %	Mietsteigerungs- potenzial Vorjahr Mai 2010	Durchschnittliches historisches Steigerungspotenzial %		
					letzte 3 Jahre	letzte 5 Jahre	letzte 10 Jahre
Berlin	13,55	14,13	4,2	-0,3	7,4	9,5	4,9
Düsseldorf	13,09	12,73	-2,8	-5,4	-3,9	-4,9	-4,8
Frankfurt am Main	19,61	19,71	0,5	1,0	-1,3	-0,6	1,3
Hamburg	13,41	14,69	9,6	2,5	5,3	4,2	0,6
Köln	11,79	12,55	6,4	-0,1	2,5	-0,9	-3,2
München	15,95	17,00	6,5	3,1	3,6	1,1	1,4
Stuttgart	12,08	12,53	3,8	-1,1	0,3	-1,0	-1,2
B-Städte	9,79	10,07	2,9	-3,3	1,2	2,1	1,5
DMX	12,89	13,40	3,9	-0,4	1,9	1,4	0,6

Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht sind die Ergebnisse durchaus zum Nachdenken. Zum einen ist die relativ geringe Abweichung der „nachhaltigen“ Gutachter-Zukunftswerte von meist weniger als 3% von den durchschnittlichen Bestandswerten in der letzten Dekade positiv beachtenswert, wenn man sich manch aktuelle Bewertungsdiskussion um Offene Immobilienfonds vor Augen führt. Zum anderen ist die vergleichsweise hohe Volatilität der langfristigen, nachhaltigen Mietansätze, die in einem Jahr um 7,7% gestiegen sind, überraschend. Außer kurzfristigen Konjunkturreffekten hat sich nichts geändert. Die Differenz zwischen den Änderungen bei Bestandsmieten und Gutachterwerten erklärt sich dagegen aus der meist jährlichen Aktualisierung der Gutachten, während Bestandsmieten den Schleppanker früherer schlechter Marktsituationen hinter sich herziehen. Wahrscheinlich sind Gutachtermieten und Neuvertragsmieten höher korreliert, aber dafür fehlen die Informationen. (WR)



Schon Zeus fand Gefallen an Europa.

Bei Europa wurden der Sage nach sogar Götter schwach. Und auch die Wirklichkeit kann rundum überzeugen – z. B. in Form der neuen **Real I.S. BGV V**. Denn mit ihr investieren Sie in **hochwertige Gewerbeimmobilien der Euro-Zone** – vornehmlich in den stabilen Märkten Deutschlands, Frankreichs und der Benelux-Staaten. Auf dieser diversifizierten Basis lassen sich attraktive Ausschüttungen von **5,0 bis 5,5 % p. a.** im 10-Jahres-Durchschnitt realisieren. So eignet sich die Real I.S. BGV V ideal zum Aufbau aber auch zum Ausbau Ihres Immobilienportfolios. **Wir informieren Sie gerne.**



Transaktionsmarkt- China

Auf dem **chinesischen Wohnimmobilien**transaktionsmarkt war im ersten Quartal 2011 deutlich weniger los als noch Ende 2010. Das Transaktionsvolumen im Wohnungsbereich lag, lt. **DTZ** bei 8 Mrd. USD. Das sind 64,4% weniger als im Vorquartal (26,8 Mrd. USD). Als Grund nennt DTZ die staatlichen Beschränkungen beim Wohnungskauf sowie die Zurückhaltung von Projektentwicklern.

Im **Bürosegment** stieg das Transaktionsvolumen hingegen um 16,6% auf 1,7 Mrd. USD. Hier nennt DTZ als Grund, dass Investoren sich, aufgrund der Beschränkungen bei Wohnungsinvestments, verstärkt nach anderen Assetklassen Ausschau halten. Daher gehen die Researcher von DTZ auch von einer weiterhin stabilen Nachfrage aus.

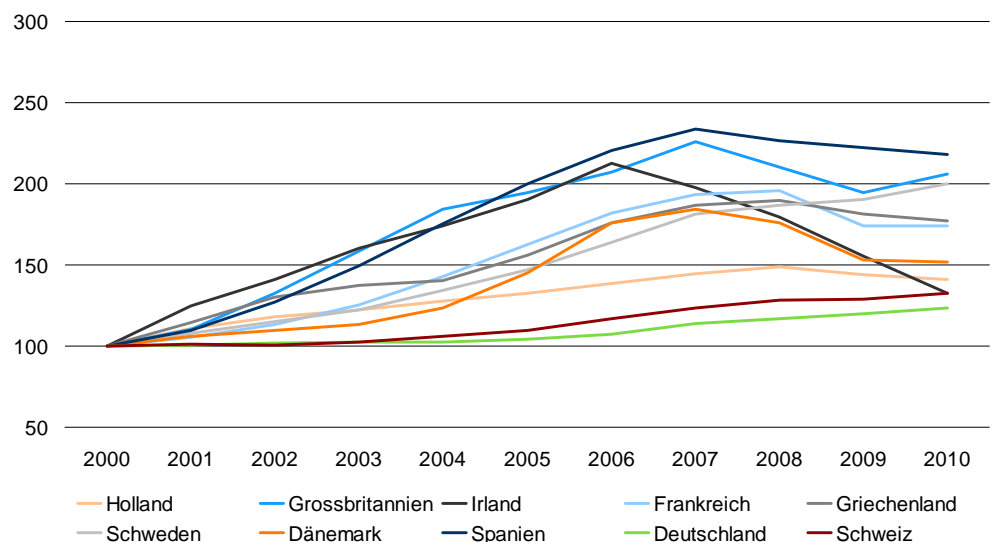
Den größten Anstieg verzeichneten Freizeit- und Hotelimmobilien. Hier wurden 370 Mio. USD investiert (+510%). Einzelhandelsimmobilien verloren hingegen um 86% auf 789 Mio. USD. Ausländische Immobilieninvestoren machen übrigens gerade mal einen Anteil von 5,2% aus. Im Gesamtjahr 2010 waren es auch nur magere 7%.

Wohnimmobilien – Preiskorrekturen nicht in Deutschland

Schon in der ersten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ am 27. Juli 2001 schrieb der Herausgeber, dass die erste Dekade des neuen Jahrtausends die Dekade der Wohnimmobilie sein werde. Der 11. September und die Finanzkrise verschoben die Charts, jedoch sind Wohnimmobilien auch wieder in der Bevölkerung als Kapitalanlage angesehen. Günstige Kreditkonditionen pushen den privaten Wohnungskauf. Das zeigt sich auch bei der Preisentwicklung für Wohneigentum. Die Preise in Deutschland steigen seit Ausbruch der Krise stetig an. Wohnimmobilien gelten als Hort der Sicherheit. Stabile Cash flows zählen anscheinend in Krisenzeiten mehr als hohe Renditen.

Die Grafik zeigt auch, dass Deutschland eine vergleichsweise geringe Volatilität aufweist. Während in Märkten wie Frankreich, Irland, Spanien und Großbritannien zwischen 2006 und 2008 eine Preisbereinigung stattfand, zeigt sich der Deutsche Markt, neben dem Schweizer Markt, als preisstabil. Nicht zuletzt ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt so gut durch die Krise gekommen, weil es auf dem Markt keine Blasen gegeben hat. Hier zeigt die Kurve seit dem Beginn des Index im Jahr 2000 stetig nach oben. In der Zukunft wird damit gerechnet, dass die Preise weiter steigen werden, da die Neubautätigkeiten zurückgehen.

Preisentwicklung beim Wohneigentum (Index 2000 = 100)



Grafik basiert hauptsächlich auf Daten des statistischen Bundesamtes (Quelle: **Wüst & Partner**)

Die Zukunft des Wohnimmobilienmarkts wird durch viele Faktoren bestimmt. Wie entwickelt sich die Kreditvergabe? Was passiert bei der Neubautätigkeit und nicht zuletzt, wie entwickelt sich der Euro?

Internetportale bleiben preisgünstiger Zugang zu Millionen

Für professionelle Maklerhäuser ist trotz erhöhter Kosten das Internet-Portal immer noch die effizienteste Möglichkeit, ihre Zielgruppen zu erreichen. Zu diesem Ergebnis kommt das Fachmagazin **IMMOBILIENWIRTSCHAFT** in einem Vergleich der Maklerportale. Unterschiede zeigen sich bei den monatlichen Besucherzahlen, den regionalen Stärken, den an gebotenen Vermarktungs-Tools, Zusatzleistungen und dem Preis. **ImmobilienScout24** (IS24), **Immonet** und **Immowelt** sind die drei großen Immobilienportale in Deutschland. Die Zahl der angebotenen Immobilien bei Marktführer ImmobilienScout24 liegt bei 1,2 Millionen, Immonet gibt Anfang März über 950.000 und Immowelt über 960.000 Immobilien an. Im Januar 2011 verzeichnete



Deals Deals Deals

Hennef: Valad hat für seinen **European Industrial Partners-hip** (EIP) Fonds Verträge über die Vermietung von rund 7.100 qm Gewerbefläche in der Reutherstraße 3 in Hennef abgeschlossen. Die **Albert Klink GmbH** mietet für 5 Jahre ca. über 4.400 qm Lager- und 110 qm Bürofläche. Die **Jürgen Hartwig GmbH** mietet für 5 Jahre ca. 2.400 qm Lager- und 160 qm Bürofläche ab.

Das Gewerbeobjekt Reutherstraße 3 umfasst fünf Einheiten mit insgesamt 15.000 qm Lager- und Bürofläche, die derzeit an Firmen aus der Logistikbranche vermietet sind.

Der EIP Fonds ist ein multi-let Gewerbe- und Industriefonds, der aktuell Assets im Wert von 400 Mio. Euro verwaltet und in Industrieobjekte in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden investiert.

Würzburg: Der Fondsiniciator **Hahn** erwirbt für seinen Fonds **Hahn FCP-FIS-German Retail Fund** ein SB-Warenhaus in Lengfeld von einer Fondsgesellschaft der **Landesbank Hessen-Thüringen**. Mieter der 11.200 qm Fläche ist **real**. Das Investitionsvolumen beträgt 15 Mio. Euro. **SKIM Schüler Knedel** war beratend tätig, **arina consult** vermittelte das Gebäude.

Hamburg: **Namics Deutschland** mietet rd. 600 qm Bürofläche im „Cremon3“ von **Union Investment Real Estate** über **BNP Paribas Real Estate**.

IS24 rund 4,7 Mio. Nutzer, Immowelt.de und Immonet.de lagen jeweils bei rund 2,1 Mio. Platz 4 im Nielsen-Ranking belegte wg-gesucht.de, mit provisionsfreien Angeboten für Studenten. Auf Platz 5 stand das kostenlose Immobilienportal Immozentral.de, dicht gefolgt von Portalpionier Immopool.de.

Die Marktführerschaft der **Telekom**-Tochter IS24 zeige sich nicht nur an allgemeinen Kennzahlen, sondern auch an den Insertionspreisen, die für gewerbliche Anbieter führend seien. Allerdings kommt der Vergleich zu keinen eindeutigen Ergebnissen. Zwar ist nach der Tabelle IS24 um Faktor 2 bis über Faktor 4 teurer als Immonet und Immowelt, jedoch müssten die reichweiten- und Leistungsunterschiede berücksichtigt werden. Im norddeutschen Raum werde man zudem um Immonet nicht herumkommen. In Süddeutschland ist Immowelt stärker vertreten. Im Bereich Köln/Düsseldorf/Ruhrgebiet sollte man Kalaydo ebenso ins Auge fassen, wie im Raum München die Süddeutsche Zeitung.

Die zukünftigen Herausforderungen sehen die Geschäftsführer der Portale vor allem in sozialen Netzwerken und im mobilen Internet. Facebook sei heute neben Google der größte Aufmerksamkeitsverteiler im Internet, meint IS24-Chef **Marc Stilke**. Er sieht seine Perspektiven als Full-Service-Provider für das digitale Geschäft von Immobilienanbietern. Für die Portale selbst sind lt. Immobilienwirtschaft neben den angebotenen Objekten auch die Besucherzahlen eine harte Währung. So sei sehr auffällig, dass alle drei Immobilienportale massiv in Marketingmaßnahmen investierten. ImmobilienScout24 setze dabei verstärkt auf TV-Spots kombiniert mit Online- und Printanzeigen. Immowelt betreibe daneben auch stark Außenwerbung. Immonet sei besonders Online und in Printmedien vertreten. Durch ihre Nähe zu Verlagshäusern sind die beiden Letztgenannten in zahlreiche Online-Auftritte von regionalen und überregionalen Zeitungen integriert. Alle drei Portale kooperieren außerdem mit reichweitenstarken Online-Medien. Die Marketingstärke von ImmobilienScout24 ist schon daran zu erkennen, dass sie den **Vergleich der Portale über 8 Seiten mit je einer Drittel Seite Printwerbung begleitet**.

Geschlossene Fonds – Sind 10 Jahre Mietvertrag genug?

Sicherheitsdenken pusht wie auch im Tief des letzten Zyklus die möglichst an einen prominenten Mieter langfristig vermietete Immobilie. Während 2004 noch eine große Ratingagentur noch ernsthaft äußern konnte, was die Telekom angemietet habe, brauche man sich nicht anzuschauen, die wüssten was sie tun, sind unsere damaligen Kritikpunkte an single tenant Immobilien heute bekannt. U. a. war die Ein-Mieter Problematik Thema eines Gesprächskreises, den Markus Gotzi von "Der Fondsbrief" zusammen mit uns und "Der Platow Brief" organisiert hatte. Marc Drießen (Hesse Newman), Otmar Knoll (Fairvesta), Michael Ruhl (Deutsche Fonds Holding), Jörn Heidrich (IVG), Michael Haupt (Bouwfonds) und Andreas Heibroek (Real I.S.) tauschten sich über aktuelle Trends in der Fondswirtschaft aus. Markus Gotzi gab letzte Woche einen Überblick. Für uns sind auch einige andere Punkte wichtig.

Vorab aber noch ein Blick auf die Zahlen. Das erste Quartal dürfte als „ernüchternd“ in die Geschichte eingehen. Das aktuelle Zahlenwerk zum ersten Quartal von **Feri** und Branchenverband **VGF** macht keinen Spaß und öffnete ein Füllhorn möglicher Fehlinterpretationen. Feri hatte gemeldet, dass die BaFin-Gestattungen neuer Fonds im 1. Quartal um 54% zurückgegangen seien. Kurz danach meldete der VGF einen Rückgang des platzierten Eigenkapitals der Verbandsmitglieder um 8% im 1 Q auf 803,2 Mio. Euro. Fonds mit deutschen Immobilien gingen um 24% zurück.

Dies nutzen die Kollegen der Publikumspresse einen Abbruch des Fondsgeschäftes zu vermuten. Die Probleme liegen jedoch nicht im Zahlenwerk eines Quartals, sondern in der möglicherweise anstehenden Umstrukturierung der Branche. Regulierung frisst Innovation und schafft Marktbarrieren für Newcomer. Die Zahlen selber sind auf letztjährigem Niveau, das die Teilneh-



Unternehmens-News

Dortmund: Die RGM hat über ihre spanische Tochter, der RGM Spain Facilities Management die Mehrheitsanteile an der spanischen **Grupo Gestion Global** mit den beiden Firmen **Gestion Global** und **Goelco Mantenimiento** in Madrid und Sevilla erworben.

Des Weiteren hat das Dortmunder Unternehmen Aufträge für die technische Betreuung von Einzelhandelsobjekten und Shopping Centern von **Woolworth** mit 74 Liegenschaften und 128.000 qm Verkaufsfläche erhalten.

mer als langfristige neue Basis ansahen, schnell wieder im Lot. Im 2. Quartal kommen die Mega-Fonds der **DWS** (Deutsche-Bank-Türme), der **DFH** (Düsseldorfer Vodafone-Zentrale) und von **Signa** (Deutsche Börse in Eschborn) ins Platzierungszahlenwerk. Deutsche Immobilien waren zudem wegen der oft fälschlichen Annahme der Stabilität im Krisengefolge wieder stark gewachsen, so dass der Rückgang eher Normalisierung signalisiert. Hauptgrund ist zudem das geringe Angebot und die damit verbundene Übertreibung von gut vermieteten und als „Core“ zu prospektierenden deutschen Immobilien. Schwache Umsätze im ersten Quartal resultierten auch aus der möglichen Zurückhaltung großer Banken, die natürlich auf die in Kürze erscheinenden Produkte des eigenen Hauses warten. Wer wie Real I. S., Hesse Newman oder alternativ Fairvesta entsprechende Angebote hat, kann gut platzieren. Real I.S. konnte bis Ende April im Privatkundengeschäft bereits 125 Mio. Euro platzieren, was bereits rund 60% des Gesamtabsatzes des Vorjahres entspricht.

Single Tenant Objekte mit Konzernmietern versprechen Sicherheit des Cash Flow. Andererseits sieht aus Anlegersicht die Welt nach 20 Jahren oft anders aus. Der 45-jährige, der hier in ein „Rentenprodukt“ zur Altersvorsorge investiert hat, könnte mit 65 kalt erwischt werden. Andererseits, und so argumentieren die Initiatoren, bietet eine 20-Jahres-Perspektive eine große Wahrscheinlichkeit, sich in einer guten zyklischen Phase wieder auskömmlich von dem Objekt zu trennen.

Auch aus „Der Immobilienbrief“-Sicht ist dieses Argument von Michael Ruhl, DFH Holding, sicherlich richtig. Jedoch bestätigt das im Gegenschluss immer mehr die Annahme, dass zum einen die Gewerbeimmobilie langfristige Renditen immer weniger aus dem langfristigen Halten der Immobilie erwirtschaftet werden, sondern aus Asset-Management und zyklischer Optimierung. Zudem dürfte der Blick auf viele 10-Jahres-Mietverträge die Frage aufwerfen, ob 10 Jahre für das Nutzen einer zyklischen Chance ausreichend sind. Der erste Zyklus kann in der Regel nicht genutzt werden, da weder Anleger noch Initiator ihre Nebenkosten adäquat realisieren können. Der zweite Zyklus dürfte dagegen schon seinen Höhepunkt zum Ende des zweiten Drittels der Mietvertragslaufzeit haben. Hier ist eine auskömmliche Trennung von der Immobilie

Mehr Informationen über unseren wohlgerateten, jüngsten Land Management Fonds unter www.waltoninternational.eu

1979 1995 2002 2009

Walton International Group

WALTON Premium
Land Management I GmbH & Co. KG
Breit gefächertes Landportfolio aus Top-Standorten in den USA

Nicht von schlechten Eltern

Der jüngste Spross im Hause Walton Europe ist eine der begehrtesten Partien des Kontinents. Dieses außergewöhnliche und breit gefächerte Landportfolio hört auf den stolzen Namen Walton Premium I. Seine Leidenschaft gehört den absoluten Top-Wachstumsregionen der USA. Mit seinem auf 200% prognostizierten Gesamtmittelrückfluss vor Steuern ohne Agio sieht er einfach unverschämt gut aus. Ebenfalls unwiderstehlich: das smarte Ergebnis der älteren Geschwister von durchschnittlich knapp 15% IRR – basierend auf dem geprüften Track Record über die vorherigen Projekte weltweit – und seine konzeptionell rekordverdächtig-schnelle Gesamtlaufzeit von 4 bis 7 Jahren.

Walton
Investing on Solid Ground®



Transaktionsmarkt- grenzüberschreitend

Im ersten Quartal summieren sich die grenzüberschreitenden Transaktionen, lt. **Jones Lang LaSalle (JLL)** auf 37 Mrd. USD. Das ist ein Viertel mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum. Die inter-regionalen Investments legten um 70% auf 26 Mrd. USD zu.

Aktivsten Käufer waren dabei neben den globalen Fonds (3,4 Mrd. USD) auch Investoren aus Kanada und Singapur (je rd. 870 Mio. USD) sowie deutsche Investoren (357 Mio. USD).

Den höchsten Kapitalzufluss verzeichnete die Region Amerika mit 2,6 Mrd. USD gefolgt von der Region EMEA mit 2,2 Mrd. USD. In der Region Asien-Pazifik verzeichnete JLL einen Mittelabfluss von 3,3 Mrd. USD. Laut JLL ein Indiz dafür, dass Kapital aus den stark wachsenden Ländern Asiens eine große Bedeutung für das Investmentgeschehen in anderen Regionen hat.

Dominierende Assetklasse ist, mit einem Anteil von 45%, Büro. Einzelhandelsimmobilien machen ein Drittel des globalen Transaktionsvolumens aus.

Auf Stadtebene gehören Tokio, Singapur, Hongkong, Seoul, Shanghai, New York, Washington, Los Angeles und London zu den wichtigsten Investmentmärkten.

regelmäßig nur darstellbar, wenn es gelingt, den Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu verlängern. Marc Drießen von Hesse Newman sieht entsprechend zunächst auch die Notwendigkeit eines langfristigen ersten Mietvertrages zunächst aus vertrieblichen Gründen. Der Erfolg der Investition entscheide sich in der Regel aber erst nach Ablauf des Vertrages. Insofern sei eine gute Immobilie in guter Lage mit realistischer Kalkulation der Anschlussvermietung entscheidend. Hesse Newman kaufe Immobilien, keine Mietverträge.

Drießen weist im Background-Gespräch noch auf zwei andere Zusammenhänge hin. Zum einen teilt er die alte „Der Immobilienbrief“-Kritik an der Finanzierung von „innovativen Immobilien“ über Geschlossene Fonds. Bei Immobilien ist aus unserer Sicht allein schon Knock-Out-Kriterium, dass im Erfolgsfall der Fonds lediglich die Miete erhält, während der Initiator/Investor regelmäßig am positiven Ast partizipiert. Im Misserfolgsfall trägt der Anleger über den Fonds das gesamte Risiko. Drießen ergänzt, dass bei innovativen Produkten der Initiator in der Regel auch keine Erfahrung in dem Geschäftsfeld, das er bearbeitet hat, hat. Zumindest gäbe es in der Regel ein Informationsungleichgewicht zwischen Initiator und dessen Geschäftspartnern bzw. Verkäufern der Idee.

Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht fehlt der Branche der Geschlossenen Fonds derzeit allerdings noch eine Antwort auf die geänderten volks- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Geschlossene Immobilienfonds überträgt die Sicherheit und Professionalität einer großen Gewerbeimmobilie oder auch neuerdings eines größeren Wohnungsportfolios auf den Kleinanleger. Hierzu werden eine Reihe von Funktionen vom Initiator durchgeführt. Das reicht vom Auswahlprozess über Finanzierung, Prospektierung, Vertrieb, laufendem Asset-Management und Fonds-Management bis hin zur Optimierung des Timings zur Auflösung des Fonds. Diese Losgrößen-Transformation kostet erheblichen Aufwand. Gleichzeitig versucht der Fonds jedoch, auch die hohe Rendite an die Anleger weiter zu geben. Dafür wird die Prognoserechnung mathematisch optimiert.

Die Modellrechnung eines Geschlossenen Fonds basiert deshalb vor allem aber auf einem Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten und einer angenommenen Wertsteigerung der Immobilie zumindest meist in Höhe der kalkulierten Inflationsrate. Unter der aus heutiger Sicht realitätsnahen Annahme eines Verkaufs der Immobilie deutlich unter Einstandspreis oder alternativ sehr hoher Revitalisierungskosten zum Ende einer 20-Jahres-Periode bei Auslauf eines Mietvertrages, dürften sich viele Modelle rechnerisch nicht mehr darstellen lassen. Hier schwelgt die Branche nach wie vor in Wertsteigerungsoptimismus und sieht den deutschen Immobilienmarkt als Hort der Stabilität.

Dies ist seit etwa 1993 allerdings nur noch bedingt bzw. im Vergleich mit hochvolatilen Auslandsmärkten gegeben. Viele Konstruktionsmerkmale reichen auch noch in die Zeit der Steuerorientierung Geschlossener Fonds zurück. Aus heutiger Sicht wäre dagegen zu überlegen, die Stabilität eines Geschlossenen Immobilienfonds so zu erhöhen, dass er auch als Witwen- und Waisenpapier gelten kann. Als erster Schritt bietet sich eine vollständige Eigenkapitalfinanzierung an, die in der Lage ist, auch schwierige Phasen eines Investments durchzustehen. Zudem bietet ein größeres Wohnungsportfolio eine gestreutere Einnahmesicherheit als eine Gewerbeimmobilie. Eine negative Wertänderungsrendite durch notwendige Restrukturierungsmaßnahmen oder auch ganz einfach durch Wertverlust aufgrund geringerer Nutzungsentgelte dürfte bei Wohnen oft geringer ausfallen.

Da sich das Marktumfeld für deutsche Immobilien derzeit grundlegend ändert und die Sachwertorientierung der Immobilie auch bei breiten Bevölkerungsschichten wieder in den Vordergrund rückt, könnte sich das Problem negativer Wertänderungsrenditen allerdings auch aus der Marktsituation heraus bereinigen.

Diskutiert wurde auch die Auswirkung der Regulierung auf die Branche. Marc Drießen errechnet bei knapper Fondskalkulation eine zukünftige Platzierungsmindestgröße von



Deals Deals Deals

Essen: Aldi mietet ca. 1.200 qm Fläche auf dem ehemaligen **Hertie-/Karstadt**-Grundstück in Rüttenscheid über **Brockhoff & Partner**. Die **Edeka-Gruppe** hatte bereits vor Monaten ca. 3.400 qm Fläche angemietet. In den zwei weiteren Ladenlokalen im Erdgeschoss des Gebäudes wird es zukünftig einen vom **Deichmann**-Konzern betriebenen Schuhmarkt (ca. 670 qm Fläche) sowie einen Drogeriemarkt der **dm**-Gruppe (ca. 800 qm Fläche) geben. Damit sind sämtliche der Einzelhandelsflächen vermietet. Für die Projektentwicklung war **Kölbl Kruse** verantwortlich.

Köln: Der Spezialchemie-Konzern **Lanxess** mietet die ca. 38.000 qm Fläche des maxCologne-Hochhaus von der **Hochtief-Projektentwicklung**. Lanxess wird 2013 seine Konzernzentrale ins maxCologne verlegen. Damit ist maxCologne knapp zwei Jahre vor der Fertigstellung zu 80% vermietet. Das maxCologne wurde bereits vor Baubeginn von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** für den Immobilien-Spezialfonds **RZVK-Immofonds** der **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft** für Immobilien erworben.

Düsseldorf: Der Mobilfunkanbieter **E-Plus** mietet knapp 5.000 qm Bürofläche in der Parsevalstraße 11 über **Omega Immobilien**.

100 Mio. Eigenkapital vor. Andreas Heibroek meint im Background, dass mit einem überschaubaren Team auch unter den neuen gesetzlichen Bedingungen bei einem Eigenkapitalumsatz von 50 Mio. - 70 Mio. Euro p. a. ein wirtschaftlicher Betrieb eines "kleinen" Emissionshauses möglich sein sollte. Obwohl nach oft geäußerter „Der Immobilienbrief“-Ansicht der geschlossene (Immobilien-) Fonds das am besten prospektierte Kapitalanlageprodukt überhaupt ist, ist das Image der Fondsbranche durch Pleiten und natürlich Flops im Gefolge der Ost-AfA-Fonds geschädigt.

Mit „Via Bremen“ auf den Weg in die Energiezukunft

Thomas Döbel – Münchner Korrespondent „Der Immobilienbrief“

Eine Art „Goldgräberstimmung“ sieht Bremens Wirtschaftssenator **Martin Günthner** (SPD), derzeit bei den Logistikunternehmen der Hafenstadt: „Die Energiewende und insbesondere der Aufbau von Offshore-Windparks ist ein großes Konjunkturprogramm für die gesamte deutsche Küstenregion“ meint er und begründet damit seine optimistische Wachstumsprognose für den Hafenstandort Bremen.

Bis zum Jahr 2030 soll mit Offshore-Windparks in der deutschen Nord- und Ostsee die Jahresleistung von 20 Atomkraftwerken erbracht werden. Nach derzeitigen Planungen werden die Windparks auf hoher See mit bis zu 7.000 Windenergieanlagen ausgestattet. Dies erfordert unter anderem auch den Aufbau von neuen umfangreichen Logistik-Kapazitäten. Allein die Betonsockel und Plattformen, die in Wassertiefen bis zu 35 m versenkt werden, wiegen bis zu 900 Tonnen. In diese werden die einzelnen „spargel-ähnlichen“ Turmelemente, an deren Spitze sich die Rotoren drehen, „eingepflanzt“.

Im Süden von Bremerhaven wird zur Bewältigung dieser neuen logistischen Herausforderungen bis 2014 ein 240 Millionen Euro teures Offshore-Terminal entstehen, über das dann jährlich bis zu 160 Windkraftanlagen verschifft werden können. In diesem neuen Hafen in der Weser, der von privaten Investoren finanziert und realisiert werden soll und derzeit ausgeschrieben ist, soll der Umschlag der Offshore-Komponenten ablaufen. Nach dem Willen von Senator Günthner soll Bremerhaven „die Hauptstadt der Offshore-Windenergie in Deutschland werden“. Schon heute gebe es in dem Dreieck Bremen – Cuxhaven – Bremerhaven so viele Unternehmen der Windenergiebranche wie so geballt sonst nirgendwo anders auf der Welt.

Mit dem Bau des Terminals werden nicht allein die Voraussetzungen für die Entstehung von bis zu 14.000 neuen Arbeitsplätzen bis 2040 vor Ort geschaffen. Auch bundesweit wird die Branche beflügelt. Der Präsident der Stiftung Offshore-Windenergie, Jens Eckhoff; geht sogar davon aus, dass die Windindustrie für Deutschland im 21. Jahrhundert die Rolle spielen wird, die die Automobilindustrie im 20. Jahrhundert inne hatte. Die neue Stiftung soll nach Eckhoffs Willen auch dazu beitragen, die enormen wirtschaftlichen Chancen der Offshore-Windenergie für die Küstenregionen zu nutzen. Wenn sich bis 2020 wie geplant 5.000 Windenergieanlagen in der Nordsee drehen sollten, brächte dies für Deutschland mindestens 30.000 neue Arbeitsplätze, so die Prognose des ehemaligen Bau- und Umweltsenators der Freien Hansestadt.

Mit der Energiewende verbinden sich für den Industrie- und Logistikstandort Bremen große Erwartungen an die Zukunft. Doch auch in der Gegenwart lässt sich die Bilanz sehen: Wirtschaftssenator Martin Günthner gesteht zwar ein, dass der Strukturwandel, den Bremen erfolgreich geschafft habe, bundesweit kaum bemerkt werde. Allerdings weist er die Charakterisierung Bremens als „industriearmen Stadtstaat“ zurück: „Bremen boomt als eine der bedeutendsten Industriestädte Deutschlands“ Immerhin sei die zehntgrößte Stadt Deutschlands auf Rang sechs unter den Industriestandorten. Und mit der Automobilindustrie, der Luft- und Raumfahrtindustrie sowie zahlreichen Nahrungsmittelkonzernen, darunter auch aus dem Bereich Fischverarbeitung, besitzt Bremen wider allen Vorurteilen beträchtliche wirtschaftliche Potenz.

Hinzu kommt die Bedeutung Bremens als Logistikstandort. **Detthold Aden**, Vorstandsvorsitzender des Hafen-Betreibers **BLG Logistics Group** weist auf die europäische Marktführer-



Deals Deals Deals

New York: Die **Pramerica Real Estate International AG** erwirbt für einen ihrer US-Immobilienfonds ein Bürogebäude mit rd. 33.446 qm vermietbarer Fläche in der 28 West 44th Street. Das Gesamtinvestitionsvolumen, das Modernisierungsmaßnahmen von rd. 11,6 Mio. USD umfasst, beläuft sich auf rd. 174,6 Mio. USD.

Berlin/Saarbrücken: Die **BIH Berliner Immobilienholding GmbH** und die **Pro Seniore/Victor's-Unternehmensgruppe** haben Mietverträge über insgesamt 24 Seniorenimmobilien mit insgesamt 4.130 Plätzen und zwei Hotels neu abgeschlossen. Die über das gesamte Bundesgebiet verteilten Spezialimmobilien sowie die beiden Hotels in Saarbrücken und Unterschleißheim verfügen über eine Gesamtmietfläche von rd. 193.000 qm. Durchschnittlich 20 Jahre beträgt die Mietdauer.

Bonn: Die **Siemens AG** mietet rd. 3.700 qm Bürofläche im Hafen über **BNP Paribas Real Estate** und **Udelhofen Immobilien**. Die Flächen in der ehemaligen Kornkirche wurden von Siemens bereits bezogen. Eigentümerin des Objekts ist die **SolarWorld AG** und **Solar Holding GmbH**.

Nürnberg: Der britische Schuhhersteller **Clarks** mietet 690 qm Gesamtnutzfläche in der Breiten Gasse 80 über die **IKP**.

schaft der Bremer im Bereich Automobil- und Containertransporte hin. 2010 seien allein über 600.000 Fahrzeuge, die per Bahn aus Bayern und Baden-Württemberg gekommen sind, über Bremerhaven in alle Welt verschifft worden - fast 60 Prozent aller Fahrzeugexporte des Hafens. Im laufenden Jahr wird sich diese Zahl weiter erhöhen. „Ohne unsere Seehäfen würde Deutschland nicht zu den exportstärksten Nationen gehören“, so Aden.

Auch für weitere Bereiche der bayerischen Exportwirtschaft habe Bremen und sein Hafen große logistische Bedeutung, so der BLG-Chef in München. Die in Bayern produzierten Güter aus Maschinenbau, Autoteile, Elektrotechnik, Nachrichtentechnik, Luft- und Raumfahrt sowie der Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik werden hauptsächlich in Containern nach Bremen und Bremerhaven befördert und dann weiter weltweit verschifft. Aden weiter: „Wenn Sie irgendwo in Deutschland einen Gebrauchsartikel von Tchibo kaufen, dann ist der immer durch unsere Hände in Bremen gegangen. Dasselbe gilt für Drucker und Kopierer von **Konica Minolta** oder Möbel von **IKEA**.“

Nach Überwindung – zumindest für den Bremer Hafenbetreiber BLG Logistics Group – der schwersten Schifffahrtskrise seit Erfindung des Containers kann Vorstandschef Detthold Aden eine Verdoppelung des Umsatzes auf etwa 900 Millionen Euro für 2010 vorweisen. Die Logistik als drittstärkster Wirtschaftssektor Deutschlands setzt nun auf die Energiewende und ihre positiven Effekte. Auch die BLG Logistics Group habe mit der Neueröffnung der Kaiserschleuse - zwischenzeitlich Europas größte Wasserbaustelle - Innovationskraft bewiesen und sich auf die künftigen Herausforderungen durch das Offshore-Windenergie-Geschäft vorbereitet.

Die Freie Hansestadt Bremen präsentiert sich auf der Messe „transport logistic“ in München erstmals mit der neuen Standortmarke „Via Bremen“ und informiert über die Aktivitäten der Hafen- und Logistikwirtschaft. Die Initiative „Via Bremen“ vereint die Akteure dieser Wirtschaftsbereiche und dient als unternehmensneutrale Koordinierungs-, Informations- und Kommunikationsplattform sowie zur Unterstützung bei der gemeinsamen Vermarktung des Standortes. Hans-Joachim Schnitger, Präsident der Bremischen Hafenvertretung erwartet von der Initiative „Via Bremen“ mit ihrer Bündelung der Kompetenzen auch eine Stärkung der Hafen- und Logistikwirtschaft als in Bremen wichtigsten Wirtschaftsfaktor im internationalen Wettbewerb.

Interview

Christoph Reschke, Geschäftsführer Hines-Deutschland

Hines ist ein amerikanisches privat geführtes und international breit aufgestelltes Immobilienunternehmen mit Sitz in Houston/Texas und verfügt über mehr als 50jährige Markterfahrung. Hines, gegründet 1957 und geführt von Chairman **Gerald D. Hines**, ist weltweit in 17 Ländern präsent. Bis heute hat Hines mehr als 1.100 Objekte mit einer Fläche von mehr als 360 Mio. Quadratmeter in über 245 Städten rund um die Welt aller Art vom Wolkenkratzer bis hin zum anspruchsvollen Wohnresort entwickelt, akquiriert oder verwaltet sie für Dritte als Assetmanager. Gegenwärtig beträgt das Immobilienvermögen 22,9 Mrd. US-Dollar (ca. 16 Mrd. Euro). Hines-Projekte haben den Anspruch, für höchste Qualität und Funktion, Ästhetik und Architektur bei der Neugestaltung der Skylines der Metropolen zu stehen, das ist erklärtes Unternehmensziel. Deshalb arbeitet das Unternehmen gern mit Star-Architekten wie **Cesar Pelli**, **Frank O. Gehry**, **IM Pei** oder auch **Phil Johnson** zusammen, um diesem selbst formulierten Anspruch gerecht zu werden.



Christoph Reschke

Hines Deutschland mit Sitz in Berlin wurde im Jahr 1991 als erste Niederlassung außerhalb der USA gegründet, Büros in München im Jahr 2001 und Stuttgart im Jahr 2006 folgten. Die deutsche Niederlassung mit **Christoph Reschke** und **Alexander Möll** als Geschäftsführer ist mit einem Team von 42 Immobilienspezialisten verantwortlich für einen Gebäudewert von ca. 1,4 Mrd. Euro als Entwickler bzw. als



Logistikmarkt FFM

Der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt verzeichnete im ersten Quartal, lt. **BNPPRE** einen Umsatz von 68.000 qm. Das sind 39% mehr als im ersten Quartal 2010. Dominiert haben Großabschlüsse über 8.000 qm. Diese machen einen Anteil von 69% am Gesamtumsatz aus. Logistikdienstleister sind die stärksten Nachfrager mit 82%. Auf dem zweiten Platz folgen Industrieunternehmen mit 15%. Der Handel hat gerade mal einen Anteil von 3% am Gesamtumsatz. Das Angebot bleibt knapp. Kaum neue Projektentwicklungen ohne Vorvermietung werden dem Markt zugeführt. Vor allem im Flughafenumfeld sind Flächen kaum noch zu haben. Das treibt die Mieten. Die Spitzenmiete stieg auf 5,70 Euro pro qm. Für das Gesamtjahr rechnet BNPPRE mit einem Umsatz oberhalb der 300.000 qm-Marke.

Unternehmens-News

Berlin: Die **Estavis** AG übernimmt den Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung der **Colonia Real Estate** sowie deren Tochtergesellschaft **Colonia Residential Sales**. Mit der Übernahme erweitert Estavis ihre Dienstleistungspalette und baut ihren Bestand mit privatisierungsfähigen Immobilien aus. Der erworbene Geschäftsbereich agiert unter der Bezeichnung **Accentro** aus Stuttgart.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 245, 20. KW, 20.05.2011, Seite 21 von 25

Assetmanager. Zu den bedeutendsten Hines-Immobilien in Berlin gehören das 1997 entwickelte Ensemble Hofgarten am Gendarmenmarkt an der Friedrichstraße/Französische Straße in der City Ost, Die Mitte auf dem Alexanderplatz (an der Immobilie fehlt immer noch der versprochene Tower) und jüngst Upper Eastside an der berühmten Straßenkreuzung Friedrichstraße/Unter den Linden. Für alle drei Immobilien und damit für Hines spricht, dass diese (noch im Bau befindlich) an institutionelle Investoren oder Fonds veräußert wurden.

Der Immobilienbrief Berlin sprach mit Christoph Reschke, Geschäftsführer Hines Deutschland Immobilien GmbH.

„Der Immobilienbrief Berlin“: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Eine sehr innige. Ich bin in Hamburg geboren. Meine Mutter ist aber Berlinerin und hat mir von Jugend an von Berlin vorgeschwärmt. Meine Frau ist auch bekennende Berlinerin. Am Anfang wirkt Berlin manchmal schroff, aber ich schätze es sehr.

DIB: Worin sehen Sie den größten Beitrag Ihres Unternehmens für das wirtschaftliche Vorwärtkommen Berlins?

Es wäre vermessen von uns zu behaupten, dass Hines einen nennenswerten wirtschaftlichen Einfluss auf Berlin gehabt hat. Hierin würde ich auch nicht unseren Beitrag sehen, sondern in der Realisierung von guter Architektur in fünf Projekten mit insgesamt ca. 130.000 Quadratmeter. Allen voran natürlich das Gebäude Pariser Platz 3 mit dem Architekten **Frank O. Gehry**. Die klassischen Gebäude ausgenommen – für mich nach wie vor das schönste Gebäude Berlins.

DIB: Was treibt Sie sonst noch um?

Als Vater von zwei schulpflichtigen Kindern die Berliner Schulpolitik und last and probably least meine Rückhand beim Tennis.

DIB: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?

Die Genetik und Jugenderfahrungen haben eine Rolle gespielt. Als ich ein kleiner Junge war, hat mein Vater mich auf Baustellen mitgenommen und während er Eigentumswohnungen verkauft hat, habe ich im Rohbau gespielt. Dabei ist irgendwann der Traum geboren, später selbst Gebäude zu entwickeln und zu bauen, am liebsten große.

DIB: Wie schätzen Sie die Perspektiven des Berliner Immobilienmarktes im Allgemeinen und speziell in Ihrem Tätigkeitsbereich ein?

Aufgrund der guten Wirtschaftslage haben derzeit fast alle Immobilienmärkte in Deutschland sehr gute Perspektiven. Berlin ist darüber hinaus sehr trendy, zieht Menschen aus aller Welt an. Das verstärkt die guten Aussichten.

DIB: Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in zehn Jahren?

Das Unternehmen in Mannstärke verdoppelt, Büros in den sieben deutschen Immobilienhochburgen, 4 Mrd. Euro Assets under Management und mich trotzdem entspannt und häufiger bei der Familie als heute. Ich suche noch den Zauberer, der diesen Zielkonflikt löst.

DIB: Was ist Ihr Lieblingssort in Berlin?

Ich muss meine Ignoranz gestehen, dass ich bei Weitem noch nicht alle Gegenden Berlins gesehen habe. Bis jetzt ist es der Schlachtensee zum spazieren gehen oder joggen.

DIB: Ihre Lieblingsimmobilie?

Pariser Platz 3 und das Pergamonmuseum.

DIB: Und mit wem aus der Immobilien- oder Finanzbranche würden Sie einmal gerne zum Mittag/Abendessen gehen und warum?

Samuel Goldfein von **Goldman Sachs**. Real Estate und Investment Banking, das wird interessant.



RGM Holding GmbH wächst überdurchschnittlich

Die Dortmunder RGM Holding GmbH (RGM) hat sich im Geschäftsjahr 2010 in einem schwierigen Markt erfreulich weiter entwickelt: Die Gesamtleistung ist um 14,3% von 113,7 Mio. Euro auf 129,9 Mio. Euro gestiegen und die Zahl der Beschäftigten hat sich auf 1.150 (Vj.: 975) Vollzeitkräfte erhöht.

„Grundlage dieses Erfolges ist die Bündelung unserer Kernkompetenzen in den drei strategischen Gesellschaften **PropertyFirst GmbH**, RGM Facility Management GmbH und RGM Industrial Services GmbH sowie die konsequente Nutzung von Synergien“, erläutert **Fritz-Klaus Lange**, geschäftsführender Gesellschafter der RGM.

„Unter Berücksichtigung der wachsenden Ansprüche der Märkte haben wir unsere Strategie stufenweise umgesetzt und uns am Markt erfolgreich als konzernunabhängiger ganzheitlicher Anbieter positioniert“, resümiert der Firmenchef. Die Gründung der drei eigenständigen Gesellschaften unter dem Dach der RGM Holding habe sich als klarer Wettbewerbsvorteil erwiesen: „Sie ermöglicht eine gezielte Fokussierung auf einzelne Kundengruppen, eine höhere Kunden und Objektnähe und eine bessere Differenzierung unseres komplexen Dienstleistungsspektrums“, betont Lange.

Die RGM konnte die PropertyFirst im Geschäftsjahr 2010 vor allem durch den Erwerb der Property Management-Aktivitäten der **LEG NRW GmbH**, Düsseldorf, stärken. Dabei wurden die Geschäftsanteile an der LEG Tochtergesellschaft, der LEG Facility Management GmbH, im Rahmen eines Share Deals zu 100 Prozent erworben. Unter der Führung der PropertyFirst werden künftig sämtliche Aufträge des Property Management-Bereiches der LEG abgewickelt.

Die PropertyFirst konzentriert sich im Rahmen eines ganzheitlichen Management-Ansatzes auf die Werterhaltung und Renditesteigerung moderner Verwaltungsgebäude, komplexer Einkaufszentren sowie großer überregionaler Immobilienportfolios.

Das strategische Geschäftsfeld technisches Facility Management ist im Geschäftsjahr 2010 vor allem durch den Erwerb der Mehrheit (54%) an der **hrw Gebäudetechnik GmbH** (hrw), Hamburg, ein Spezialist für Gebäudeleittechnik, Mess-, Regel- und Steuerungstechnik, gewachsen. Die außerordentliche Marktstellung der hrw ermöglicht der RGM, die Eigenleistung im Bereich des technischen Gebäudemanagements in Norddeutschland, insbesondere im Großraum Hamburg, weiter zu erhöhen.

Dank ihres bundesweiten Niederlassungsnetzes konnte die RGM Facility Management GmbH 2010 zudem das technische Gebäudemanagement für alle zehn Standorte, darunter Nürnberg, Berlin und Bremen, des Telekommunikationsanbieters **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** übernehmen. Zu den bedeutendsten Objekten in diesem bundesweiten Portfolio zählt der O₂-Tower, der mit einer Fläche von etwa 52.000 qm BGF und einer Höhe von 146 m das höchste Gebäude Münchens ist.

Auch im Ausland ist die RGM gewachsen: Rückwirkend zum Jahreswechsel hat sie die spanische **Grupo Gestión Global** (GGG), Madrid, mit den beiden Firmen **Gestión Global E-95 S.A.**, Madrid, und **Goelco Mantenimiento S.L.**, Sevilla, im Rahmen eines Share Deals zu 80% übernommen. Die verbleibenden 20% der Geschäftsanteile werden weiterhin von den beiden geschäftsführenden Gesellschaftern gehalten, die die Gruppe langfristig begleiten. „Nach der Gründung der „RGM Turkey A.S.“, ein Joint-Venture der türkischen **Nuro Holding Inc.**, Ankara, und der RGM im vergangenen Jahr, können wir unsere international agierenden Kunden neben der Türkei nun auch nach Spanien begleiten“, erläutert Lange.

Die **RGM Industrial Services GmbH**, vormals RGM KonServ GmbH, bildet neben der **RGM Property Management GmbH** und der Facility Management GmbH die dritte Säule der RGM Unternehmensgruppe. Im Geschäftsjahr 2010 erwarb sie die ThyssenKrupp ExperSite GmbH, Kassel, die in „RGM ExperSite GmbH“ umfirmiert wurde. Die von diesem Standortmanager betreute Industrieparks Kassel-Mittelfeld und Kassel-Rothenditmold haben eine Gesamtfläche von insgesamt knapp 600.000 qm.

Deals Deals Deals

München/Luxemburg: Die Immobiliensparte der in Luxemburg ansässigen **CLdN Cobelfret Group** erwirbt das Gebäude „Park Lane“ in Innenstadtlage von **Pramerica Real Estate Investors**. Die Immobilie wurde im Jahr 2007 für den von Pramerica verwalteten, grössten europäischen Shari'ah konformen Immobilienfonds erworben und dann modernisiert und langfristig vermietet.

Fonds-News

Bamberg: Die **Project Fonds Gruppe** konnte in den ersten vier Monaten d. J. ihren Gesamtumsatz zum Vorjahr um 92% auf etwa 17 Mio. Euro steigern. Derzeit sind zwei Beteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von jeweils 50 Mio. Euro in der Platzierung. Beim **Project Real Equity Fonds 10** können sich Anleger ab 10.000 Euro Einmalanlage ab einer Laufzeit von zehn Jahren beteiligen. Die Renditeerwartung liegt bei 8% bis 12% p.a. Beim **Project Real Equity Fonds 9** beträgt die Mindestanlagesumme 10.000 Euro. Diese kann jedoch über einen Zeitraum von neun bis 15 Jahren aufgebracht werden. Die Renditeerwartung beträgt 7 – 10%.



Fonds-News

London: Die **KGAL GmbH & Co. KG** setzt ihre Reihe von Englandimmobilienfonds fort. Die Fondsimmoblie 60 Gracechurch Street – vom Mieter in „Allianz House“ umbenannt – befindet sich im Herzen des Büroteilmarkts City of London. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf 11.825 qm. Die Büroflächen sind bis ins Jahr 2026 ohne Kündigungsoption zu 100% an die **Allianz Services (UK) Limited** vermietet. Zweiter Mieter ist **Boots UK Limited**, die führende Drogerie- und Apothekenkette Großbritanniens, die bis zum Jahr 2018 im Erdgeschoss 421 qm der Gesamtfläche als Einzelhandelsfläche nutzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen des **PropertyClass England 3** beläuft sich auf rund 132 Mio. GBP. Dabei stehen Investoren rund 66,7 Mio. GBP als Kommanditkapital inkl. Agio ab sofort zur Zeichnung zur Verfügung. Prognosegemäß können die Investoren mit einer Gesamtausschüttung von rund 178% bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Agio bei Ausschüttungen / Entnahmen von 5,5%-6% p. a. rechnen.

Frankfurt: Der Offenen Immobilienfonds **CS Euroreal** will die Rücknahme von Anteilscheinen im vierten Quartal 2011 wieder aufnehmen. Formal wird die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen um die gesetzliche Frist für bis zu zwölf Monate verlängert.

„Auch künftig werden wir unserer Strategie treu bleiben: Auf allen Märkten bieten wir die gesamte Dienstleistungspalette rund um das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement an. Mit der Fokussierung auf die drei Geschäftsfelder haben wir dazu die idealen Voraussetzungen geschaffen“, ergänzt Lange. Günstig sei die Dreisäulen-Struktur unter dem einheitlichen Holding-Dach auch für die Aufnahme neuer Gesellschaften und Geschäftsfelder, bspw. ist eine Erweiterung des „Baukastenmodells“ um eine vierte Säule denkbar. (Red.)

Deutsche erben zukünftig mehr Immobilien

Aus den Daten der Studie, die **Institut für Demoskopie Allensbach** im Auftrag der **Postbank AG** durchgeführt hat, ergibt sich, dass im Westen ca. 19% aller Erbschaften einen Wert von mehr als 100 000 Euro haben. Im Osten sind es nur 3%. Bei den Erbschaften handelt es sich zumeist um Geld (75%), Immobilien (38%) oder Möbel (34%). Werden Immobilien vererbt, dann sind dies doppelt so häufig Eigenheime wie vermieteter Grundbesitz. Bei jeder sechsten Erbschaft in Deutschland kommt es bislang zum Streit. Die häufigste Verwendung einer Erbschaft in Deutschland ist eine Vermögensanlage bei der Bank (28%). Bei Erbschaften von Immobilien werden diese eher verkauft oder vermietet als selbst von den Erben bezogen. 3% der Erbschaften werden teilweise oder ganz gespendet. Künftige Erben erwarten annähernd doppelt so häufig, Eigenheime zu erben. Und schon jeder Fünfte rechnet auch mit vermietetem Grundbesitz (heute 13%). Mehrheitlich einig sind sich die Deutschen in einem Punkt: 55% finden Steuern auf Erbschaften „grundsätzlich nicht richtig“.

Wohnen in Berlin wird teurer

2011 müssen die Berliner bis zu 14% mehr Miete bezahlen als 2010. Das zeigt der Marktbericht Berlin von **immowelt.de**. Vor allem in den angesagten Berliner Bezirken erhöhten sich die Mieten deutlich. In Berlin Mitte stiegen sie um 9% auf 11 Euro und in Prenzlauer Berg um 14% auf 9,20 Euro. Beide Stadtteile liegen damit deutlich über dem durchschnittlichen Berliner Niveau von 7 Euro (plus 6% gegenüber dem 1. Quartal 2010). Das direkt an die beiden Trendbezirke anschließende Friedrichshain mit um 13% gestiegenen Mieten von 8,10 Euro mit seinen Kneipen und kleinen Geschäften wird ebenfalls zu einer immer begehrteren Wohngegend Berlins. Während bei Neuvermietungen in Berlin durchschnittlich 6% mehr zu zahlen sind als im Vorjahr, ist Marzahn das einzige Viertel in dem das Wohnen mit 4,80 Euro (-5%) günstiger wurde. Marzahn ist damit der billigste Stadtteil Berlins. Die Kaufpreise in Berlin liegen zwischen 1 062 Euro und 3 273 Euro in Berlin Mitte. In Prenzlauer Berg sind es 2 634 Euro. Zwar liegt der soziale Brennpunkt Wedding direkt neben diesen beiden teuersten Trendbezirken, dennoch zahlen Käufer hier mit 1 062 Euro die niedrigsten Preise. Bei 91% Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt liegen die Mieten bei 112% und die Kaufpreise bei 124% des Bundesdurchschnitts.

Erster immobilienwirtschaftlicher Master-Studiengang an einer Stuttgarter Hochschule

Die neu gegründete Business School der **Duale Hochschule Baden-Württemberg** in Stuttgart bietet ab 1. Oktober 2011 einen berufsintegrierten Master of Business Management (MBM) mit dem Vertiefungsfach Immobilienwirtschaft an. Dieser Studiengang schließt nach 4 Semestern mit dem akademischen Grad Master of Arts (M.A.) ab - so der wissenschaftliche Leiter Professor **Dr. Hanspeter Gondring** FRICS.

Der Prozess der Akkreditierung durch die ZeVA wurde bereits im Februar 2011 abgeschlossen und die endgültige Akkreditierung dieses Studiengangs mit 90 ECTS-Punkten ist für Mai ange-



Fonds-News

München: Der **BVT-CAM Private Equity Global Fund** hat zum 16. Mai 2011 eine Barausschüttung in Höhe von 5% der Kommanditeinlage vorgenommen. Bezogen auf die von den Anlegern tatsächlich erbrachte Bareinlage von 75% der Zeichnungssumme – 25% konnten über die Verrechnung mit Ausschüttungen geleistet werden – entspricht diese Barausschüttung sogar 7%. Die Auszahlungen belaufen sich damit kumuliert auf 78% der ursprünglichen Kommanditeinlage. Aufgrund des positiven Marktumfelds für erfolgreiche Exits von Portfoliounternehmen werden seitens der BVT zeitnah weitere Gewinnauszahlungen aus der BVT-CAM Dachfonds-Serie erwartet.

Frankfurt: Der **db ImmoFlex**, ein Immobiliendachfonds der Deutsche-Bank-Tochter **DWS**, nimmt seit dem 17.05.11 keine Anteile mehr zurück - eine Folgewirkung der verlängerten Rücknahmeaussetzung mehrerer großer offener Immobilienfonds. Der Dachfonds ist größtenteils in bereits geschlossene Offene Immobilienfonds investiert. Eine Schließung kommt daher nicht überraschend.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 245, 20. KW, 20.05.2011, Seite 24 von 25

kündigt. Studienvoraussetzungen sind ein abgeschlossenes Studium mit mindestens 180 ECTS-Punkten und der Durchschnittsnote von mindestens 2,5 oder der ECTS-Klassifikation von A oder B. Studierende mit einem Abschluss von 180 ECTS-Punkten müssen noch ein Anpassungsmodul belegen, welches mit 30 ECTS-Punkten akkreditiert wird. In der Summe hat der Studierende mit dem Masterstudium 300 ECTS-Punkte zu erreichen. Ferner ist durch den Studierenden nachzuweisen, dass sein Arbeitgeber das Studium unterstützt, vor allem bei der Anfertigung der Forschungsarbeiten (research projects) und der Masterthesis.

Das Studium selbst umfasst 3 Blöcke. Im ersten Block „General Management“ werden Studieninhalte zu Forschungsmethoden, Interkulturelles Management, Wirtschaftspolitik, Wirtschaftsrecht, Strategisches Management, sowie Change- und Qualitätsmanagement vermittelt. In diesem Block ist eine erste Projektarbeit anzufertigen. Der zweite Block umfasst generell den Financial/Services/Verkauf/Vertrieb, speziell die Zielgruppenforschung, Verhaltensmodelle, Finanzmarkttheorie, Behavioral Economics, Strategische Geschäftssteuerung. In diesem Block wird die zweite Projektarbeit angefertigt.

Im dritten Block werden immobilienwirtschaftliche Schwerpunktthemen u.a. wie Stadt- und Raumökonomie, Baubetriebslehre, Immobilienresearch, Immobilienmanagement und Immobilienbanking behandelt. In diesem Block wird die Masterthesis angefertigt und endet mit einem Kolloquium. Ferner sind Vorlesungen in englischer Sprache sowie einen Auslandsaufenthalt vorgesehen.

Das Masterstudium sollte in keinem Fall eine verlängert „Werkbank“ der immobilienorientierten Abschlüsse Diplom oder Bachelor sein, so Gondring. Es gibt keinen Sinn, wenn ein Studierender mit einem abgeschlossenen Erststudium in der Vertiefung Immobilienwirtschaft, im Masterstudium nochmals die gleichen Fächer anhören muss, die er bereits in seinem Erststudium gehört hat. Solche redundanten Masterstudiengänge haben keinen Mehrwert, weder für den Studierenden, noch für das Unternehmen. Gerade das Masterstudium soll den Horizont des Studierenden erweitern und nicht als Repetitorium dienen. Solche redundante Inhalte mit kurzer Halbwertszeit werden am besten in speziellen Seminaren verschiedener Anbieter vermittelt, aber nicht in einem anspruchsvollen akademischen Studium. Deshalb vermittelt unser Master, so Gondring, eine hohe Managementqualifikation, eine hohe Vertriebskompetenz sowie eine Vertiefung immobilienwirtschaftlicher Kernthemen, die ein besseres Verständnis für die Zusammenhänge immobilienwirtschaftlicher Probleme insgesamt vermitteln. Durch die Research Projekte und die Masterthesis werden die Studierenden zu analytischem Denken, zu einer strukturierten Problembeschreibung und schließlich zu einer interdisziplinären Problemlösung angehalten.

Für Quereinsteiger in die Immobilienwirtschaft, die bereits ein abgeschlossenes Studium ohne Immobilienschwerpunkt und die kein Interesse an einem nochmaligen mehrsemestrigen Studium haben, bietet sich das Kontaktstudium zum Dipl.-Immobilienökonom/in (ADI) oder vergleichbarer Wettbewerber an.

Das Masterstudium kostet 17.700 Euro, beginnt am 1. Oktober 2011 in Stuttgart, umfasst 60 Präsenztage (Wochenenden, Blockwochen).

Logistikflächenumsatz in Hamburg mit erneuter Steigerung

Der Logistik- und Lagerflächenumsatz in der Hansestadt legte im ersten Quartal 2011, lt. **BNPPRE** erneut um 16% zu. Insgesamt wurden 158.000 qm vermietet. Das ist das beste erste Quartal seit 5 Jahren. Gefragt waren vor allem Flächen bis 3.000 qm. Von über 60 erfassten Verträgen entfielen knapp 75% auf diese Größenklasse. Ihr Anteil am Gesamtumsatz liegt bei 45%. Eigennutzer machten nur 16% bzw. 25.000 qm Umsatz aus. Bei den Branchen dominierten mit 55% Logistikdienstleister, gefolgt vom Handel mit 15% und Industrieunternehmen mit 11%. Die Spitzenmiete stieg leicht auf 5,60 Euro pro qm.



Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Accentro (21), Albert Klinik GmbH (16), Aldi (19), Allianz (23), Alstria Office Reit AG (13), Amadeus Gesellschaft für Wohnungsbau (16), arina consult (16), Arminius Funds Management S.à.r.l. (9), aurelis Real Estate (10,16), BIH (20), Bilfinger Berger (5), BLG Logistic Group (19,20), BNP Paribas Real Estate (13,16,20,21,24), Bocci (14), Books UK Ltd. (23), Bouwfonds (11,16), Brockhoff (19), Brunner Mobil Werbung (10), BVT (24), CAT LC (16), Catella Property (11,14), Catella Real Estate (3), Clarks (20), CLdN Cobelfret Group (22), Colliers Trombello Kölbel (14), Colonia Real Estate (21), Comfort (11), Commerz Real (7,9), Credit Suisse (23), CSC (16), Degi (10,11), Deichmann (19), Deka Immobilien (10,11,14), Delta Lloyd Lebensversicherung (10), Deutsche Hypothekenbank (6,7), Deutsche Wohnen (4,5), DFH (16,17), DG Hyp (6), DIC Asset (2,4,7), dm (19), Dr. Lübke (10), DTZ (11,12,13,15), Duale Hochschule Baden-Württemberg (23), DWS (17), Ebertz u. Partner (8), Edeka (19), Engel & Völkers (9), E-Plus (19), Estavis (21), Eurocastle Investment Ltd. (9), fairvesta (6,16,17), Feri (16), Garbe (4), Gestión Global E-95 S.A., (18,22), Goelco Mantenimiento S.L. (18,22), Goldman Sachs (21), GRR Real Estate (9), Grupo Gestión Global (18,22), Hahn AG (16), Hansaimmobila (11), HCI Capital (2,9), Hertie (19), Hesse Newman (16,18), HIH (19), Hines (20,21), Hochtief (19), hrw Gebäudetechnik (22), Hypovereinsbank (4), Ikea (20), IKP (20), ImmobilienScout24 (15,16), immobilienwirtschaft (15), Immonet (15), Immowelt (15,23), InCity (2,6), informica Real Invest (6), Institut für Demoskopie Allensbach (23), Invesco Real Estate (4), IPD (12,13), IVG (2,16), Jones Lang LaSalle (10,13,18), Jürgen Hartwig GmbH (16), Karstadt (19), KC Beteiligungs GmbH & Co.KG (10), KGAL (23), Kölbl Kruse (19), Konica Minolta (20), Landesbank Hessen-Thüringen (16), Lanxess (19), LB Immo Invest (6), LEG NRW (22), Lloyd Fonds (5,9), Mayer Brown LLP (9), MPC Capital (7,9), Musterring (12), Nai apollo (16), Namics Deutschland (16), Nurol Holding Inc (22), O2 (22), Omega-Immobilien (19), Orco (14), Palmer Capital Investments (4), Patrizia Immobilien (5,6), Peter Rechtsanwälte (14), Postbank (23), Pramerica Real Estate International (20,21), Pro Seniore/Victor's-Unternehmensgruppe (20), Project Gruppe (5,21), PropertyFirst GmbH (22), Rambøll Management Consulting (16), real (16), Real I.S. (4,14,16,17), RGM (18,22), RMA Real Estate Management (14), RREEF (9), Scope (9,11), Siemens (20), Signa (17), SKIM Schüler Knedel (16), Solar Holding (20), Solar World (20), Sontowski & Partner (9), Stiwa (9), Telefónica Germany (22), Telekom (16), ThyssenKrupp ExperSite GmbH (23), UBS (11), Udelhofen Immobilien (20), Union Investment (16), Valad (16), VGF (16), Vivacon (6), Walton (7), Warburg Henderson (19), WestImmo (6), Woolworth (11,17).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aden, Detthold (19,20), Andermann, Ralph (4), Arndt, Andreas (2), Berger, Christian (4), Carbonnières, Anne-Isabell (6), Cavin, Lionel (6), Drießen, Marc (16,18), Friedrichs, Ralf Dr. (2), Gehry, Frank O. (20), Goldfein, Samuel (21), Gondring, Hannspeter FRICS (23,24), Gotzi, Markus (16), Groom, Andrew M. (13), Günthner, Martin (19), Haupt, Michael (16), Heibrock, Andreas (16,19), Heidrich, Jörn (16), Hines, Gerald D. (20), Höller, Ulrich (2), Jainz, Frank (5), Johnson, Phil (20), Knoll, Otmar (16), Kuhlmann, Ingo (2), Lange, Fritz-Klaus (22,23), Meyer, Marco (6), Möll, Alexander (20), Niesslein, Gerhard Dr. (2), Nolting von, Florian (5), Pei, IM (20), Pelli, Cesar (20), Pres, Andreas Dr. (2), Reschke, Christian (20,21), Ruhl, Michael (16,17), Schäfers, Wolfgang Prof. Dr. (2), Schnitger, Hanns-Jochaim (20), Steimel, Georg R. (6), Stilke, Marc (16), Ziegler, Sebastian (5).

Impressum

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

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

Immobilienredaktion: Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, 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*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 42

20. KW /20.05.2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit den neuen Geschäftsführern der TLG	2
Dussmann: Bestes Ergebnis in der Firmengeschichte	4
Neues Trendquartier in Berlin	5
Hertha-Aufstieg pusht die Wirtschaft	7
Berliner Baukollegium im Internet	7
Architektenwettbewerb für neue Messehalle	8
Kongress- u. Tagungsstandort Berlin an vierter Stelle	9
Tourismusboom in Berlin	9
Spatenstich für Stadtgarten Moabit	10
Entwicklungsgebiet Pankower Tor	11
Pferdekutschenwerkstatt am Prenzlauer Berg	11
15 Jahre Stadterneuerung Prenzlauer Berg	12
„Forum Museumsinsel“	12
Bayer kürzt Investitionen	13
Revitalisierung von ehemaligem Hertie-Kaufhaus	13
Gasometer-Denkmal	13
Auftritt auf der transport logistic München	14
Impressum	15

Liebe Leserin, lieber Leser,

Berlin feiert in diesem Jahr gleich zwei Jubiläen von Immobilienunternehmen, die es ohne die Wende und die Einheit beider Teile Ost und West Berlins und Deutschlands so nicht gäbe – zum einen begeht die **TLG Immobilien** ihr 20jähriges Bestehen am Markt und zum anderen feiert im Mai der **Liegenschaftsfonds Berlin** sein 10jähriges Jubiläum. Zur TLG (und ihrer Historie) lesen Sie bitte das Interview mit den Geschäftsführern **Jochen-Konrad Fromme** und **Niklas Karoff** (Seite 2) sowie „Der Immobilien Nr. 244“.

Der Liegenschaftsfonds hat mit Hilfe des **DIW Berlin** errechnet: 14 Mio. qm hauptstädtischen Grunds wurden verkauft, 5.500 Kaufverträge abgeschlossen und über zwei Mrd. Euro für das Land Berlin und die Bezirke erwirtschaftet. „Wir können Immobilie“, sagt heute Geschäftsführer **Holger Lippmann**. Das war vor zehn Jahren gar nicht so sicher, als alle die dem Land und den damals noch 24 Bezirken gehörenden Liegenschaften erst einmal erfasst und einheitlich zusammengeführt werden mussten. Besonders für die Ost-Bezirke eine Herausforderung, denn Grundbücher und Liegenschaftskataster lagen auch nach zehn Wende-Jahren noch im Argen. Lippmann weiß auch vom „mitunter entmutigend kafkaesken Abstimmungsprozess mit diversen Senats- und Bezirksverwaltungen oder Fachbehörden bis hin zum Abgeordnetenhaus“ zu berichten. Über die heutige stolze Bilanz des „Maklers von Berlin“ lesen Sie bitte in „Der Immobilienbrief Nr. 246“ in zwei Wochen.

Berlin kann nun Immobilie, aber immer noch keine Industrie, nicht so richtig. Das ist nicht weiter verwunderlich, bedenkt der Leser, wie viel tausende Industriearbeitsplätze nach dem Mauerbau und der Einheit Berlins 1990 weggebrochen sind, in beiden Teilen der Stadt. Das soll anders werden, mit dem Masterplan Industrie („Der Immobilienbrief Berlin“ berichtete). Nun wollte Berlin „mit **Siemens** in die Welt“, d. h. Sitz der neuen, vierten Sparte von Siemens Infrastruktur sein. Das hat nicht geklappt, der Konzern hat die Fleischöpfe in Bayern dem Hungerleider im Osten vorgezogen und bleibt in München.

Bürgermeister-Herausforderin **Renate Künast** von den Grünen ist schnell mit dem Urteil dabei: „Berlin hat sich nicht bemüht“, sagt sie. Woher sie nur ihr Wissen nimmt? Schön, dass die Grünen ihre frühere Industrie-feindlichkeit überwunden haben (grau, dreckig, stinkt, frisst Energie).

Volker Ratzmann, Fraktionsvorsitzender und wirtschaftspolitischer Sprecher der Grünen im Abgeordnetenhaus, gratuliert zum zweimillionsten **BMW-Motorrad** in Spandau. „Das Motorradwerk ist ein verlässlicher Wirtschaftspartner der Stadt Berlin und wichtiger Akteur im Fahrzeugbau. Auch im Motorradbau geht die Innovation voran. Wir hoffen auf ein baldiges Motorrad mit Elektromotor.“ – Nur, Volker Ratzmann, woher kommt der Strom? Aus einem CO₂ ausstoßendem Kohlekraftwerk? Vor 30 Jahren, als Die Grünen (Alternativen damals) zum ersten Mal in das Abgeordnetenhaus einzogen, ließ sich Künast mit dem Fahrrad dorthin kutschieren. Heute wird sie kutschiert in einer schwarzen Limousine, die mit dem Stern vorn drauf.

Haben Sie eine gute Zeit und – bleiben Sie uns gewogen!

Ihre Karin Krentz



IMMOBILIEN

SCOUT 24



Interview mit den neuen Geschäftsführern der TLG Immobilien

Die **TLG Immobilien** ist ein nur auf Ostdeutschland spezialisiertes Unternehmen. „Hier bauen, modernisieren, sanieren und vermieten wir unsere Bestandsobjekte, kaufen renditestarke Immobilien an und verkaufen Grundstücke aus unserem Bestand“, so die TLG selbst. Die Nähe zum Markt sichern die drei Niederlassungen Berlin / Brandenburg in Berlin, Mecklenburg-Vorpommern in Rostock und Süd in Dresden für die Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Hervorgegangen ist die TLG aus der Gründung als Liegenschaftsdienst der **Treuhandanstalt Berlin GmbH**. Im Jahr 1995 wird die neu benannte **TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH** 100%ige Immobiliengesellschaft der Bundesrepublik Deutschland in eigener kaufmännischer Verantwortung. Sie kauft – per Kredit finanziert – die nichtbetriebsnotwendigen Immobilien von der ehemaligen Treuhandanstalt und ihrer **Nachfolgeorganisation BvS** und übernimmt sie in ihr Eigentum.

Durch den neuen Namen **TLG Immobilien GmbH** im Jahr 2002 sowie durch Satzungsänderung löst sich das Unternehmen endgültig vom ursprünglichen Treuhandauftrag. Nun tritt die TLG verstärkt auch als Käufer werthaltiger Immobilien auf. Erstmals über steigen die Erlöse aus der Vermietung die des Verkaufs. Die TLG weist für das Jahr 2010 zum neunten Mal in Folge einen Gewinn in zweistelliger Millionenhöhe aus und verdoppelt erneut die Dividende an den Gesellschafter. Das Unternehmen stellt sein bislang größtes Investitionsprojekt, den Hotel- und Büroneubau „Die Welle. Mitte“ am Berliner Alexanderplatz, fertig.

Heute ist die TLG ein auf Dauer angelegtes, renditeorientiertes Immobilienunternehmen mit dem Geschäftszweck der Vermietung, Verwaltung, Entwicklung, Verkauf und Erwerb von Grundstücken. Die Privatisierung der TLG bleibt erklärtes Ziel des Bundes, heißt es nach wie vor aus dem **Bundesfinanzministerium**, wenn es denn die Marktgegebenheiten zulassen. Die neue Geschäftsführung mit **Jochen-Konrad Fromme und Niklas Karoff** hat am 1. Juni 2010 ihre Arbeit aufgenommen. Fromme verantwortet die Ressorts Controlling, Rechnungswesen, IT und Revision. Karoff ist für die Fachbereiche Strategische Portfolioentwicklung/Immobilien, Immobilienfinanzierung sowie die Führung der Niederlassungen und das Marketing zuständig. Gemeinsam verantworten die beiden gleichberechtigten Geschäftsführer die Unternehmenskommunikation/ Presse und das Büro der Geschäftsführung. **Der Immobilienbrief Berlin** sprach mit den neuen Geschäftsführern.



Niclas Karoff (li) und Jochen-Konrad Fromme; Quelle TLG

Frage: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Fromme: Seit 12 Jahren arbeite ich in der Stadt und finde hier ein interessantes kulturelles Angebot vor.

Karoff: Sehr eng – Berlin ist meine Heimatstadt, in welcher ich weite Teil meines bisherigen Lebens verbracht habe.

Frage: Worin sehen Sie den größten Beitrag Ihres Unternehmens für das wirtschaftliche Vorwärtkommen Berlins?

Fromme: Stabile Arbeitsplätze und hohe Investitionen: Immobilien wie z. B. der Baukomplex „Die Welle“ mit Hotel und Büros an der Karl-Liebknecht-Straße, sind Beweise für die wirtschaftliche Funktion der TLG.

Karoff: In der stetigen Investitionstätigkeit der TLG, auch in schwierigen Marktphasen sowie unserem über 20 Jahre gezeigten Verständnis für die besonderen Anforderungen dieses Marktes.

Frage: Was treibt Sie sonst noch um?

Fromme: Die Entwicklung des sehr differenzierten Immobilienmarktes und dabei besonders die spezielle Marktsituation der neuen Länder.

Personalien

Benjamin Cartier-Bresson (41) übernimmt ab Mitte Mai die Leitung der gemeinsamen Repräsentanz von **Berlin Hyp** und **Landesbank Berlin** in Paris. Zuletzt war er, nach Stationen bei der **Archon Group France**, der **Royal Bank of Scotland** und der **Credit Suisse**, zuletzt seit Anfang 2008 bei der **DekaBank** Deutsche Girozentrale in Paris tätig.

Unter dem Vorsitz von Herrn Senator **Dr. Nußbaum** hat der Aufsichtsrat der **BIH Berliner Immobilien Holding GmbH** mit Wirkung zum 10. Mai 2011 Herrn **Dr. Eugen von Lackum** zum Interims-Geschäftsführer des Unternehmens bestellt. Der Rechtsanwalt und ausgewiesene Immobilienfachmann ist Ende Mai 2010 nach rund 10-jähriger Tätigkeit aus der Geschäftsführung der **TLG Immobilien**, deren Aufsichtsrat er heute angehört, ausgeschieden. Seit 2006 war von Lackum Mitglied im Aufsichtsrat der BIH.

Dr. Nils Block (41), erhielt Prokura von der **Estama Gesellschaft für Real Estate Management mbH**. Dr. Block ist seit August 2007 als Justiziar für die Estama tätig und Leiter der Rechtsabteilung.

Birk Tiburtius (27) verstärkt seit 01. Mai 2011 das Team von **Aengevelt** Berlin und wird hier gezielt den Ausbau des Geschäftsbereich „Retail“ mit vorantreiben.



Unternehmens-News

Die **Estavis** AG übernimmt den Geschäftsbereich Wohnungspri-
vatisierung der **Colonia Real
Estate** AG sowie deren Tochter-
gesellschaft **Colonia Residenti-
al Sales** GmbH. Mit der Über-
nahme erweitert Estavis ihre
Dienstleistungspalette und baut
ihren Bestand mit privatisie-
rungsfähigen Immobilien aus.
Das Know-How beider Unter-
nehmen ergänzt das bisherige
Angebot. Neben dem Verkauf
von Wohnungen an Kapitalanle-
ger und Selbstnutzer wird die
Estavis künftig auch den Ver-
kauf von Wohnungen an
Mieter anbieten.

Karoff: Die aktuell sehr starke Fokussierung vieler Investoren auf tatsächliche oder vermeintliche Core-Immobilien – aus Risiko-Rendite-Gesichtspunkten bieten sich in anderen Segmenten deutlich attraktivere Anlagemöglichkeiten.

Frage: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?

Fromme: Über eine langjährige Tätigkeit in der Beteiligungsverwaltung des Bundestages und frühere Tätigkeiten im Bereich einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Karoff: Über die Beratungstätigkeit im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Einrichtungen bzw. Unternehmen.

Frage: Wie schätzen Sie die Perspektiven des Berliner Immobilienmarktes im Allgemeinen und speziell in Ihrem Tätigkeitsbereich ein?

Fromme: Die stabile Aufwärtsentwicklung in Berlin als Touristenstadt, als Sitz der Bundesregierung und als Standort für Forschung sowie als Wirtschaftsstandort wird Perspektiven in Form von wachsender Nachfrage eröffnen.

Karoff: Der enorme Attraktivitätszuwachs von Berlin in den vergangenen Jahren verändert die Stadt und damit auch den Immobilienmarkt nachhaltig. Für die TLG Immobilien bringt die steigende Nachfrage eine weitere Zunahme des Wettbewerbs mit sich, ermöglicht uns aber gleichzeitig, unsere lokale Immobilienkompetenz noch stärker auszuspielen. Hinzu kommt, dass von der dynamischen Entwicklung in Berlin auch die umliegenden Regionen profitieren.

Frage: Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in zehn Jahren?

Fromme: Leider kann niemand soweit vorausblicken. Wenn der jeweilige Eigentümer es zulässt, weiterhin in einer Wachstumsentwicklung.

BERLIN
BOX

DIE WOCHE

BusinessMagazin und Hauptstadtkalender kompakt
jetzt auch wöchentlich!

Das neue Online-Magazin **BERLINboxx – Die Woche** informiert Sie immer montags über die neuesten Top-Themen der Woche.

Unerlässlich für die Entscheider aus Wirtschaft und Politik: der führende **Hauptstadtkalender** mit allen relevanten Networking-Terminen.

BERLINboxx – Die Woche: aktuell, informativ, auf den Punkt.

Registrieren Sie sich kostenlos unter www.berlinboxx.de



Deals Deals Deals

Woolworth mietet rd. 1.200 qm Einzelhandelsfläche im ehemaligen Kaufcenter-Kaufhaus in der Berliner Allee 62-66 über **Comfort**. Damit erhält das Stadtteilzentrum Weißensee den lange vermissten Kundenmagneten zurück, welcher eine Attraktivitätssteigerung dieser Stadtteillaage nach sich ziehen wird. Seit dem 1. Juli 2010 hat die Woolworth GmbH neue Eigentümer und eine neue Geschäftsführung. Aktuell betreibt Woolworth in Deutschland mehr als 150 Filialen. Langfristiges Ziel ist die Verdichtung des Filialnetzes auf 500 Kaufhäuser in Deutschland.

Die **Bocci GmbH** mietet 250 qm Bürofläche in der Köpenicker Str. 154 a, im denkmalgeschützten Gewerbehof der **ORCO-GSG** im Bezirk Kreuzberg. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümer sowie den Mieter beratend tätig.

Die Kaffeehaus-Kette **Einstein Kaffee** mietet ca. 104 qm Fläche am Kurfürstendamm 72 über **Engel & Völkers**.

Die Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft **Windsor** erwirbt ein 4.700 qm großes Baugrundstück an der Spree für rund 110 Wohnungen sowie zehn Gewerbeeinheiten im Stadtteil Mitte von einer Fondsgesellschaft über **Angermann**. Bis Mitte dieses Jahres will Windsor die erste Bauphase für ihr insgesamt 33 Mio. Euro umfassendes Vorhaben beginnen. Fertigstellung soll 2012 sein.

Karoff: Mit derartigen Prognosen tue ich mich in der Regel schwer – in jedem Fall schaue ich sowohl persönlich als auch für die TLG optimistisch in die Zukunft.

Frage: Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?

Fromme: Das Brandenburger Tor wegen seiner besonderen Bedeutung.

Karoff: Einen wirklichen Lieblingsort gibt es für mich nicht – hierfür ist Berlin zu vielfältig. Im Zweifel sind es die Orte, an denen ich die schönste Zeit mit meiner Familie und mit Freunden verbringen konnte.

Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?

Fromme: Der Kollhoff-Tower wegen des guten Blicks über Berlin.

Karoff: Das Chrysler-Building in New York – die Mischung aus Standort, Baustil und Historie macht es bis heute zu einem unverwechselbaren Wahrzeichen der Moderne.

Frage: Und mit wem aus der Immobilien- oder Finanzbranche würden Sie einmal gerne zum Mittag/Abendessen gehen und warum?

Fromme: Mit **Karsten von Köller** von **Lonestar Deutschland**, um aus erster Hand einen Einblick in die Anlagestrategie eines internationalen Immobilieninvestors zu erhalten.

Karoff: Mit **Warren Buffet**, da ich ihn für einen der beeindruckendsten Entrepreneurere unserer Zeit halte, dessen ökonomische und moralische Vorstellungen viele Menschen inspiriert. Da gemeinsame Mittagessen mit ihm im Rahmen wohltätiger Veranstaltungen schon mehrfach versteigert wurden, muss ich für diesen Wunsch lediglich noch ein wenig sparen...

Dussmann: Bestes Ergebnis in der Firmengeschichte – Wieder Milliardenumsatz – Neuer CEO und CFO vorgestellt

Karin Krentz

Die **Dussmann Gruppe Berlin** beendete das Geschäftsjahr 2010 mit einem weltweit verantworteten Gesamtumsatz von 1.567 Mio. Euro. Das entspricht einem Wachstum von 127 Mio. Euro oder 8,8%, das fast ausschließlich durch organisches Wachstum erzielt wurde. Im Vorjahr hatte der weltweite Gesamtumsatz bei 1.440 Mio. Euro gelegen. Der Konzernumsatz der Dussmann Gruppe stieg von 1.179 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 1.312 Mio. Euro im Jahr 2010. Das bedeutet eine Steigerung um 133 Mio. Euro, beziehungsweise 11,3%.

Die EBITDA-Marge auf den Konzernumsatz (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation) für das Geschäftsjahr 2010 stieg auf 6,4%. „Das ist, wie schon 2009, erneut das beste operative Geschäftsergebnis für unser Unternehmen seit seiner Gründung 1963. „Die Dussmann Gruppe befindet sich in einer sehr guten Position“, sagte **Catherine von Fürstenberg-Dussmann, Vorsitzende des Stiftungsrates der Dussmann Gruppe**. Das Unternehmen hat neben dem Aufsichtsrat seit 30. Dezember 2010 einen Stiftungsrat als oberstes Kontrollgremium installiert, stellvertretender Vorsitzender ist der ehemalige Bundeswirtschaftsminister und Ministerpräsident von NRW, **Wolfgang Clement**. Die Stiftung soll bereits vor der Erkrankung von **Firmengründer Peter Dussmann** selbst geplant worden sein.



Catherine von Fürstenberg-Dussmann,; Quelle: Dussmann

Der weltweite Gesamtumsatz des Geschäftsbereiches Dussmann Service stieg um 9,1%, oder 102 Mio. Euro, auf 1.228 Mio. Euro im Jahr 2010. Im Vorjahr hatte der Gesamtumsatz von Dussmann Service 1.126 Mio. Euro betragen. Bei **Kursana** stieg der Gesamtumsatz um 9%, oder 25 Mio. Euro, von 279 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 304 Mio. Euro im Jahr 2010. Mit ihren Kerngeschäften Facility Management sowie der Pflege und Betreuung von Senioren steigerte die Dussmann Gruppe im Jahr 2010 den Gesamtumsatz in Deutschland um 6,9%, bzw. 62 Mio. Euro, auf insgesamt 955 Mio. Euro. 2009 lag dieser bei 893 Mio. Euro. Das Kulturkaufhaus in der Berliner Friedrichstraße trug wie im Vorjahr 2010 mit 35 Mio. zum Umsatz bei. Die Mitarbeiterzahl stieg insgesamt von 53.205 auf 56.377.



Deals Deals Deals

Ein privater Anleger erwirbt ein Wohn- und Geschäftshaus nahe dem Charlottenburger Schloss von einer Privatperson über **Rohrer Immobilien**. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt über 13 Wohn- und eine Gewerbeinheit.

Der Mode-Filialist **Takko Fashion** mietet für sein neues City- und Center-Konzept „1982“ rd. 850 qm in der Wilmersdorfer Straße 126/127 von einem Privateigentümer über **CB Richard Ellis**. Die zweite Berliner „1982“-Filiale wird voraussichtlich zum Jahresende eröffnet. Bereits seit September 2010 ist „1982“ mit einem Store im Berliner Einkaufszentrum „Alexa“ vertreten.

Nespresso Deutschland mietet ca. 500 qm Fläche in der Friedrichstr. 171 über **Engel & Völkers**. Im Spätsommer 2011 wird der Kaffeespezialist von **Nestlé** hier eine neue Boutique eröffnen.

Der **Deutsche Journalistenverband Berlin e. V.** zieht im zweiten Quartal 2011 von Berlin-Wilmersdorf nach Berlin-Mitte. Das neue Büro befindet sich in der Taubenstraße 20 – 22 in Berlin-Mitte. Hier hat der Deutsche Journalistenverband Berlin e. V., der die berufs- und medienpolitischen Ziele und Forderungen der hauptberuflichen Journalistinnen und Journalisten aller Medien vertritt, eine Bürofläche mit ca. 340 qm angemietet. **Colliers** Berlin war vermittelnd tätig.

Das Plus in allen Geschäftsbereichen sei ein „organisches Wachstum und weniger auf die Übernahme der acht Senioreneinrichtungen des US-Unternehmens Sunrise zurückzuführen, die ohnehin sich im einstelligen Millionen-Bereich bewegten“, sagte der neue **Vorsitzende des Vorstands der Dussmann Gruppe Dirk Brouwers (45)**. Er tritt die Nachfolge von **CEO Thomas Greiner** an, der ziemlich überraschend von Catherine Dussmann noch im April ebenso wie die **CFO Dr. Christiane Jaap** ohne Angabe von Gründen, die auch auf der Jahrespressekonferenz auf Nachfrage nicht genannt wurden, entlassen worden war. Greiner konnte vor einem Jahr ebensolch stolze Unternehmenszahlen verkünden, nachdem ihn im Jahr 2007 Firmengründer **Peter Dussmann** zum CEO berufen hatte. Neuer CFO ist **Hans-Jürgen Meyer (54)**, zuvor seit 2005 Finanzvorstand bei **Vattenfall Europe**.



Dirk Brouwers;
Quelle: Dussmann

Im laufenden Jahr steht das Unternehmen vor wachsenden Herausforderungen und es wird sich nun zeigen müssen, ob die vorgelegten Zahlen auch nachhaltig sind. Es war schließlich Greiner, der das Unternehmen sicher durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gebracht hat. Brouwers tritt in große Fußstapfen. „Den Chancen gegenüber stehen auch Risiken“, so Brouwers mit Blick auf das laufende Jahr. „Der Markt für Facility Management wächst in Deutschland und einigen Ländern nur noch sehr langsam oder stagniert gar in einigen Bereichen. Der Markt konzentriert sich weiter und in vielen Dienstleistungsbereichen herrscht ein extremer Verdrängungswettbewerb. Dazu kommen finanzielle Mehrbelastungen durch Lohnsteigerungen. Auch der Fachkräftemangel in der Pflegebranche sowie die Arbeitnehmerfreizügigkeit seit Mai sind in ihren Folgen für Unternehmen noch nicht abschließend einzuschätzen. Betroffen sind wir als einer der größten Caterer auch von den extrem gestiegenen Nahrungsmittelpreisen, vor allem bei Getreide, Molkereierzeugnissen und Kaffee“, so Brouwers.

Als aussichtsreich für die Zukunft rechnet sich Brouwers die Begleitung von Kunden bei deren weiterer Marktexpansion national und international aus. So könnten Dax-Unternehmen dabei Dienstleistungen in allen Sparten als sozusagen regionale Einheiten beziehen, das sei vor allem bei internationalen Großprojekten vorstellbar und auch aus Kundensicht sinnvoll, sagt Brouwers.

Catherine von Fürstenberg-Dussmann sagte zu ihrer eigenen Rolle im Konzern: „Das Unternehmen trägt meinen Namen, ich bin verantwortlich für die Firma. Ich werde das Unternehmen als Familienunternehmen weiter führen.“



Kulturkaufhaus in der Friedrichstraße,
Quelle: Dussmann

Winters & Hirsch: Berlin hat ein neues Trendquartier – Nachfrage und Transaktionen in Kreuzkölln steigen rapide

Kreuzkölln ist „schwer im Kommen“. Das Berliner Maklerhaus **Winters & Hirsch** stellt eine erhöhte Nachfrage sowie steigende Vermittlungszahlen in dem jüngsten Trend-Quartier der Hauptstadt, dem sogenannten Kreuzkölln-Kiez, die Schnittstelle der Bezirke Kreuzberg und Neukölln, fest. Die Gentrifizierung, die in den letzten zwei Jahrzehnten tiefe Spuren in ehemaligen Berliner Szenekiez-Lagen hinterlassen hat (allen voran Prenzlauer Berg), ist nun nach Neukölln übergeschwappt, besser gesagt in den Reuterkiez, im Norden des Bezirks. Hier leben etwa 18.500 Menschen auf rund 70 Hektar. Das Reuterquartier, ein klassisches Berliner Gründerzeit-Viertel, ist damit eines der am dichtesten besiedelten Gebiete in der Hauptstadt.

Der „Gentrifizierungs-Wanderzirkus“ (Winters & Hirsch) hat seine Zelte nun in Kreuzkölln aufgeschlagen. Die Kombination aus steigender Zuwanderung, dem ungebrochenen Trend hin zu Single-Haushalten, geringer Neubautätigkeit sowie der in den letzten Jahren gewonnenen Strahlkraft ist der Stoff aus dem sich Mietsteigerungspotentiale ergeben. Dies hat sich auch bei ausländischen Fondsgesellschaften herumgesprochen, die nun zunehmend zur Käuferklientel



Deals Deals Deals

Die **ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG** erwirbt eine 2.200 qm große Gewerbeimmobilie in der Invalidenstr. 112 von der **Apple Tree Investment GmbH**, einer Tochter der **ORCO Germany S.A.** Das Objekt ergänzt das Portfolio in Mitte, zu dem die Friedrichstraße 40, die Schumannstraße 2, der Platz vor dem Neuen Tor 4 sowie die Julie-Wolfthorn-Straße 1, ein im Bau befindliches Denkmal-Neubau-Ensemble für Gastronomie und Büro mit Richtfest am 11.05.2011 und Fertigstellung im Dezember 2011, zählen.

Die **BIH Berliner Immobilienholding GmbH** und die **Pro Seniore/Victor's-Unternehmensgruppe** haben Mietverträge über insgesamt 24 Senioreneimmobilien mit insgesamt 4.130 Plätzen und zwei Hotels neu abgeschlossen. Die über das gesamte Bundesgebiet verteilten Spezialimmobilien sowie die beiden Hotels in Saarbrücken und Unterschleißheim verfügen über eine Gesamtmietfläche von rd. 193.000 qm. Durchschnittlich 20 Jahre beträgt die Mietdauer der von der BIH an die Pro Seniore/Victor's-Gruppe vermieteten Objekte.

Aachener Grundvermögen erwirbt ein Wohn- u. Geschäftshaus (**Rothe-Apotheke**) mit mehr 4.200 qm Gesamtfläche in der Rosenthaler Straße 46/ Neue Schönhauser Straße 10 über **Comfort**.

von Wohn- und Geschäftshäusern im trendigen Norden des einst verschmähten Neuköllns gehören.

Der Geschäftsführer von Winters & Hirsch, Philipp C. Tabert, bestätigt diesen Trend. „Wir verzeichnen verstärkt Anfragen aus dem Ausland nach Wohn- und Geschäftshäusern in Berliner Lagen die bislang als eher unattraktiv galten. Besonders auffallend ist hier das neue Interesse an Kreuzkölln. Die Manager internationaler Private Equity Fonds und nationale und international agierende Privatinvestoren sehen erhebliches Potential in den Stuck-Altbauwohnungen in diesem aufstrebenden Quartier. Wir bei Winters & Hirsch gehen fest davon aus, dass Nachfrage und Kaufpreise weiter steigen werden. In den letzten Wochen konnten wir zahlreiche Vermittlungen in Berlin erfolgreich begleiten. Vor allem aber ist die schnelle Abschlussbereitschaft von Interessenten für Neukölln bemerkenswert. Kaufabschlüsse werden hier in wenigen Tagen umgesetzt.“

Die Entwicklung der Mieten in Kreuzkölln gestaltet sich außerordentlich dynamisch. Bei den Neuvertragsmieten gab es im Zeitraum der letzten drei Jahre im Postleitzahlbereich 12045 und 12047 Steigerungen zwischen ca. 16 und 18%. Damit liegt das Quartier weit über dem Berliner Durchschnitt von etwa 12%. Für bestehende Mietverträge wurden Erhöhungen um ca. 6% durchgesetzt.

Das ist kein Wunder, die Nachfrage nach Wohnraum in Kreuzkölln ist äußerst lebhaft und wird einerseits gestärkt von Berlinern auf der Suche nach einem Tapetenwechsel oder günstigeren Mieten und andererseits von der wachsenden Zahl zumeist junger Leute, die von der größten und zugleich quirligsten deutschen Metropole wie magisch angezogen werden. Der Trend zur Nutzung von innerstädtischem Wohnraum als Touristenherbergen tut ein Übriges. Die bis vor wenigen Jahren fehlende attraktive Szene ist nun da. Sie findet sich mehr und mehr in Ecken wie Maybachufer, Weigandufer sowie Sander-, Friedel-, Lenau-, Bürkner- und Hobrechtstraße. Die neue Strahlkraft überträgt sich von hier auch auf die umliegenden Straßen.

Der steile Anstieg der Mieten setzt sich auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen fort. Während die Durchschnittspreise pro qm für Berlin um etwa 4% auf ca. 1.230 Euro gestiegen sind, beträgt der Anstieg in Neukölln in diesem Segment ca. 7% (auf rund 900 Euro/qm).

Im Marktsegment der Wohn- und Geschäftshäuser konnte der bereits in 2009 schwungvolle Immobilienmarkt in Neukölln 2010 noch weiter an Tempo gewinnen. Während die Research-Analysten von Winters & Hirsch, basierend auf eigenen Daten sowie Zahlen des Gutachterausschusses Berlin für das Jahr 2009 noch ca. 40 Verkäufe mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. Euro verzeichneten, waren es 2010 bereits rund 60 Verkäufe mit einem Volumen von knapp unter 100 Mio. Euro.

Die steigende Nachfrage trifft vor allem im sehr dicht besiedelten Norden Neuköllns auf ein nicht unendliches Angebot. Neubauprojekte sind hier selten; es mangelt an Baulücken. Dieses Problem ist auch ein gesamtstädtisches. Laut Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen müssten bis 2020 etwa 60.000 neue Wohnungen gebaut werden, um die Nachfragesituation zu entspannen. Die tatsächliche Bauaktivität liegt davon jedoch Welten entfernt.

Laut **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** ist die Zahl der Anträge für Wohnbauvorhaben in Berlin insgesamt von 5.603 in 2009 auf 5.470 in 2010 gesunken. Davon entfallen 3.890 auf Neubauten; 1.580 Anträge beziehen sich auf Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, z. B. Dachgeschossausbau.

Neukölln gehörte 2010 zu den Berliner Bezirken mit der geringsten Wohnbautätigkeit. Insgesamt wurden hier lediglich 165 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Im Vergleich dazu, in Steglitz-Zehlendorf waren es 428. Spitzenreiter waren Lichtenberg mit 1.173 und Pankow mit 1.312 Anträgen. Dass die Neubautätigkeit in Neukölln so gering ist, liegt einerseits an der mangelnden Attraktivität des problembehafteten Bezirks und - paradoxerweise - andererseits an mangelnden Baulücken im dicht besiedelten Norden Neuköllns, genau dort wo es sich mehr und mehr lohnen würde, Neubauwohnungen entstehen zu lassen.



Deals Deals Deals

Die **Project Fonds Gruppe** erwirbt ein Grundstück am Goslarer Ufer 1 bis 5 im Stadtbezirk Charlottenburg. Hier soll exklusives Wohnen am Wasser entstehen, aufgeteilt in vier Mehrfamilienhäuser mit ca. 99 Wohnungen auf insgesamt 9.959 qm Wohnfläche. Entsprechende Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls vorgesehen. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf insgesamt 5.995 qm, wovon noch ca. 850 qm als Uferweg an die Stadt zur öffentlichen Nutzung übertragen werden sollen.

Die **VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH** mietet zum 01.09.2011 ca. 500 qm Bürofläche Am Litfaß-Platz 2 in Mitte. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümervertreter, die **IVG Immobilien AG** und den Vermarktungskoodinator **Johs. Reese Immobilien Consulting** sowie den Mieter beratend tätig.

Eine österreichische Privatstiftung erwirbt Anfang 2011 den Stuckaltbau in der Uhlandstraße 175 von einem niederländischen Unternehmen über **Engel & Völkers**. Der Kauf des unter Einzeldenkmalschutz stehenden Gebäudes mit ca. 6.400 qm Gesamtnutzfläche ist das erste Berlin-Investment des Käufers. Die Core Immobilie wurde mit ca. 1/3 Leerstand übergeben und bietet ein hohes Entwicklungspotential u.a. für den Ausbau hochwertiger Wohnungen. In konkreter Planung befinden sich bereits zwei Penthouse-Wohnungen.

Neues aus der Hauptstadt

Hertha-Aufstieg pusht die Wirtschaft in der Hauptstadt

Der Aufstieg von **Hertha BSC** in die 1. Bundesliga ist nicht nur ein Fest für die Fans. Der Aufstieg bringt auch handfeste ökonomische Vorteile für Berlin. Die Volkswirte der **Investitionsbank Berlin (IBB)** haben mit Hilfe eines ökonometrischen Simulationsmodells in mehreren Szenarien berechnet, wie viel zusätzlichen Wertschöpfungseffekte, Arbeitsplätze und öffentliche Einnahmen in Berlin dank des Hertha Aufstiegs in die 1. Bundeliga entstehen. Ursache für die Steigerungen sind eine höhere Zahl von auswärtigen Fußballbundesliga-Touristen sowie das höhere Hertha-Budget in der kommenden Spielzeit. Selbst in einem konservativen Szenario wird der Hertha-Aufstieg durch zusätzliche Konsumausgaben und ein aufgestocktes Hertha-Budget 39,1 Mio. Euro mehr Bruttoinlandsprodukt gegenüber der 2. Bundesliga auslösen - insgesamt dann 136,7 Mio. Euro. Konnte Hertha dank der Konsumausgaben seiner Fans in der 2. Bundesliga bereits 520 Arbeitsplätze sichern, so werden nun durch den Aufstieg rund 220 weitere Arbeitsplätze in der Hauptstadt neu geschaffen. Für den Berliner Haushalt zahlt sich der Aufstieg ebenfalls aus – die öffentlichen Einnahmen Berlins werden sich durch die zusätzlichen Wertschöpfungseffekte um 5,9 Mio. Euro auf dann insgesamt 18,8 Mio. Euro erhöhen.

Sollte Hertha in der kommenden Spielzeit eine sehr gut Leistung zeigen und vielleicht sogar die Champions League erreichen, könnte das Berliner Bruttoinlandsprodukt durch eine noch stärkere Stadionauslastung und entsprechend höheren Einnahmen auf 151,4 Mio. Euro bzw. sogar auf 165,6 Mio. Euro steigen. Davon würden etwa zwischen 20,7 und 22,7 Mio. Euro in Form von Steuern und Abgaben an die Stadt zurückfließen. Zudem werden in diesen Szenarien zwischen 822 und 898 Arbeitsplätze durch den Hertha-Aufstieg neu geschaffen bzw. gesichert.

Berlin wieder Deutschlands Sportstadt Nr.1

Mit dem Aufstieg von Hertha BSC in die 1. Bundesliga wird Berlin wieder Deutschlands Sportstadt Nr.1. Als einzige deutsche Stadt ist Berlin in der kommenden Spielsaison wieder mit je einer Mannschaft in den fünf populärsten deutschen Sportligen – gemessen am Zuschauerzuspruch – vertreten. Trotz des vielfältigen Angebots liegt die Besucherzahl der in Berlin beheimateten Vereine deutlich über dem jeweiligen Ligadurchschnitt. Vergleicht man für die 15 größten deutschen Städte die Zahl der Vereine, die in den jeweiligen Topligen vertreten sind, so boten in der vorangegangenen Spielzeit neben Berlin allenfalls Hamburg, Frankfurt am Main und Düsseldorf (mit jeweils vier Top-Vereinen) ein annähernd attraktives Umfeld für den sportinteressierten Zuschauer.

Alles weitere zum Hertha-Effekt im Download-Center der IBB, Bereich „Volkswirtschaftliche Publikationen“: www.ibb.de.

Das Berliner Baukollegium jetzt auch im Internet

Seit August 2008 existiert das Berliner Baukollegium. Intention der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung damals war: Fünf unabhängige Fachleute (die Architekten **Claus Anderhalten** und **Hilde Léon** aus Berlin, **Iris Reuther** (Leipzig), **Daniel Niggli** (Zürich), **Adolf Krischanitz** (Wien) sowie **Ephraim Gothe**, SPD-Baustadtrat im Bezirksamt Berlin-Mitte) beraten unter Vorsitz der Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** über Stadtbild prägende und besonders anspruchsvolle Planungs- und Bauvorhaben in Berlin. Das international besetzte Gremium diskutiert die architektonische und städtebauliche Qualität der Vorhaben und gibt Empfehlungen zur Qualifizierung der Planungen. Die Investoren, Bauherren, Architekten der Projekte und die zuständigen Verwaltungen von Senat und Bezirk sowie die zuständigen Bezirksräte nehmen an den Diskussionen im Baukollegium teil.

Mit einer eigenen Seite informiert nun die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Arbeit des Berliner Baukollegiums. In einem Video geben die Mitglieder des Baukollegiums sowie ein Bezirksbaustadtrat, ein Investor und ein Architekt Auskunft über ihre Erfahrungen mit dem



Baukollegium und äußern ihre Erwartungen, was diese Qualitätsdebatten für Berlin leisten sollen. Gleichzeitig wird über Vorhaben, die das Baukollegium seit Aufnahme seiner Tätigkeit im Jahr 2008 beraten hat, informiert. Mit einem Online-Formular können Projekte in einem frühen Planungsstadium zur Beratung im Baukollegium vorgeschlagen werden.

Den neuen Auftritt finden Sie auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/baukollegium/

Deals Deals Deals

Hamburg Trust erwirbt eine weitere Wohnimmobilie für den Immobilienfonds **domicilium 8** für rd. 3 Mio. Euro von einem britischen Bestandhalter von Wohn-, Einzelhandels- und Büroimmobilien. Es handelt sich um ein 1910 gebautes und 2005 vollständig saniertes Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Friedrichshain mit einer Gesamtfläche von rd. 2.400 qm. Die Immobilie ist nahezu vollständig vermietet.

Der Fonds, der in Kooperation mit dem Bankhaus **Berenberg** aufgelegt wird, geht Ende des zweiten Quartals 2011 in die Platzierung.

Das französische Modelabel **Sandro** mietet rd. 110 qm Fläche in der Rosenthaler Straße 32 von Privat über **CB Richard Ellis**. Die Eröffnung des Sandro-Shops ist für Juni d. J. geplant.

Die **TAG Immobilien AG** erwirbt eine Wohnimmobilienanlage mit 612 Einheiten in Marzahn im Wege eines Share-Deals. Diese Akquisition wird durch Mittelzuflüsse aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage finanziert. Die Wohnanlage umfasst 612 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rund 43.600 qm und ist nahezu voll vermietet. Die zu erwartende Anfangsrendite beträgt mindestens 9%. Die Wohnanlage wurde durch vollständige Übernahme der Geschäftsanteile an der **DOM Immobilien 14 GmbH** erworben.

Nichtoffener Architekten-Wettbewerb für Neubau einer Kongress tauglichen Messehalle entschieden – ICC wird saniert

Nun ist es entschieden – An dem Standort der Deutschlandhalle soll eine Kongress taugliche Messehalle errichtet werden, und zwar nach dem Entwurf des Architekturbüros **CODE UNIQUE Architekten BDA, Dresden**. Sie hatten den Wettbewerb, der im Februar 2011 von der **Messe Berlin GmbH** in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen sowie dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ausgelobt worden war, für sich entschieden.



Entwurf neue Messehalle;
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Teilnehmer des Wettbewerbs waren neben drei gesetzten Büros 15 weitere, die in einem vorangegangenen europaweiten Verfahren ausgewählt wurden. Von den Wettbewerbsteilnehmern wurde ein gestalterisch und funktional anspruchsvoller Entwurf erwartet, der eine flexible Nutzungsqualität aufweist und sich überzeugend mit dem heterogenen städtebaulichen Umfeld auseinandersetzt.

Dem Neubau, mit einer Nutzfläche von ca. 23.500 qm, kommt an diesem prominenten Standort eine besondere Bedeutung zu. Es soll ein Gebäude mit eigenständigem Charakter entwickelt werden, das sich mit dem Ort und der Bedeutung des Vorgängerbauwerks auseinandersetzt. Für die Realisierung der Maßnahme stehen 65 Mio. Euro (netto) zur Verfügung. Die Fertigstellung ist bis Ende 2013 vorgesehen.

Die besondere Qualität des Neubaus besteht darin, dass neben der Durchführung von Messen zugleich die Chance für Kongresse und Veranstaltungen angeboten werden können, die so sehr flexibel neben oder in Verbindung mit Messen stattfinden können. Damit unterscheidet sich der Neubau maßgeblich von der Deutschlandhalle. In der Abwägung zum Umgang mit dem 1936 errichteten und 1995 unter Denkmalschutz gestellten Gebäude überwogen die öffentlichen Belange: der Bedarf nach Erweiterung und Profilierung der Messe Berlin, die sich als Messestandort im hart umkämpften Geschäftsfeld internationaler Messen behaupten muss.

Hinzu kommt, dass sich die neue Messehalle auf dem Grundstück Messedamm 26/Ecke Jaffestraße vor allem als Kongressstandort während der Sanierung des ICC's beweisen muss, um drohende Verluste an bedeutenden internationalen und nationalen Kongressen oder Messen vermeiden zu können. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit benötigt die Messe Berlin GmbH dringend weitere Ausstellungsflächen, um insbesondere die internationalen Leitmessungen zu positionieren, zu entwickeln und neue Messen und Veranstaltungen auf dem Markt zu platzieren.

Neben dem Flächenbedarf hat der Senat schon 2008 und im Dezember 2010 die Sanierung des Kongressgebäudes ICC beschlossen. Die Planungen für eine Sanierung des ICC bei Stillstand haben begonnen. Demnach muss das ICC Ende 2013 stillgelegt werden. Die Sanierung wird voraussichtlich über einen Zeitraum von drei Jahren (2014–2016) durchgeführt. So entsteht der Flächenbedarf für eine Kongress geeignete neue Messehalle primär aus dem Bedarf nach erweiterten Messe- und Ausstellungsflächen, sekundär für eine Kongressnutzung für den Sanierungszeitraum 2014–2016.



Deals Deals Deals

Die **Schiesser AG** mietet insgesamt rund 310 qm (davon ca. 210 qm Verkaufsfläche) an der Spandauer Brücke 8 von Privat über **CB Richard Ellis**. Die Eröffnung ist für den 20. Mai geplant.

Die **Jesta Digital GmbH** mietet rd. 5.000 qm Bürofläche im Neubau „Die Welle.Mitte“, Karl-Liebknecht-Str. 32, von **TLG Immobilien** über **Christian Rischke Immobilien**. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Jesta Digital wird nach Ausbau Mitte November 2011 die 4. bis 8. Etage im 9-geschossigen Büroteil des Neubaus belegen. Hauptmieter des im März mit einer Gesamtmietfläche von insgesamt rd. 27.500 qm fertiggestellten Objektes sind ein **Ramada Hotel**, ein **H2-Hotel** und ein von Ramada betriebenes Konferenzzentrum mit einer Fläche von rd. 1.600 qm.

Fonds-News

Nachdem das Emissionshaus **POC Energy Solutions GmbH** aufgrund der schnellen Platzierung der **POC Growth GmbH & Co. KG** (POC Growth 1) noch im März die Heraufsetzung des Emissionskapitals um weitere 20 Mio. Euro beschlossen hatte, ist der POC Growth 1 nach zweieinhalb Monaten jetzt mit einem Emissionskapital von 40 Mio. ausplatziert.

„Der heutige Messe- und Kongressstandard hat sich geändert. Es werden multifunktionale Hallen für das Messengeschäft gefordert, die flexibel nutzbare Flächen hergeben und bei parallel laufenden Veranstaltungen unterschiedliche Zugangssituationen ermöglichen. Diesen Anspruch erfüllt der von der Jury einstimmig ausgewählte Entwurf auf dem ersten Platz in herausragender Weise. Der Neubau wird ein Meilenstein auf dem weiteren Weg zur Sicherung und Ausbau des Messestandortes Berlin sein“, so **Raimund Hosch, Vorsitzender der Geschäftsführung Messe Berlin GmbH**.

Deutschland als Kongress- und Tagungsstandort auf Platz 1 in Europa, Berlin an vierter Stelle weltweit

Bereits zum siebten Mal in Folge belegt Deutschland als Kongress- und Tagungsstandort den ersten Platz in Europa. Das berichtet der **Newsletter Top-Hotel**. Im weltweiten Vergleich der Länder steht Deutschland an zweiter Stelle – nur in den USA finden laut dem Ranking der **International Congress & Convention Association (ICCA)** mehr internationale Kongresse statt. Insgesamt zählten die Experten 542 internationale Verbandskongresse in Deutschland, deutlich mehr als im zweitplatzierten Spanien (451). Großbritannien folgt mit 399 Kongressen

Berlin an vierter Stelle weltweit

Auch bei dem weltweiten Ranking der Städte hat Deutschland die Nase weit vorne: Mit 138 internationalen Verbandskongressen liegt Berlin vor Singapur und Madrid erneut auf Rang vier, knapp hinter Paris (147 Kongresse), Barcelona (148 Kongresse) und Wien (154 Kongresse). Auch München und Hamburg konnten ihre Platzierungen im Städte-Vergleich ausbauen und mit Dresden sowie Leipzig sind damit insgesamt fünf deutsche Städte unter den Top 100 des weltweiten ICCA-Rankings zu finden.

Die jährliche ICCA-Statistik "International Association Meetings Market" präsentiert eine umfassende Auswertung der Trends im internationalen Meetingmarkt. Die Verbandskongresse, die von der ICCA untersucht werden, müssen mindestens 50 Teilnehmer haben, regelmäßig stattfinden und zwischen mindestens drei Ländern rotieren. Der 1963 gegründete Weltverband der Veranstaltungsbranche hat seinen Sitz in Amsterdam und sammelt seit 1972 Informationen über Veranstaltungen von Verbänden weltweit.

Tourismuschef Kieker: 30 Mio. Besucher-Marke im Visier – Tourismus-Ausschuss des Deutschen Bundestages sieht Berlin als „Leuchtturm“

Berlin schickt sich an, bei der Zahl der Übernachtungen noch vor Ablauf des Jahrzehnts die 30-Millionen-Grenze zu knacken. Wie der **Burkhard Kieker, Geschäftsführer Berlin Tourismus Marketing GmbH** nun vor dem **Tourismusausschuss des Deutschen Bundestages** mitteilte, sei dies bei Fortschreibung der bisherigen Wachstumsraten bereits im Jahr 2018 möglich.

Im vergangenen Jahr habe Berlin mit 20,8 Millionen Übernachtungen Rom von Platz drei nach London und Paris als Tourismusmetropole in Europa verdrängt. Mit einem Umsatz von 9 Milliarden Euro sei der Tourismus der Wirtschaftsfaktor Nummer eins in der Hauptstadt. Der **Ausschussvorsitzende Klaus Brähmig (CDU)** hob die Bedeutung Berlins als „Leuchtturm des Tourismusstandortes Deutschlands“ hervor.

Auf Fragen der Fraktionen von Union und SPD zu den Gründen für den anhaltenden Berlin-Tourismus-Boom sagte Kieker, Berlin punkte neben historischen und kulturellen Highlights mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und einem Lebensgefühl, das als untypisch für Deutschland angesehen werde. „Touristen besichtigen die Stadt und den Lebensstil ihrer Bewohner“, betonte der Chef von Visit Berlin.



Weniger Schulden

Nach den regionalisierten Ergebnissen der Steuerschätzung werden für Berlin Einnahmen aus Steuern und Finanzausgleich im Jahr 2011 in Höhe von rd. 14,3 Mrd. Euro, im Jahr 2012 von rd. 15,2 Mrd. Euro und 2013 von rd. 15,8 Mrd. Euro erwartet.

Dies entspricht weitgehend den Erwartungen des Senats. „Dass die Einnahmen wieder steigen, ist gut für Berlin. Damit wird Berlin weniger Schulden machen müssen“, sagt Finanzsenator **Dr. Ulrich Nußbaum**.

Gegenüber den Eckwerten, die der Senat im März beschlossen hatte, kann das Land Berlin im kommenden Jahr mit einem Mehraufkommen von 180 Mio. Euro und in 2013 mit 340 Mio. Euro rechnen. Mit dem Eckwertebeschluss vom März hat der Senat den günstigeren Wachstumsbedingungen bereits Rechnung getragen.

Doch: „Es gibt keine neuen Ausgabenspielräume. Der Senat wird weiter an seinem Konsolidierungskurs festhalten und dem Parlament auf dieser Basis im Sommer den Haushaltsplan für den Doppelhaushalt 2012/13 vorlegen“ so der Finanzsenator.

Auf Nachfragen aller Fraktionen zu der aktuellen Diskussion um die ablehnende Haltung mancher Berliner gegenüber Touristen sagte Kieker, dies sei derzeit kein großes Problem. Die meisten Touristen reagierten mit Humor etwa auf entsprechende Aufkleber.

Tourismuszahlen im März weiterhin auf hohem Niveau - Rückgang im Inlandstourismus wegen später Osterfeiertage

Mit rund 729.000 Gästen und mehr als 1,6 Millionen Übernachtungen halten sich die Besucherzahlen der deutschen Hauptstadt im März 2011 weiterhin auf hohem Niveau. Dies gab das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** am 13. Mai 2011 bekannt. Eine positive Entwicklung lässt sich bei den Besuchern aus dem Ausland verbuchen: Ihre Zahl stieg im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,4% (+0,4% bei den Übernachtungen). Gäste aus Großbritannien, Italien und den USA waren bei den absoluten Zahlen die Spitzenreiter unter den internationalen Touristen.

Der Inlandstourismus hat dagegen um 1,6% bei den Besuchern bzw. um 4,8% bei den Übernachtungen abgenommen. Tourismuschef Kieker dazu: „Der Rückgang der Besucher aus Deutschland lässt sich dadurch begründen, dass die Osterfeiertage in diesem Jahr später lagen als gewohnt. Damit haben sich auch die Ferienzeiten im gesamten Bundesgebiet in den April verschoben.“

Im Schnitt haben Berlin-Besucher im März 2,2 Tage an der Spree verbracht. Ihnen standen insgesamt 116.200 Betten (+5,6%) in rund 755 Berliner Beherbergungsstätten (+3,1%) zur Verfügung.

Erster Spatenstich für den Stadtgarten Moabit – Moabit soll grün werden

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit im Bezirk Mitte wird ein Stadtgarten entstehen, eine etwa 15.000 qm große öffentliche Parkanlage. Die **Staatssekretärin für Bau- und Wohnen, Hella Dunger-Löper, und der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung in Berlin-Mitte, Ephraim Gothe** gaben gemeinsam dafür das Startsignal.

Mit dem Park soll das Grünflächendefizit des Stadtteils Moabit gemindert werden. Es entsteht ein attraktiver Stadtraum mit generationsübergreifenden, d. h. familien- und seniorengerechten Grün- und Freiflächen einschließlich Spiel- und Sportbereichen. „Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit ist bisher überwiegend von kleingewerblichen Strukturen geprägt. Mit der Neustrukturierung des acht Hektar großen Güterbahnhofsareals im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West wollen wir durch die Errichtung eines Stadtteilparks, die Schaffung von Gewerbeflächen sowie den Bau der Entlastungsstraße die Stabilisierung und Aufwärtsentwicklung des Standortes erreichen“, sagt Dunger-Löper.

Das Konzept für den Moabiter Stadtgarten wurde in einem konkurrierenden Werkstattverfahren mit begleitender Beteiligung der Moabiter Bürgerschaft erarbeitet. „Die umfangliche Bürgerbeteiligung als Bestandteil des Planungsverfahrens ist für den Bezirk Mitte eine Selbstverpflichtung und schafft Vertrauen sowie gute Ergebnisse für die späteren Nutzer der Anlage“, betont der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Ephraim Gothe.

Gebaut werden u. a. ein großer Spielplatz, eine Wiese mit Obstgehölzen sowie ein parzellierter Gemeinschaftsgarten zur Pflege und Ernte durch interessierte Bürgerinnen und Bürger. Das ehemalige Verwaltungsgebäude konnte erhalten werden und wird zukünftig durch den Verein **Kunstrepublik e.V.** kulturell genutzt; es entstehen Ateliers und Werkstätten für Künstler sowie ein Gemeinschaftsraum, der für Ausstellungen oder Veranstaltungen geeignet ist.

Die Planung und die Organisation der Bürgerbeteiligung hatte das Büro **Glaßer und Dagenbach** inne. Das Unternehmen **Otto Kittel Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau** wurde mit dem Bau beauftragt.



Berlin längst keine Baustelle mehr

In Berlin wurden zwischen 1991 und 2000 im Schnitt ca. 327.000 qm pro Jahr fertig gestellt, in der Spitze (1995) knapp 600.000 qm. Im folgenden Jahrzehnt (2001-2010) ging dieses Volumen deutlich zurück, auf durchschnittlich knapp 170.000 qm. Bezogen auf die letzten fünf Jahre ist der Rückgang auf gut 90.000 qm jährlich noch deutlicher. „Die Bundeshauptstadt hat in den Jahren nach der Wiedervereinigung eine euphorische Aufbruchstimmung erlebt. In Erwartung des konjunkturellen Aufschwungs und vor dem Hintergrund zunächst niedriger Leerstandsquoten stieg auch die Bautätigkeit im Bürobereich explosionsartig an“, so **Helge Scheunemann**, Leiter Research **Jones Lang LaSalle** Deutschland. Diese konnten durch die Nachfrage nicht annähernd absorbiert werden, so dass in der Folge die Leerstände anstiegen. Angesichts konstant hoher Leerstände oberhalb der Millionengrenze reagierten die Entwickler dann mit eingeschränkter Bautätigkeit. Während der Anteil sich in den Jahren 2001 bis 2006 zwischen 45 und 87% bewegte, liegt der Anteil dieser bei Fertigstellung noch unvermieteten Flächen seit 2007 nur noch zwischen 13 und 28%. „Trotz der leichten Aufwärtstendenz werden sich auch in den nächsten Jahren in Berlin nur wenige Baukräne drehen. Bis 2014 kommen im Schnitt 108.000 qm neue Büroflächen auf den Markt“, so der Researcher von Jones Lang LaSalle.

Möbel-Höffner baut im Berliner Norden ein neues Stadtquartier

Für Berlins Norden ein attraktives Entrée, für Pankows Mitte ein schlagendes Herz: Das Entwicklungsgebiet **Pankower Tor**. Das ist die Vision von **Unternehmer Kurt Krieger**, Chef der **Möbelkette Höffner**. „Wo einst hinter Mauern schwere Güterwagen be- und entladen wurden, entwickeln wir ein neues Stadtquartier. Für jedermann offen, bietet es großzügige Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten, eine neue Schule und einen Park mit viel Erholungswert“, sagt Krieger.

Das Projekt hat einen Planungsvorlauf von ca. zehn Jahren. Die grundlegenden Planungsinhalte haben sich in dieser Zeit nicht wesentlich geändert. „Der nunmehr vorgelegte Entwurf ist unser 19. Entwurf innerhalb eines Jahres“, so Höffner. Noch gibt es kein Baurecht und der Bezirk Pankow-Prenzlauer Berg debattiert seit mehr als einem Jahr über das Großvorhaben. Besonders Die Grünen tun sich schwer, mit einem Einkaufszentrum von 30 000 qm Größe anzufreunden, sie sehen die Läden im historischen Zentrum von Pankow in der Existenz gefährdet. 350 Mio. Euro will Krieger investieren.

Im Frühjahr 2010 wurde das Gelände zwischen Berliner Straße und Prenzlauer Promenade inklusive **McDonalds** und der **Aral**-Tankstelle von der **KGG** erworben und die ehemalige Bahnfläche nördlich der Prenzlauer Promenade von dem Unternehmen Krieger bereits optiert mit dem Ziel, für das komplette ca. 40 ha große Areal eine Gesamtplanung vorzulegen sowie das Grundstück zusammenhängend zu entwickeln.

Nicht strittig sind die zwei geplanten Möbelhäuser Marke Höffner mit 40 000 qm und ein **Sconto**-Markt. Dafür baut Krieger dem Bezirk einen Tunnel unter die Bahn, stellt Platz für den Bau einer Schule bereit und hält eine Trasse für die zukünftige Straßenbahnlinie frei. Dabei gibt der Bezirk auch zu bedenken, dass Krieger offensichtlich nicht am schnellen Geld interessiert sei: Er hätte ja das 40 ha große Areal auch parzellieren und scheinbarweise gewinnbringend veräußern können. Das Projekt unter www.pankower-tor.de

Exklusiv Wohnen in der Pferdekutschen-Werkstatt am Prenzlauer Berg

In einer der beliebtesten Wohnlagen des Berliner In-Stadtteils Prenzlauer Berg, in der Greifswalder Straße 40, entstehen in einem historischen Gebäude 50 Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung. „Je nach den individuellen Vorlieben können die neuen Eigentümer sich entweder für die Gründerzeit-Häuser im vorderen oder für Loft-Wohnungen im hinteren Teil des Ensembles entscheiden“, erläutert **Michael Ries**, Vorstand der **pantera AG**. Die einige Meter von der Straße zurückversetzten Gebäude sowie der Boulevard-Charakter der Greifswalder Straße schaffen eine besondere Atmosphäre in diesem Wohnprojekt „Zwei Höfe“, nahe der gefragtesten Plätze des Viertels. Ries: „Auch dank der Innenhöfe kann man hier ruhig leben und arbeiten und dennoch fußläufig die vielfältigen kulturellen Möglichkeiten am Prenzlauer Berg genießen.“

Gute Infrastruktur und naher Volkspark

Die pantera AG, die den Generalvertrieb der Immobilie übernommen hat, startet das Projekt in einem Joint-Venture mit **der F&B Gruppe**. Deren Inhaber **Bernd Ehret** ist von der Qualität des Gebäudes überzeugt: „Das ist selbst am Prenzlauer Berg etwas Einzigartiges. Das historische Flair macht Wohnen hier besonders attraktiv.“ Mit der Revitalisierung des Objektes, dessen Gebäudeteile zwischen 1874 und 1907 errichtet und teilweise auch als **Pferdekutschen-Werkstatt** genutzt wurden, wird im November 2011 begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 vorgesehen. Ganz gezielt soll dabei die Ausstrahlung der Wohnhäuser und der ehemaligen Fabriketagen aus der Gründerzeit erhalten bleiben. Handgearbeitete, hochwertige Ausstattung soll unter dem Motto „Das Manufaktur“ zahlreiche Bezüge zu der Zeit vor über 100 Jahren herstellen.

Die Vorgaben der städtischen Sanierungsbehörden erlauben es, in dem sechsgeschossigen Gebäude Aufzüge zu installieren sowie die Wohnungen um großzügige Balkone oder



Logistikmarkt über Vorjahreswert

Der Berliner Logistikmarkt startete gut in das Jahr 2011. Mit einem Flächenumsatz von 127.000 qm im 1. Quartal steigerte die Hauptstadt ihren Vorjahreswert um 13%. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE).

Entscheidend dazu beigetragen haben Vermietungen über 10.000 qm im Umland, u. a. der Vertragsabschluss des Online-Händlers **Zalando** mit knapp 68.000 qm in Brieselang sowie die Anmietung des Einzelhändlers **Edeka** mit rund 12.400 qm in Ludwigsfelde. Bei der Branchenverteilung liegt daher jetzt mit etwa 75% der Handel vorn, gefolgt von den Industrieunternehmen mit gut 15% und den Logistikdienstleistern (knapp 10%). Das Flächenangebot hat sich wegen der gestiegenen Nachfrage weiter reduziert. Insbesondere Lagen wie die Innenstadt (in der Nähe der Stadtautobahn) sowie das westliche und südliche Umland sind begehrt, was dort zu einer Verknappung des Angebots führt. Unternehmen müssen daher immer häufiger auf weniger attraktive Lagen ausweichen. Nachdem die Spitzenmiete Ende vergangenen Jahres leicht auf 4,70 Euro pro Quadratmeter anstieg, blieb sie im ersten Quartal 2011 stabil. Für Neubau- und Erstbezugsflächen werden in der Regel Preise über 4,50 Euro pro Quadratmeter erzielt. am neuen Flughafen BBI wird nur wenig zur Entspannung beitragen. Daher sind weitere Mietpreiserhöhungen nicht auszuschließen.“

Dachterrassen zu erweitern. Fenster und Eingangstüren der Wohnungen werden in Abstimmung mit der Baubehörde fachgerecht aufgearbeitet oder – falls dies nicht mehr möglich ist – originalgetreu nachgebildet. Dank der in allen Bereichen guten Infrastruktur des beliebten Bötzowkiezes mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen ist die Wohnlage sowohl für Singles, Paare als auch Familien geeignet. Vor allem Familien mit Kindern werden die Nähe des Volksparks Friedrichshain zu schätzen wissen. Für alle Zwecke sind passenden Wohnungsgrößen zwischen 35 und 260 Quadratmeter im Angebot. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 3500 Quadratmeter.

Attraktive Abschreibungen für Vermieter und Selbstnutzer

Da das Wohn-Ensemble „Zwei Höfe“ in einem Sanierungsgebiet steht und die notwendigen Vereinbarungen mit der Stadt bereits getroffen wurden, können Käufer der dortigen Wohnungen die höchsten in Deutschland möglichen Abschreibungen für Immobilien nutzen. Investoren, die ihre Immobilie vermieten, dürfen den begünstigten Kostenanteil in nur zwölf Jahren in voller Höhe steuerlich abschreiben. Normalerweise gilt dafür – bei einem entsprechend geringeren absetzbaren Prozentsatz – eine Frist von 50 Jahren. Bei dem Projekt in der Greifswalder Straße 40 gehören etwa 60% der Gesamtinvestition zu diesem vom Finanzamt begünstigten Kostenanteil. Die steuerliche Vorzugsbehandlung genießen aber nicht nur Vermieter. „In Sanierungsgebieten oder bei Denkmalschutz-Objekten werden auch Eigennutzern solche attraktiven Vorteile eingeräumt“, sagt Ries. Wer selbst in die Immobilie einzieht, meldet dann 90% der begünstigten Sanierungskosten innerhalb von zehn Jahren an das Finanzamt.

15 Jahre Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Bötzowstraße/ Prenzlauer Berg

Im April 2011 wurde das Sanierungsgebiet Bötzowstraße in Prenzlauer Berg aus seinem Sonderstatus als Sanierungsgebiet entlassen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte am 25. Oktober 1995 als eines von 22 Sanierungsgebieten des ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms. Nun werden in einer Ausstellung Prozess und Ergebnisse von 15 Jahren Sanierung im Bötzowviertel der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Ergebnisse der Sanierung insgesamt können sich sehen lassen. „Aus einem vernachlässigten Gebiet mit erheblichen baulichen Missständen und funktionalen Schwächen ist ein stark nachgefragtes familienfreundliches und modernes Stadtquartier geworden“, sagte **Staatssekretärin Hella Dunger-Löper**. Ein Bevölkerungszuwachs von 20% seit Beginn der Sanierung ist ein Beleg für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung. 66% (ca. 2.100) der Wohnungen wurden umfassend saniert. 400 dieser Wohnungen sind nach einer Förderung im Programm der sozialen Stadterneuerung von 1995 bis 2003 heute noch mietpreis- und belegungsgebunden. Sie sind damit Bestandteil eines Pools von insgesamt 5.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den fünf Sanierungsgebieten im Prenzlauer Berg. Im Wohnungsneubau entstanden 370 Wohnungen, darunter 94 Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau. In den letzten Jahren haben in diesem Quartier verstärkt Baugruppen die Gelegenheit wahrgenommen, selbst genutztes Wohneigentum zu schaffen.

Bis zum Ende der Sanierung wurden ca. 53 Mio. Euro an öffentlichen Mitteln für das Sanierungsgebiet Bötzowstraße bereitgestellt. Davon wurden ca. 22,8 Mio. Euro für die Erneuerung von Schulen, Kindertagesstätten und zur Verbesserung des öffentlichen Raumes eingesetzt.

Pizza-Multi und Bauherr des Innenministeriums will „Forum Museumsinsel“

Ernst Freiburger, Pizza-Multi und Bauherr des Innenministeriums, will das 250 Mio. Euro teure Wohn- und Kunstquartier „Forum Museumsinsel“ im Herzen der Stadt, berichtet **Berlinboxx**. Die Pläne dafür stammen von dem britischen **Starchitekten David Chipperfield**, der für die Sanierung des Neuen Museums auf der Museumsinsel viel gelobt wurde. Auch auf dem



Berliner Südwesten wird Testgebiet für Elektromobilität

Das Projekt Modellregion, die jetzt von **Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD)** vorgestellt wurde, ist Teil des **Aktionsprogramms Elektromobilität Berlin 2020**. Ziel des Projekts ist es, in einem ersten Schritt den Lieferverkehr in Berlin auf leisere und umweltfreundlichere Elektrofahrzeuge umzustellen. Damit sollen vor allem Wohngebiete an Einkaufsstraßen von Lärm und Abgasen entlastet werden. Das Projekt wurde Ende März mit der Einrichtung eines sogenannten Laborgebietes zwischen Steglitz und Friedenau gestartet. Es erstreckt sich vom Rathaus Steglitz bis zur S-Bahn am Innsbrucker Platz und vom Rüdesheimer Platz bis zur Westtangente. Dort sollen verschiedene technische Neuerungen entwickelt, erprobt, demonstriert und untersucht werden. Diese Region wird „als nationales Kompetenzzentrum und internationaler 'Showroom' des Elektroverkehrs etabliert“, so Junge-Reyer. Mit der Einrichtung des Laborgebietes in Steglitz-Friedenau gehe ein wichtiger Baustein des Aktionsprogramms **Elektromobilität Berlin 2020** in die Umsetzung. Neben der **Meyer & Meyer Holding** ist auch die **Deutsche Post DHL** mit zwei Elektroautos bei dem Pilotversuch in Steglitz und Friedenau dabei.

gegenüberliegenden Freiburger-Areal wird Chipperfield behutsam zu Werke gehen müssen: auf dem 32 000 qm großen Gelände zwischen Spreeufer und Oranienburger Straße gibt es neun Baudenkmäler aus drei Jahrhunderten. Aus den früheren Klinik-, Universitäts- und Bürogebäuden sollen Wohnhäuser werden. Den Ämtern im Bezirk Mitte liegen bereits vier Anträge auf Baugenehmigungen, noch in diesem Jahr kann mit dem Beginn der Bauarbeiten im südlichen Teil des Gebietes gerechnet werden. Dort steht unter anderem das 1906 gebaute „Ida-Simon-Haus“ mit Blick auf Spree und Museumsinsel. Die Ausstattung der darin geplanten sechs Mietwohnungen wird vom Feinsten sein. Doppelt so viele Wohnungen wird die benachbarte Monbijou-Residenz bieten. Zudem will der **Telekom-Konzern** dort eine Eliteakademie einrichten. In der ehemaligen Universitätsfrauenklinik der Charité soll bereits im Herbst kommenden Jahres die „Telekom School of Transformation“ auch Zukunftsuniversität“ genannt, öffnet werden.

Bayer kürzt Investitionen für Berliner Pharma-Campus

Das **Chemie- und Pharmaunternehmen Bayer** ist dabei, seine Pläne für den Pharma-Campus auf dem ehemaligen Schering-Gelände zusammenzuziehen (Zu dem Großvorhaben siehe **Der Immobilienbrief Berlin** Nr. 30 vom 23.4.2010). Der **Baustadtrat des Bezirks Mitte, Ephraim Gothe (SPD)**, bestätigte gegenüber der Presse, dass Bayer einen Antrag auf Umbau des Verwaltungsgebäudes am Weddingplatz gestellt hat, offiziell zur Verbesserung des Brandschutzes. Im ursprünglichen Masterplan für den Pharma-Campus war jedoch vorgesehen, dieses Gebäude abzureißen und durch ein neues Hochhaus zu ersetzen. Die Neugestaltung des gesamten Geländes würde nach bisherigen Expertenschätzungen bis zu 500 Mio. Euro kosten.

Eine Bayer-Sprecherin sagte der Zeitung, dass der alte Masterplan bisher Bestand habe, dass man aber sehr wohl den Umbau des alten Gebäudes als Option prüfe. Bis Juni soll es eine Entscheidung des Bayer-Vorstands geben. Schon befürchtet Berlins IHK-Präsident **Eric Schweitzer**, dass bei einem abgespeckten Pharma-Campus die erhoffte Sogwirkung zur Ansiedlung anderer Betriebe aus dem Bereich Gesundheit und Medizintechnik ausbleiben könnte, was er als „Rückschlag für den Wirtschaftsstandort Berlin“ bezeichnete.

MIB revitalisiert ehemaliges Hertie-Kaufhaus in Berlin

Die **MIB AG, Berlin**, hat in der Turmstraße (Stadtteil Moabit) das ehemalige **Hertie**-Gebäude erworben. Ab dem Herbst 2012 soll im ehemaligen Warenhaus auf mehreren Ebenen wieder frischer „Einzelhandelswind“ wehen. Der Projektentwickler setzt an dieser Stelle ein Revitalisierungskonzept um, das sechs bis acht Ladengeschäfte, Gastronomie und Parkflächen beinhaltet. Die Einzelhandelsflächen an der Turmstraße verteilen sich auf das Unter-, Erd- sowie 1. Obergeschoss. Der Komplettumbau der rund 10.000 qm Mietfläche beginnt in diesem Jahr. Verschiedene Konzepte für Erweiterungen durch ein Staffelgeschoß wie auch einen Neubau entlang der Stromstraße werden aktuell entwickelt und bewertet.

Die unmittelbare Nähe zum Regierungsviertel und dem Berliner Hauptbahnhof, der direkte Anschluss an das BVG-Netz mit U-Bahn, Bus und künftig Straßenbahn sowie die Wandlung von Moabit zu einem immer beliebteren Wohnviertel veranlassen MIB, an diesem Standort in einem ersten Schritt ca. 30 Mio. Euro zu investieren.

Heute noch eine Rostlaube, bald eine Bauwerk mit viel Charme – Das Gasometer-Denkmal in Berlin Schöneberg wird saniert

Die **Euref AG** mit Vorstand **Rainer Müller** (ehemals u. a. Wertkonzept) wird eines der eindrucksvollsten Denkmale Berliner Industriegeschichte und ein Wahrzeichen Berlins, den Gasometer in Berlin-Schöneberg im Rahmen der Gesamtentwicklung des Euref-Campus sanieren.



Sonstiges

Die Bauträgersparte formart von **Hochtief Solutions** realisiert im grünen Südwesten Berlins auf einer Grundstücksfläche von zirka 7500 qm Eigentumswohnungen und Doppelhäuser mit gehobener Ausstattung und einem nachhaltigem Energiekonzept (KfW-Effizienzhaus mit eigenem Blockheizkraftwerk), Investitionsvolumen 15 Mio. Euro. An der Brahmstraße/Klingsorstraße, direkt am Bäckepark, entsteht nach dem Entwurf des Berliner Architekturbüros **becher + rottkamp** ein klassisches Gartenhof-Ensemble: Vier individuell gestaltetet Baukörper gruppieren sich um einen privaten Park. Geplanter Baubeginn: Herbst 2011, Vertriebsstart: Mai 2011. Die Preise liegen bei durchschnittlich 3 200 Euro pro Quadratmeter.
www.wohnen-am-baekepark.de

Im **BMW Werk Berlin** lief am 05. Mai das zweimillionste Motorrad vom Band. Das Werk produziert seit 1969 Motorräder für den Weltmarkt in Spandau. Im Rahmen eines Festaktes mit dem regierenden Bürgermeister **Klaus Wowereit** sowie zahlreichen geladenen Gästen präsentierte Motorrad-Stuntriding-Weltmeister **Chris Pfeiffer** das Jubiläums-Motorrad. Im Anschluss wurde es an **René Gurka**, Geschäftsführer der **Berlin Partner GmbH**, übergeben. Es handelt sich um eine BMW R 1200 GS in exklusivem Berlin-Design. Sie wird beim Industriequiz „Ich bin ein Berliner“ der Industriekampagne „be Berlin“ verlost.

Dafür nimmt Müller keine finanziellen Mittel der staatlichen Denkmalförderung in Anspruch, sondern will alles selbst finanzieren.

Der Start der umfangreichen Sanierungsarbeiten erfolgte durch den Schöneberger Bezirksstadtrat für Bauwesen, **Bernd Krömer**. „Dies ist ein wichtiges Signal für die fortschrittliche Entwicklung Schönebergs als Tor zum neuen Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg International“, zeigt sich Krömer zufrieden mit dem Beginn der Arbeiten. In den nächsten vier Jahren erfolgt schrittweise die aufwendige Sanierung des Stahlgerüsts. Insgesamt werden 30 000 qm Stahlfläche saniert. Dies entspricht der Fläche von fünf Fußballfeldern.

Dem Sanierungsbeginn gingen über zwei Jahre Untersuchungen voraus, um ein nachhaltiges Konzept hinsichtlich Verfahren, Farbwahl und Ausführung zu gewährleisten. „Aufgrund der höchst unterschiedlichen Verwitterungszustände werden wir drei verschiedene Verfahren bei der Herrichtung des Gasometers einsetzen müssen. Im Ergebnis erhalten wir so eine Beständigkeit der restaurierten Farbfassung für die kommenden 30 Jahre und eine langfristige Konsolidierung des Stahlgerüsts“, erläutert **Matthias Chronz, Geschäftsführer der Opus Denkmalpflege GmbH**, die Komplexität des Projektes.

Zunächst werden Schadstellen am Gasometer identifiziert und kartiert. Danach werden die relevanten Stellen mittels einer Mischreinigung aus Laserreinigung, Nadelverfahren- und Mikrotrockenstrahlentechnologie gereinigt und offengelegt. Schadhafte Bauelemente an den Übergängen der Stahlfachwerkbauweise werden einzeln repariert oder gegebenenfalls ausgetauscht. Erst daraufhin können die Grundierung, eine Zwischenbeschichtung und die Endbeschichtung erfolgen. Sämtliche Maßnahmen und eingesetzte Farben werden in Musterflächen erprobt und mit dem Landesamt für Denkmalpflege Berlin abgestimmt. Der aus dem Jahr 1910 stammende Gasometer soll die weithin sichtbare Landmarke des Euref-Campus sein. Ab September 2011 von hier auch die neue **ARD-Sonntag-Abend Talk-Show mit Günther Jauch** ausgestrahlt.

Der Start der Sanierung sei auch der symbolische Aufbruch für den Euref-Campus in der dynamischen Entwicklung zur Stadt von morgen, so Müller. So ist der Kooperationsvertrag mit der **TU Berlin** für die Masterstudiengänge zum Thema „Energie und Stadt“ unterzeichnet und in den nächsten Tagen beginnt die Modernisierung des Wasserturm Gebäudes für den TU Campus. Insgesamt investiert die EUREF AG 3,8 Mio. Euro in die Sanierung des Schöneberger Denkmals. Die Arbeiten werden mehr als vier Jahre dauern.

www.euref.de

Offensiver Auftritt der Hauptstadtregion auf der transport logistic München

„Der Auftritt der deutschen Hauptstadtregion Berlin Brandenburg auf der transport logistic ist ein voller Erfolg. Drei handfeste Investitionen nach zwei Tagen – das dokumentiert eindrucksvoll die Attraktivität des Logistikstandortes Berlin Brandenburg. Ich bin den 15 Ausstellern aus beiden Ländern und der ZukunftsAgentur Brandenburg als Organisator des Gemeinschaftsstandes dankbar für diesen offensiven Auftritt. Er zeigt eindrucksvoll, dass die Region auch in der Logistik sehr viel zu bieten hat.“ Das erklärte der Minister für Wirtschaft und Europaangelegenheiten, **Ralf Christoffers**, auf der Transport Logistik in München.

In München haben der Projektentwickler **Alcaro** den Kauf eines Grundstücks mit einer Fläche von rund 22.000 qm im **GVZ Großbeeren** und **Kraftverkehr Nagel** den Erwerb von rund 70.000 qm im **GVZ Utermark** bekannt gegeben. Mit der Investition der zur **Nagel-Group** gehörenden **Schulze Logistik Berlin GmbH** ist die Schaffung von zusätzlich 70 Arbeitsplätzen



Gasometer;
Quelle Euref



Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 05242-901250
F: 05242-901251
info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Karin Krentz (V.i.S.d.P.)

Redaktion:

Marion Götza

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Repkestr. 5, 33378 Rheda-Wiedenbrück,

Postanschrift:

Postfach 22 03, 33350
Rheda-Wiedenbrück

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.

verbunden. Die GVZ werden von der **Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft** (IPG) entwickelt und vermarktet. Bereits am Dienstag hat die **BLG Auktorial** von der **DB Netz AG** den Rangierbahnhof Falkenberg (Landkreis Elbe-Elster) erworben.

Der Logistikstandort Berlin Brandenburg mit rund 180.000 Beschäftigten belegt nach einer Studie von **BNP Paribas Real Estate** den zweiten Platz unter den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Mit ihrer zentralen Lage an den wichtigsten europäischen Verkehrsachsen hat die deutsche Hauptstadtregion auch in der Logistikbranche eine anhaltend hohe Attraktivität entwickelt. So hat kürzlich der Internet-Schuh- und -Fashion-Händler **Zalando** im GVZ Brieselang seinen dritten Logistik-Standort im Land Brandenburg errichtet. Zuvor hatte der Convenience-Spezialist **Lekkerland** in Großbeeren sein hochmodernes Logistikzentrum in Betrieb genommen. Im vergangenen Jahr konnten Siemens mit einem Logistikzentrum in Ludwigsfelde, **DB Schenker** in Großbeeren und **REWE** in Oranienburg angesiedelt werden.

Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:

Aachener Grundvermögen (6), Aengevelt (2), Alcaro (14), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (6,10), Angermann (4), ANH Hausbesitz (6), Apple Tree Investment (6), Aral (11), Archon Group France (2), ARD (14), Bayer (13), becher + rottkamp (14), Berenberg Bank (8), Berlin Boxx (3,12), Berlin Hyp (2), Berlin Partner GmbH (14), Berlin Tourismus Marketing GmbH (9), BIH (2,6), BLG Auktorial (15), BMW (1,14), BNP Paribas Real Estate (12,15), Bocci GmbH (4), Catella Property (4,7), CB Richard Ellis (5,8,9), CODE Unique Architekten BDA (8), Collier (5), Colonia Real Estate (3), Comfort (4,6), Credit Suisse (2), DB Netz AG (15), DB Schenker (15), DekaBank (2), Deutscher Journalistenverband Berlin e. V. (5), DHL (13), DOM Immobilien 14 GmbH (8), Dussmann Gruppe (4,5), Einstein Kaffee (4), Engel & Völkers (4,5,7), Estama (2), Estavis AG (3), Euref AG (13), F&B Gruppe (11), Hamburg Trust (8), Hertha BSC (7), Hochtief (14), ICCA (9), Investitionsbank Berlin (7), IVG Immobilien (7), Johs. Reese Immobilien Consulting (7), Jones Lang LaSalle (11), KGG (11), Kraftverkehr Nagel (14), Kunstrepublik e. V. (10), Kursana (4), Landesbank Berlin (2), Lekkerland (15), Liegenschaftsfonds Berlin (1), Lonestar Deutschland (4), McDonalds (11), Messe Berlin GmbH (8,9), Meyer & Meyer Holding (13), MIB AG (13), Möbelkette Höffner (11), Nespresso Deutschland (5), Nestlé (5), Opus Denkmalpflege GmbH (14), Orco Germany (6), Orco GSG (4), Otto Kittel Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (10), Pantera AG (11), POC Energy Solutions GmbH (9), Pro Seniore/Victor's-Unternehmensgruppe (6), Project Fonds Gruppe (7), Rewe (15), Rohrer Immobilien (5), Rothe-Apotheke (6), Royal Bank of Scotland (2), Sandro (8), Schiesser AG (9), Schulze Logistik Berlin GmbH (14), Sconto-Markt (11), Siemens (1), TAG Immobilien (8), Takko Fashion (5), Telekom (13), TLG Immobilien (1,2,3,4), Top-Hotel (9), Vattenfall Europe (5), VBD Beratungsgesellschaft für Behörden (7), Windsor (4), Winters & Hirsch (5,6), Woolworth (4), Zalando (12,15).

Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:

Anderhalten, Claus (7), Block, Nils Dr. (2), Brähmig, Klaus (9), Brouwers, Dirk (5), Buffet, Warren (4), Cartier-Bresson, Benjamin (2), Chipperfield, David (12), Christoffers, Ralf (14), Chronz, Matthias (14), Clement, Wolfgang (4), Dunger-Löper, Hella (10,12), Dussmann, Peter (4,5), Ehret, Bernd (11), Freiburger, Ernst (12), Fromme, Jochen Konrad (1,2,3,4), Fürstenberg-Dussmann von, Catherine (4), Gothe, Ephraim (7,10,13), Gurka, René (14), Hosch, Raimund (8), Jaap, Christiane Dr. (5), Jauch, Günther (14), Junge-Reyer, Ingeborg (13), Karoff, Niklas (1,2,3,4), Kieker, Burkhard (9,10), Köller von, Karsten (4), Krieger, Kurt (11), Krischanitz, Adolf (7), Krömer, Bernd (14), Künast, Renate (1), Lackum von, Eugen Dr. (2), Léon, Hilde (7), Lippmann, Holger (1), Lüscher, Regula (7), Meyer, Hans-Jürgen (5), Müller, Rainer (13), Niggli, Daniel (7), Nußbaum Ulrich Dr. (2,10), Pfeiffer, Chris (14), Ratzmann, Volker (1), Reuther, Iris (7), Ries, Michael (11), Scheunemann, Helge (11), Schweitzer, Eric (13), Tabert, Philipp C. (6), Tiburtius, Birk (2), Wowereit, Klaus (14).