



Nr.: 246

22. KW / 03.06.2011

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
JLL verdaut King Sturge: Traditionshaus verschwindet nach 250 Jahren	2
WMD-Exklusivforum: Fondsbranche verirrt sich	4
US-Immobilienmarkt: ... und er dreht sich doch	8
EMEA-Investoren: Appetit auf Hotelimmobilien	9
Aengevelt-Wohninvestment- Index: Stimmung bleibt super	10
MainTor in Frankfurt: DIC Asset bringt Eckdaten	11
DFH: Vodafone-Megafonds geht an den Start	14
Glenn Miller und die Bör- sengänge (Beyerle)	14
GfK: Kleine Shopping Center floppen oft	17
DTZ: Chinesische Woh- nungsmärkte kühlen ab	18
RWE: PROM des Jahres - Energie sparen als Vorteil	18
IPD sieht Wohnimmobilien- markt gespalten	20
Projektentwickler planen wieder: Frankfurt profitiert	20
SEB: Zufriedene Büroutzer in Deutschland	21
10 Jahre Liegenschafts- fonds Berlin: und er läuft und läuft...	22
Der Immobilienbrief Köln	24
Impressum	25
Der Immobilienbrief Ruhr	26

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Immobilien- und Fondsbranche können dankbar sein. Jetzt beschäftigen Incentive-Reisen die Wirtschaftspresse. Moral geht durch den Blätterwald. Interviews zeigen hohen ethischen Standard auf Vorstandsebene meiner Generation. Das aber ist die Generation, in deren Jugend Bestechungsgelder noch Betriebskosten waren, in der die Kulturen anderer Länder bei Auftragsvergaben noch geehrt wurden und besonders erfolgreichen Vertriebsmitarbeitern mit nächtlichen Gruppenreisen enges Zusammenhaltsgefühl vermittelt wurde. Ich erinnere mich aus meiner Zeit bei einer Bankentochter an Erzählungen, als die Vertriebskollegen von einer Brasilien-Reise zurückkamen. Keiner war gezwungen. „Nein“ gesagt haben wenige. Auch im Fondsvertrieb stellte sich oft die Frage, wie man Sparkassenmitarbeiter, die keine Provision bekommen, belohnen kann. In der Immobilienbranche zitiert ein Branchenanwalt häufige Klagen zu Baugenehmigungen oder günstigen Einkäufen nach dem Motto: „Früher reichte ‚Kühlschrank, 30 Jahre zur Ansicht‘, heute ...“. Zum Glück ändern sich die Zeiten. Die Finanzbranche ermöglicht Testosteron-Abbau durch Computerspiele mit hohen Beträgen. Seit das Finanzamt nicht mehr mitspielt, hat die Unternehmensmoral neue Maßstäbe.

50 Fondsspezialisten diskutierten auf Mallorca (Seite 4). **Fazit: Die Branche sucht neue Identität mit alten Argumenten.** Wichtigstes Argument der Fondsbranche für die Immobilie bleibt der **Inflationsschutz**. Dass aber hier weder ein funktionaler Zusammenhang noch bei negativer Wertentwicklung der Bestands-Gewerbeimmobilie seit fast 20 Jahren ein statistischer Zusammenhang feststellbar ist, wird vernachlässigt. Der Witz ist, der Vertrieb glaubt sich selbst. Statistiken beschreiben ja nur die allgemeine Situation, nie den spezifischen, aktuellen Fonds, der ja etwas ganz anderes ist. Schließlich hat man ja einen Mieter.

Blicken wir doch noch einmal aus neuer Sicht auf langfristige Immobilien-Preisbildung. Führen wirklich niedrige Zinsen zu hohen Immobilienwerten? Nein, nur aus Kapitalmarktsicht! Mieteffekte sind gegenläufig. Preise für Gebrauchtimmobilien können immer nur sehr kurzfristig über Reproduktionskosten steigen. Entscheidend sind aber nicht Baukosten, sondern „periodisierte“ Reproduktionskosten, die durch Mieten gedeckt werden müssen. **Niedrige Zinsen führen zu niedrigen, periodisierten Reproduktionskosten. Niedrige Zinsen führen also zur Rechenbarkeit bei niedrigen Mieten.** Bei professioneller Immobilienwirtschaft wird auch bei ausreichendem Angebot immer weiter entwickelt. Grundstücke außerhalb der absoluten Toplagen sind jederzeit verfügbar.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich die mietsteigernden Rahmenbedingungen verändert haben. Ökonomische und demografische Prosperität führen volkswirtschaftlich zu kosten- und nachfrageinduzierter Geldentwertung („Inflation“). Immobilienwirtschaftlich mündet das in Verbindung mit Tertiärisierung, Urbanisierung, steigenden Baukosten, hohen Zinsen und „schweinezyklischer“ Knappheit zu steigenden Mieten und hohen Multiplikatoren – also zu **Wertsteigerung, die nach Inflationsschutz aussieht**. Es gibt aber keinen direkten, funktionalen Zusammenhang zwischen Inflation und Immobilienwertsteigerung, sondern zeitweisen Gleichlauf der Bestimmungsfaktoren. Was ist denn von den Inflations- und Preistreibern noch geblieben? Wenig. **Fazit:** Da sich die Rahmenbedingungen verändert haben und Multiplikatoren nur begrenzten Spielraum haben, fehlen mittelfristige Wertimpulse. Kausalen, befristeten Inflationsschutz gibt es nur durch Angst. Sonst dominieren Marktmechanismen. Nur Nachfrage schützt, Geld alleine macht nicht teuer.

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



Werner Rohmert, Herausgeber

eFonds 24.de

immowelt.de

Genau meine Welt

IMMOBILIEN
SCOUT 24



Jones Lang LaSalle verdaut King Sturge - Traditionshaus verschwindet nach 250 Jahren vom Markt

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

Noch letztes Jahr feierte sich das 1760 gegründete Traditionshaus King Sturge in Deutschland mit einem Charity Event. Jetzt machen die Gesellschafter Kasse.

Der Übernahmезug vor **Jones Lang LaSalle** scheint unaufhaltbar. JLL „fusioniert“ im Sprachgebrauch der Pressenotiz mit dem internationalen Immobilienberater **King Sturge**. King Sturge, das in Deutschland von **Sascha Hettrich** geführt wird, verschwindet von der Landkarte. Die Partner von King Sturge erhalten dafür sofort 111,4 Mio. Euro in bar und weitere 112,5 Mio. Euro in bar innerhalb von 5 Jahren. Das dürfte den Schmerz darüber lindern, dass alle 43 Geschäftsstellen von KS in Europa als Teil von JLL künftig unter der Marke Jones Lang LaSalle tätig sein werden.

JLL wird nach Übernahme von King Sturge in 70 EMEA-Märkten in 30 Ländern ca. 5 300 Mitarbeiter, davon allein in Großbritannien ca. 2 700 Mitarbeiter beschäftigen. Damit ist JLL in Großbritannien und auch in Kontinentaleuropa eindeutig Branchenführer. Die auf 5 Jahre gestaffelte Kaufpreiszahlung könnte wohl auch personalpolitische Gründe haben. Nach Übernahme von **Kemper's** in Deutschland setzte ein Personalkarussell ein, wobei hier allerdings getrennte Kulturen aufeinandertrafen, während bei JLL und KS ähnliche Kulturen des angelsächsisch geprägten Chartered Surveyor vorherrschen.

Für die deutschen Mittelständler könnten daraus aber auch Chancen erwachsen. Auch institutionelle Immobiliengesellschaften können durchaus unterscheiden zwischen kapitalmarktorientierter angelsächsisch geprägter Kultur und der Kernerarbeit des harten (Sanierungs-) Alltags außerhalb des Core-Business. Bei letzterem zählen durchaus deutsche Tugenden.

EMEA CEO **Christian Ulbrich** von JLL sieht als Vorteil, dass die Unternehmen strategisch und kulturell ganz offensichtlich gut zusammenpassen. Das gemeinsame Serviceangebot sei in Großbritannien und Kontinentaleuropa nicht zu übertreffen. **Richard Batten**, Senior Partner von King Sturge, scheint über den Kaufpreis besonders glücklich zu sein und kommentiert mit in Deutschland schwer erträglichem PR-Geschwafel: „Hier schließen sich **zwei großartige Gesellschaften** mit zueinander **passenden Unternehmenskulturen** und **fantastischen Geschäftssynergien** zusammen, um das beste Immobilienberatungsunternehmen in Europa zu schaffen.“ **Andrew Gould**, Chief Executive Officer JLL England, wird als CEO auch für das zusammengeschlossene Unternehmen in Großbritannien verantwortlich zeichnen. **Richard Batten** wird in Großbritannien Executive Chairman.

Personalien

Frankfurt: Wolfgang Kurt Müller wird neuer Geschäftsführer der **IVG Private Funds**. Dort wird er die Bereiche Vertrieb und die fondsbezogenen Kommunikation mit Medien verantworten. Müller war langjähriger Geschäftsführer der **BVT**. Zuvor war es u.a. bei **Morgan Stanley** und der **Deutschen Bank Gruppe** tätig.

Heiligendamm: Henning Matthiesen (38) ist neuer Geschäftsführender Direktor des **Grand Hotel Heiligendamm**. Er tritt die Nachfolge von **Holger König** an. Zuvor verantwortete Matthiesen als General Manager das **Coombe Abbey Hotel** in Großbritannien. Leitende Funktionen bekleidete er auch in den Luxushotels **Hotel Adlon Kempinski** in Berlin, dort als stellvertretender Direktor, und im **Hotel Vier Jahreszeiten Kempinski** in München.

10 Jahre „Der Immobilienbrief“

Es gibt Grund zu Feiern! Ende Juli feiert „Der Immobilienbrief“ sein 10-jähriges Jubiläum. Am 27. Juli 2001 erschien die No. 1. Seitdem finden Sie uns alle 2 Wochen völlig kostenlos in Ihrem E-Mail-Postfach.

Unseren Geburtstag nehmen wir zum Anlass für eine Sonderausgabe unter dem Motto:

„10 Jahre Immobilienbrief - 10 Jahre Immobilienbranche“.

Wir würden uns über Ihre finanzielle Unterstützung im Rahmen einer Anzeigenschaltung freuen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei André Eberhard (eberhard@rohmert.de; 05242/ 90 12 50)





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



Fondsbranche verirrt sich auf der Suche nach neuer Identität und neuen Konzepten in alten Denk- und Marktstrukturen

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

Personalien

Hamburg: Ulrike Silberberg (42) wird zum 1. Juni 2011 neue Chefredakteurin der bei **Haufe-Lexware** erscheinenden Zeitschrift „**Die Wohnungswirtschaft**“. Silberberg war bisher stellvertretende Chefredakteurin des **BundesBauBlattes** bei der **Bauverlag BV** GmbH in Gütersloh.



Beim 2. Mal ist es Tradition. Wenn Friedrich Wanschka, Chef des WMD Verlages, läßt, verdunkelt sich der Himmel. WMD und isländischer Vulkanismus führen einen Privatkrieg. 2:0 für Island. Der harte Kern der Branche und Deutschlands gut vertretenen Journalisten diskutierte über Image und neue Perspektiven der Geschlossenen Fonds.

Hunderte Jahre Fondsanalyse und Fondsjournalismus trafen auf dynamische Stoßtruppe der Initiatoren. Schiffe fahren wieder. Die Sonne scheint weiter. Immobilien sind sicher. Sachwerte schützen vor Inflation. Immobilien-Kurzläufer treffen Anlegernerv. Verkäufe im letzten Boom beweisen schnelle Wertsteigerung. Dennoch geht die Journalistenwelt ungerecht mit der Branche um. Stimmt übrigens auch aus Sicht des Autors. Die Argumente unserer Väter führten naturgemäß zum argumentativen Punktsieg der Initiatoren und Vertriebe. Die Diskussion machte wie immer Spaß. Business as usual ist das überzeugende Konzept. Und das hat bisher immer geklappt, wie wiederum der Autor bestätigt. Insofern bietet es sich schon an, Dellen einfach einmal auszusitzen.

Im letzten Jahr fiel der Branchentreff des WMD-Verlages, in dem Fondsjournalisten und Initiatorenvertreter annähernd ausgeglichen aufeinandertreffen, schon wegen des letztjährigen Vulkanausbruchs auf Island aus. Diesmal führte der diesjährige Vulkanausbruch nur zu Verspätungen und ein paar Krankheitsfällen. Für **MPC** Vorstand **Alexander Betz** sind die Wolken

INVESTMENT-ABENTEUER ODER PORTFOLIO-OPTIMIERUNG?



Jürgen M., 56 Jahre
Leiter Kapitalanlage



Ob eine Immobilie Ihr Portfolio empfindlich schwächen oder Ihre Rendite gezielt steigern kann, hängt von vielen Faktoren ab. Wir analysieren sie wie kein anderes Unternehmen: Die PATRIZIA ist eines der führenden Immobilien-Investmenthäuser Europas. Wir betreuen derzeit ein Immobilienvermögen von über 5 Milliarden Euro und bringen mehr als 27 Jahre Erfahrung ein, um unseren Kunden mehr Wertschöpfung zu ermöglichen. Von der Akquise über die Modernisierung und Bewirtschaftung bis zum Portfolio-Management und der kompletten Vermarktung.

Sichern Sie Ihrem Immobilien-Investment die besseren Perspektiven.
Willkommen bei PATRIZIA.

www.patrizia.ag

 **PATRIZIA**
WERTE ENTSCHIEDEN



Personalien

Augsburg: Sabine Künzinger (44) tritt im November d. J. die Nachfolge von Geschäftsführer **Torsten Wesch** an, der zum 31. Oktober 2011 die **Patrizia GewerbeInvest KAG** verlässt. Künzinger (44) leitete in den letzten fünf Jahren als Prokuristin die Abteilung Zentrales Rechnungswesen, Bilanzierung und Steuern bei der Patrizia Immobilien AG. Seit Mai 2011 ist sie als Generalbevollmächtigte in Hamburg tätig; ab November 2011 wird sie gemeinsam mit **Martin Lemke** die Geschäftsführung wahrnehmen.

aber besonders düster. So schickte er zum Vortrag seinen Pressesprecher. Zugegebenermaßen muss MPC derzeit wohl einige Wolken ablaufen lassen. Dann kündigt sich aber wieder Sonnenschein an.

Das Personalkarussell dreht sich. Die **IVG** hat brandaktuell mit **Wolfgang Müller**, einen neuen GF für das Fondsgeschäft, der mit dem Hintergrund der **Deutschen Bank** und **Morgan Stanley** die Facetten des Real Estate Banking kennengelernt hat und bei der **BVT** das harte mittelständische Vertriebsgeschäft ebenso wie die Pressearbeit durchführte. **Klaus Fickert**, GF des Hamburger Emissionshauses **König & Cie.** kündigte an, das Unternehmen in Freundschaft zu verlassen. Er rechne zudem mit Änderungen in der Branche. Nach Vorabinformationen dürften in Kürze wohl noch einige Neubesetzungen gemeldet werden.

Deutschlands Altmeister der Fonds-Prospektierung und Fonds-Rechtsberatung, RA **Werner Klumpe**, gab einen kurzen Abriss der Rechtsprechung. Man dürfe zudem die inzwischen gute Qualität der Anlegerschutzanwälte nicht unterschätzen, auch wenn sie „im Angriff“ recht forsch seien. „Der Immobilienbrief“ hatte festgestellt, dass, seit einige große Fonds per Gericht gezwungen waren, gegen den Verschwiegenheitsgedanken einer treuhänderischen Kapitalanlage die Adressen der Fondsanleger anderen Gesellschaftern bzw. ihren Anwälten offenzulegen, sich die Akquisitionsschreiben an Anleger häufen. Oft wird Schadenersatz in Aussicht gestellt, obwohl oft eine Vielzahl von Prozessen längst eine korrekte Prospektierung trotz ökonomischer Fehlentwicklungen z. B. der 90er Jahre Fonds bestätigten. Zum Jahresende sind Ansprüche aus alten Fonds verjährt. Mit den neuen Adressenpools der Anwälte eröffnet das Akquisitionspotential.

Wir fragen uns mit etwas altmodischem Rechtsverständnis, ob die Gerichte wirklich die Adressen aller Fondsanleger völlig offenlegen wollten. Wir können inzwischen belegen, dass Anleger auch für Fonds angeschrieben werden, an denen sie nicht beteiligt sind, also auf Grund einer

Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC ASSET **DIC** ■

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.





Personalien

Hamburg/Kiel: Die **HSH Nordbank** verstärkt sich mit zwei neuen Führungskräften. So wird **Peter Mentner** (50) ab 1. Juni 2011 die Leitung der Konzernkommunikation verantworten. Er tritt die Nachfolge von **Dr. Frank Laurich** an, der zu Mitte Juli in die Selbständigkeit zurückkehrt. **Dirk Reiche** (40) wird zum 1. Juni die neu geschaffene Position des Leiters Business Management besetzen.

anderen Beteiligung angeschrieben werden. Werner Klumpe, der sowohl für Initiatoren in Prospektierung und Rechtsvertretung wie auch in anderen Fällen für Anleger tätig ist, stellt fest, dass die Prospekte von mittelständischen Initiatoren oft besser sind als Fondsprospekte von Bankentöchtern. Der Name einer großen Bank verführe oft zu Selbstsicherheit der Bankmitarbeiter, die Erfahrung substituieren. „Wenn man das Großbankenschild abschraubt, kommt dahinter oft viel Menschlichkeit zum Vorschein.“ meint Klumpe.

Im Background ergab sich eine Diskussion zur Widersprüchlichkeit aktueller Entwicklungen. Der Fondsverband **VGF** vertritt sehr stark Interessen der großen, regulierungserfahrenen institutionellen Töchter. Bankentöchter führen derzeit die Platzierungslisten an. Gleichzeitig sei aber das Fondsgeschäft ein originäres unternehmerisches Geschäft, ergänzt Klumpe, der die Szene seit 35 Jahren berät. Ein Fonds mit einer Langfristperspektive ist immer unternehmerischen Risiken ausgesetzt. „Kurzläufer“ funktionieren sowieso auf Grund der Fondskosten nur mit breitem unternehmerischen Chance-/Risikoraster. Aus dem Grund seien die Reputationsrisiken für institutionelle Anbieter im Fondsgeschäft eigentlich zu groß. Zudem seien sie durch Haftungs-masse automatischer Ansprechpartner bei Planabweichungen.

Branche Geschlossener Fonds im Image- und Vertriebs-Tief

Das Image der Branche war denn auch zentraler Diskussionspunkt. Anleger sind seit der Krise verunsichert. Vielen Publikumsmedien strafen die Branche für Krisenfolgen und immer noch für Fehlentwicklungen der Fördergebiets-AfA ab. Die Märchenwelt der Spätgeborenen trifft diejenigen, die mit Millionenrückflüssen oft aus dem bereits gesicherten privaten Ersparnis die Fonds durchgefüttert haben. Mit jedem dieser Artikel trommeln die Initiatoren, die in den 90ern noch wegen persönlichen Reichtums für ihre Anleger Konkurs angemeldet haben, vor Lachen mit den Füßen. Zudem werden Hunderte korrekt laufender Fonds aus der Berichterstattung ausgespart.

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



Personalien

Duisburg: **Bärbel Schomberg** wurde in den Aufsichtsrat der **Hamborner REIT AG** gewählt. Schomberg bekleidete vor der Gründung ihrer Beratungsgesellschaft **Schomberg & Co. Real Estate Consulting** über fast 30 Jahre führende Positionen in der Immobilien- und Finanzbranche. Als Mitglied des Immobilienausschusses des Branchenverbandes **BVI** (Bundesverband Deutscher Investment- und Vermögensverwaltungs-Gesellschaften e.V.) sowie als Geschäftsführerin der Immobilienfondsgesellschaften der **Commerzbank**, der **Dresdner Bank** und der **SEB Bank AG**, sammelte sie umfangreiche Erfahrungen in der europäischen Immobilienbranche.

Allerdings bleibt auch aus unserer Sicht die Frage, ob die Immobilienfondsbranche die richtigen Antworten auf eine geänderte Umwelt mit negativer Wertänderungsrendite im Bestand statt versprochener Wertsteigerung findet. Sind mieterbezogene Fonds mit einem renommierten Mieternamen die richtige Antwort auf Krisensituationen? Die Nagelprobe wird der Auslauf der Telekom- und sonstigen Konzernentsorgungsfonds aus 2003 bis 2005 in wenigen Jahren geben.

Wichtigstes Argument der Fondsbranche für die Immobilie bleibt der angenommene Inflationsschutz. (siehe Editorial). Dass aber hier weder ein funktionaler Zusammenhang noch seit fast 20 Jahren bei negativer Wertentwicklung der Gewerbeimmobilie ein statistischer Zusammenhang feststellbar ist, wird vernachlässigt. Noch fehlen also Antworten der Branche auf die Zukunftsanforderungen, die auch auf der Tagung nicht gegeben wurden. Hier könnten Lösungen in neuen Eigenkapital-Finanzierungsgestaltungen ebenso liegen wie in einer unternehmerischen Gestaltung von Fonds.

Wie sehen Vertriebe die Zukunft? Aktuell sind die Anleger verunsichert. Das führt in Verbindung mit Abstinenz in USA und bei Schiffen sowie Immobilienknappheit in Deutschland zu schwachen Umsätzen im angelaufenen Jahr. Doch hier erwarten Initiatoren und Vertriebe eine Wende. Große Immobilienfonds kommen im 2. Quartal. Schiffsfonds sollten sich mittelfristig wieder beleben. Im Durchschnitt der letzten 10 oder 15 Jahre können sie trotz der Krisenprobleme bei der durchschnittlichen Rendite mit einer „7“ vor dem Komma aufwarten. Auch in der Szene herrscht Uneinigkeit, ob nach Rückkehr der Schiffe und der Auslandsfonds wieder die alten Umsatzzahlen von 2008 erreichbar sind oder ob die Branche einen neuen Boden gefunden hat. Die Regulierung wirft hier Schatten. Weil auf den Vertrieb zusätzliche Pflichten zukommen, werde das Geschäft schwieriger, prophezeite **Uwe Kremer** von **Kapitalmarkt intern**. Das dürfte den Umsatz weiter bremsen. Sollte es keine „Alte-Hasen-Regelung“ für erfahrene Vermittler geben, müssten nach Schätzungen der Bundesregierung 80.000 Vermittler eine Sachkundeprüfung ablegen.

Der **AfW Bundesverband Finanzdienstleistung** hat nicht nur das Alter seiner rund 30.000 Mitglieder abgefragt. Vorstandsmitglied **Carsten Brückner** zitierte aus den Ergebnissen des AfW-Vermittlerbarometers 2011. Die meisten Finanzdienstleister stehen der Regulierung positiv gegenüber. Dennoch wollen die freien Finanzdienstleister ihre Provisionen auch künftig



Sie wollen in Immobilien investieren?

Wir verkaufen bundesweit aus dem Bestand

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

Wir bieten an

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



german | profit | estate | © GmbH

Exklusiv-Partner der fairvesta Unternehmensgruppe

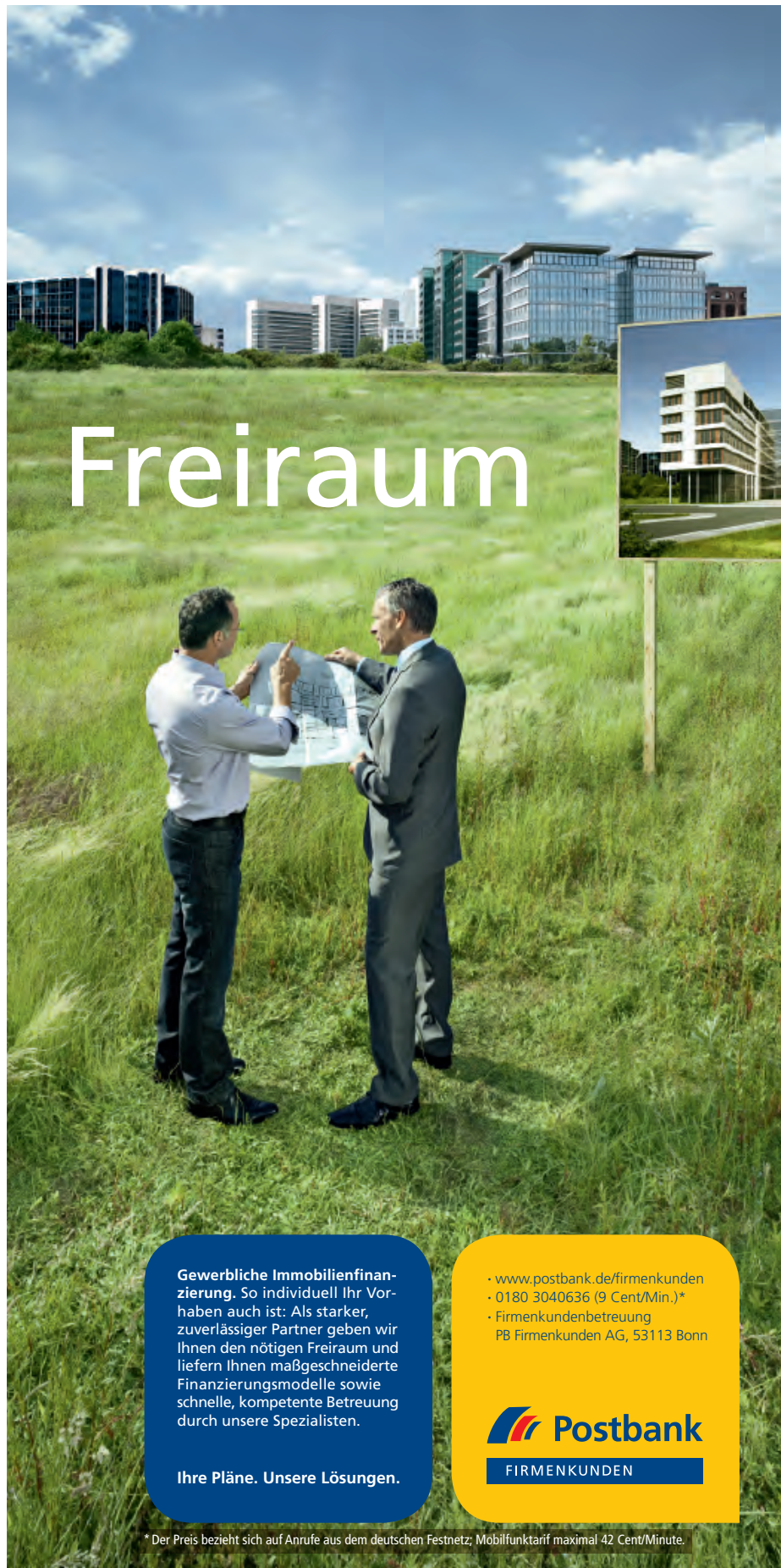
nicht offenlegen. Die geäußerten Vorstellungen der Initiatoren, Vertriebe sollten mit geringeren Provisionen zufrieden sein, sprechen nicht für Realitätsnähe der Branche.

US-Immobilienmarkt – ... und er dreht sich doch

„Schlechte Konjunkturaussichten“, „Keine Entspannung in Sicht“, „Ende des Preisverfalls nicht in Sicht“. Beschäftigt man sich diese Woche mit den Artikeln der Kollegen aus der Wirtschaftspressen über den US-Immobilienmarkt, so könnten bei vielen die grad getrockneten Schweißperlen neue Nahrung bekommen. Die Preise für Wohnimmobilien sanken in den 20 größten Städten im März erneut um 0,2%. Der Case-Shiller-Index ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% niedriger. Analysten halten ein Ende der Abwärtsspirale bei Wohnimmobilien in den USA für unabsehbar. Schlechte Nachrichten kommen auch vom Konsumklima. Das hat sich im Mai ebenfalls verschlechtert.

Ein positives Signal kommt unterdessen von einem deutschen Initiator geschlossener Fonds. Die Münchner **BVT** konnte alle ihre Immobilien aus dem „BVT Shopping USA“ veräußern. Alle 10 Objekte konnten an einen der größten Immobilienfondsinitiatoren der USA für Pensionskassen und weitere institutionelle Investoren veräußert werden. Der Verkaufspreis beträgt 130 Mio. USD, was einer Cap Rate von 6,7% entspricht. Bei allen Objekten handelt es sich um sog. Neighborhood Shopping Center. Diese erweisen sich gerade in Krisenzeiten als beständig, da sie als Nahversorgungszentrum die Einwohner im Einzugsgebiet mit Gütern des täglichen Lebens versorgen.

Das Gesamtergebnis für die Anleger beträgt insgesamt rd. 170% des investierten Kapitals. „Dies bedeutet für die Anleger des Fonds ein außergewöhnlich gutes Ergebnis, vor allem vor dem Hintergrund der schwersten Banken- und Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten.“ erklärt BVT-Geschäftsführer **Christian Dürr**. Der Fonds wurde 2002 gemeinsam mit der **HypoVereinsbank** aufgelegt. 2.100 Anleger beteiligten sich am Fonds. Der Fonds war bereits das achte Angebot der „US Retail Income Fund“ Serie. Die ersten vier Fonds dieser Serie wurden bisher ebenfalls erfolgreich aufgelöst. Das Asset-Management bleibt bei der BVT, die dafür eigene US-Tochter gegründet hat. (AE)




Freiraum

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

Ihre Pläne. Unsere Lösungen.

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



FIRMENKUNDEN

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



EMEA-Investoren - Appetit auf Hotelimmobilien

Seit über zehn Jahren befragt Jones Lang LaSalle Hotels zweimal im Jahr weltweit mehr als 2.500 nationale und internationale Investoren. London, München, Istanbul, Paris und Hamburg werden die Gewinner der nächsten 6 Monate sein. Für die kommenden zwei Jahre werden 28 von 37 Hotelmärkten positiv gesehen. TOP 5 sind wieder Paris, Istanbul, London, Rom und München.

Lt. Hotel Investor Sentiment Survey (HISS) von Jones Lang LaSalle Hotels gehen Investoren bei 21 Hotelmärkten von einer Verbesserung der Performance-Ergebnisse in den nächsten sechs Monaten aus. Am deutlichsten trifft dies für London, München, Istanbul, Paris und Hamburg zu. Weiter kritisch betrachtet werden unter anderem Dublin, die spanischen Resortmärkte und Lissabon. Für alle fünf in der Studie nachgefragten deutschen Hotelmärkte (Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München) erwarten die Investoren sowohl kurz- als auch mittelfristig eine weitere Verbesserung der Leistungsergebnisse. Nach dem Einbruch kam den Hoteliers neben der Mehrwertsteuersenkung die dominierende nationale Nachfrage und die vergleichsweise robuste deutsche Wirtschaft zugute, meint JLL-„Hotelchef“ **Christoph Härle**. Vor allem in den wichtigsten Business-, Konferenz- und Leisure-Destinationen erwartet er steigende Nachfrage und Umsätze.“

Die Renditen sind fast schon wieder auf dem Niveau der Boomjahre. In den letzten zehn Jahren bewegten sich die Rendite-Erwartungen in der Region EMEA im Durchschnitt zwischen 7% in den Boomjahren 2006 oder 2007 und 11,1% im Dezember 2001. Das Ergebnis der aktuellen Umfrage zeigt für die Region EMEA durchschnittlich eine Rendite-Erwartung von 7,3% (Oktober 2010 7,7%). Dabei bewegten sich 16 der 37 untersuchten Hotelmärkte unterhalb des EMEA-Durchschnitts. Die Märkte mit den höchsten Preisen, im Makler-Jargon „niedrigsten

Personalien

Hannover: Carsten Dickhut (32) ist neuer Leiter Marketing und Unternehmenskommunikation bei der Deutschen Hypo. Er folgt auf Markus Nitsche, der die Leitung der Londoner Niederlassung übernommen hat. In den letzten 11 Jahren war Dickhut für die Nord/LB tätig, zuletzt als stellvertretender Leiter Externe und Interne Kommunikation und Pressesprecher.



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

GARBE
LOGISTIC AG

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



Unternehmens-News

Bonn: IVG Private Funds hat das erste Private Placement strukturiert und erfolgreich platziert. Basis des Private Placements „Europazentrale der Hermes Logistik Gruppe“ ist die Immobilie Essener Bogen 1 in Hamburg, die langfristig an die **Hermes Logistik Gruppe** vermietet ist. IVG bleibt mit einer Minderheitsbeteiligung an der Immobilie beteiligt. Zusätzlich wird die IVG die kaufmännische Geschäftsführung sowie das Asset-Management für die Immobilie verantworten.

Renditeerwartungen“ sind Paris und London mit 6% bzw. 6,1% gefolgt von München (6,3%), Hamburg (6,4%) und Amsterdam (6,5%). Frankfurt, Berlin und Düsseldorf teilen sich mit Rom den 5. Platz mit einer erwarteten Rendite von jeweils 6,6%.

Unter den Top 10 der Hotelmärkte, in denen Investoren gerne kaufen möchten, findet sich neben den Klassikern London, Paris, Amsterdam oder Rom auch eine deutsche Stadt: München liegt auf Platz 6. In Deutschland ist die Bayernmetropole der gesündeste Hotelmarkt. Auf Basis der aktuellen Umfrage kommen im EMEA-Durchschnitt auf einen Verkäufer statistisch 2,7 Käufer. Im Oktober 2010 lag das Verhältnis bei 1:1,9). In Paris, München oder Madrid kann ein Verkäufer allerdings mit durchschnittlich 20, 18 bzw. 16 Kaufinteressenten rechnen. „Insgesamt erholt sich der operative Hotelmarkt europaweit. Die Nachfrage steigt, die Finanzierung wird wieder etwas einfacher und große Mengen Eigenkapital suchen Investitionen. Solange das Währungsrisiko im Griff behalten wird, sehen wir einem guten ‚Hoteljahrgang‘ 2011 entgegen“, schließt Härle.

Aengevelt-Wohninvestment-Index (AWI) - Stimmung bleibt super

Die Frühlingsbefragung für den Aengevelt-Wohninvestment-Index (AWI) sieht die Gesamtstimmung am Wohninvestmentmarkt zum siebten Mal in Folge gestiegen. Mit einem Wert von 65,2 verbesserte er sich im Quartalsvergleich um 2,1 Punkte. Vor allem Bestandhalter profitieren von steigenden Mieten und Kaufpreisen. Mieter müssen sich in den nächsten beiden Jahren auf z.T. deutliche Mietpreissteigerungen einstellen. Auch wenn der Positiv-Trend inzwischen alle Lagen erfasst hat, differenzieren die Einschätzungen in Abhängigkeit von der Wohnlage (einfach, mittel, gut) nach wie vor erheblich.

Mehr Informationen über unseren wohlgeratenen, 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 rekordverdächtige schnelle Gesamtlauzeit von 4 bis 7 Jahren.

Walton
Investing on Solid Ground®



Unternehmens-News

Augsburg: Die **Patrizia Immobilien AG** hat Anfang des Jahres mit dem Erwerb der **LB Immo Invest** ihre Gewerbeimmobilienaktivitäten nachhaltig ausgebaut. Im Zuge dieser Weiterentwicklung hat sich die Patrizia intern neu strukturiert, welches nun mit einem einheitlichen Marktauftritt verbunden ist. Demnach wird zum 1. Juni 2011 die in Augsburg ansässige **Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** in **Patrizia WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH** umbenannt. Parallel dazu firmiert die in Hamburg ansässige **LB Immo Invest GmbH** künftig als **Patrizia GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH**.

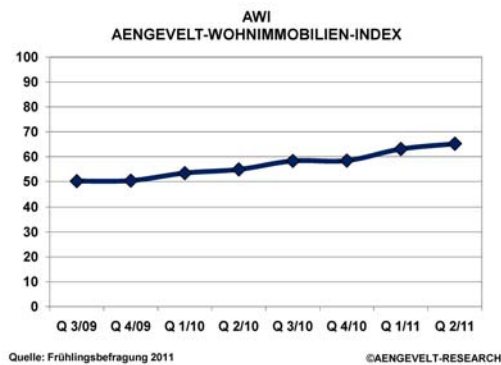
Köln: **Corpus Sireo** hat mit dem Verkauf der letzten von insgesamt mehr als 4.900 Immobilien das Paket „**Kleinwohnungsbau GmbH & Co. KG**“ vollständig veräußert. Im Jahr 2002 hatte Corpus Sireo nicht nur insgesamt 71 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 4.926 Einheiten sowie knapp 2.200 Garagen- und Stellplätzen erworben, sondern gleichzeitig auch die Gesellschaft übernommen. Von den erworbenen Wohn- und Geschäftshäusern ca. 300 Einheiten im Rahmen von Privatisierungsmaßnahmen an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger veräußert und die übrigen Objekte an institutionelle Anleger verkauft.

DER IMMOBILIEN Brief

Nr. 246, 22. KW, 03.06.2011, Seite 11 von 25

Generell werden die Perspektiven für bessere Lagen - Teilindexwert 79,8 Punkte (plus 1,1) - positiver als für einfache Lagen bewertet. Dennoch gewinnen die einfachen bis mittleren Lagen mit dem üblichen Zeitverzug seit etwa zwei Quartalen an Bedeutung. Der Teilindex für mittlere Lagen stieg im Vergleich zur vorangegangenen Befragung im Januar 2011 (Winterbefragung 2010/2011) um 2,4 Punkte auf 71,9 Punkte und der Teilindex für einfache Lagen um 2,1 Punkte auf 49,4 Punkte.

Durchschnittlich 42% erwarten einen Rückgang der Wohnungsleerstände. Für gute Lagen sehen das sogar 63%. Demgegenüber erwarten zugleich aber auch rd. 20% der Befragten in



einfachen Lagen steigende Wohnungsleerstände. Dennoch rechnen nur 15% mit sinkenden Mieten. Ein Viertel der Befragten geht selbst in einfachen Lagen von steigenden Mieten aus.

60% der Teilnehmer rechnen in guten Lagen vor dem Hintergrund der geringen Bautätigkeit, des anhaltenden Wachstums der Haushaltszahlen und des daraus resultierenden Nachfrageüberhangs mit einem Anstieg des Mietwohnungsneubaus. In einfachen

Wohnquartieren geht die Mehrheit der Befragten (42%) dagegen davon aus, dass der Mietwohnungsneubau zurückgehen wird. Bei Wohninvestments rechnen in guten Lagen 67% bzw. in mittleren Lagen 52% der Experten mit einer anziehenden Nachfrage, während nur 18% dies in einfachen Lagen erwarten.

Bei den Betriebskosten rechnen rd. 85% der Teilnehmer mit einem Anstieg. In Bezug auf energetische Sanierung sei gerade in einfachen Lagen fraglich, ob sich die Investitionen auf die Mieten umschlagen lassen. In einfachen Lagen sei energetische Sanierung dann sinnvoll, wenn sie zusammen mit ohnehin anstehenden Sanierungsarbeiten erfolgen könne.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Den Umfragergebnissen zufolge leben wir wohl in einer Volkswirtschaft mit kontinuierlich steigender und monetär unterlegter Nachfrage nach mittel- und hochpreisigem Wohnraum. Es wäre zu untersuchen, ob das mit der Entwicklung der Einkommen korrespondiert, was wir bezweifeln, bzw. inwieweit der Anteil der Wohnraumkosten am verfügbaren Einkommen, das vor sich hindümpelt, bei kontinuierlich steigenden Nebenkosten und immer höheren Ausgabe-Blöcken für Telekommunikation u. a. Medien oder auch Kfz steigen kann. (WR)

„MainTor - The Riverside Financial District“ - DIC bringt Eckdaten

Die DIC AG realisiert in Frankfurt das Projekt „MainTor - The Riverside Financial District“. Auf dem ehemaligen Degussa-Areal, wo sich das Bankenviertel ans Mainufer erstreckt, werden rund 87.000 qm neue attraktive Gewerbeflächen und rund 21.000 qm neue hochwertige Wohnflächen entstehen. Insgesamt werden dort ab 2015 bis zu 3.500 Menschen leben und arbeiten.

Aktuell kommuniziert DIC-Chef **Ulrich Höller** die bislang internen Details. Das soll von Anfang an Transparenz schaffen und Missverständnissen vorbeugen. Korrekte und präzise Angaben sollen die Berichterstattung erleichtern, auch für den Fall, dass einmal ein Vergleich mit anderen Projekten angestellt werden soll. Höller ist wichtig, dass hier ein ganzes Stadtviertel neu konzipiert wird. Ziel ist es, für Frankfurt ein lebendiges Quartier mit hohem urbanem Wohlfühlfaktor zu schaffen. Mit einem eleganten Lifestyle-Mix aus Büros, Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, abwechslungsreicher Gastronomie sowie grünen Ruheoasen in unmittelbarer Um-



Deals Deals Deals

Essen: Der **Medizinische Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen** (MDS) mietet rd. 2.300 qm Bürofläche im Büroпарк Bredeneby von der **Hannover Leasing GmbH & Co. KG** über **BNP Paribas Real Estate**. Der Verein verlegt damit seinen Essener Unternehmenssitz von der Lüt-zowstraße in die Theodor-Althoff-Straße 45 und 47 und wird die neuen Räumlichkeiten Ende des Jahres beziehen.

gebung verschiedener bedeutender kultureller Einrichtungen und Museen sollen die Voraussetzungen für höchste Lebensqualität geschaffen werden. Höller: „Wir haben uns zum Ziel gesetzt, ein Projekt zu entwickeln, dessen Qualität der einmaligen Lage im Bankenviertel direkt am Main und den modernen Anforderungen an ein zukunftsweisendes innerstädtisches Quartier gerecht wird.“

Die Eckdaten: Das einzige Top-Objekt im Frankfurter Bankenviertel mit Flusslage soll höchste städtebauliche Architektur-Ästhetik mit moderner Gebäudetechnik, effizienten Grundrissen, kurzen Wegen zur Innenstadt und zum Main, zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung und teilweise unverbaubarem Blick verbinden. Auf 21.000 qm Grundstück entstehen 108.000 qm BGF mit 87.000 qm Gewerbeflächen und 21.000 qm Wohnflächen. Sichtachsen sind Mainufer, Altstadt und Frankfurt-Skyline bzw. Bankenviertel. Die Work-Life-Balance, „Metropolitan Urban Style“, kommt mit hochmodernen Büroflächen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, Erholungsmöglichkeiten und Kulturstätten zu ihrem Recht. Vier Gebäudekomplexe, MainTor WinX mit MainTor Portal, MainTor Panorama, MainTor Primus und MainTor Porta sind gewerblich genutzt. Fünf Gebäude sind für privates Wohnen vorgesehen. Architekten sind **KSP Jürgen Engel Architekten** (WinX, Porta, Primus), **Jo.Franzke Architekten** (Palazzi) und **Prof. Dr. Christoph Mäckler** (Panorama). Die Büromieten pro qm sollen zwischen 26 und 39 Euro liegen. Der Abriss des Altgebäudebestands wird planmäßig in der zweiten Jahreshälfte 2011 begonnen.

PROJECT
Fonds

ca. 8-12% Rendite

Telefon 0951.91790330

- Ausgesuchte innerstädtische Immobilienentwicklungen in Metropolregionen
- Einmalanlage PROJECT REAL EQUITY Fonds 10
- mit Laufzeit ab 10 Jahre
- Rein eigenkapitalbasiert
- Investitionsquote über 87%
- Bis zu 50% Entnahme nach dem fünften Jahr oder 8% p. a. gewinnunabhängige Vorabausschüttung



Immobilienentwicklung neu definiert

Profitieren Sie von Immobilienbeteiligungen mit attraktiven Renditen

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

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

DFH - 360 Mio. Immobilienfonds mit Vodafone geht an den Start

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

Rund 236 Mio. Eigenkapital sind gefordert. Das ist eine Hausnummer, die das Fondszahlenwerk wieder ein wenig geraderücken könnte. 20 Jahre sind gesichert.

Die **Deutsche Fonds Holding** geht mit dem lang in der Planung und Diskussion befindlichen **Vodafone** Fonds an den Start. Das Beteiligungsangebot 98 DFH Immobilienfonds Vodafone Campus Düsseldorf investiert in einen bis Ende 2032 vollständig an die Vodafone D2 GmbH vermieteten Gebäudekomplex im Seestern. Der Fonds hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von 361 Mio. Euro. Davon werden rd. 225 Mio. Euro EK zzgl. Agio eingeworben. Der Mieter steuert Kommanditanteile an der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 12 Mio. Euro bei. Die prognostizierte jährliche Auszahlung liegt bei 5,5%. Bis Ende der Bauphase 2012 werden 3,75% fällig. Anleger können sich ab 10 000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen.

Rohmert-Fazit: Erinnern Sie sich noch, wie vor 20 Jahren Ihr Handy aussah? Wahrscheinlich nicht, sie hatten nämlich noch keines. 1992 wurde das erste GSM-fähige Mobilgerät von Motorola, das International 3200, vorgestellt. Eine 20-Jahres Miet-, Markt- und Unternehmensprognose traue ich mir nicht zu. Das kann die Generation der mit Handy Geborenen besser. Ob Vodafone dann noch Player ist oder Regionaltochter von irgendwem ist offen. An Blackberry/RIM-Technologie werden Museen erinnern. Ich werde meinen Blackberry wohl nächstes Jahr neben meinen Nokia Communicator ins Regal stellen. Die Einhaltung des Vodafone-Mietvertrages dürfte dennoch hohe Wahrscheinlichkeit haben. Bei Single Tenant Immobilien bin ich leidgerpruft tendenziell zurückhaltend, wobei jedoch der 20-Jahreszeitraum die besondere Chance eröffnet, beim nächsten Boom auf der Basis dann immer noch langfristig laufender Verträge einen guten Preis zu erzielen und die Sanierungs- und Anschlussmietvertragsrisiken gleichfalls loszuwerden. Das stellt aber hohe Anforderungen an das Assetmanagement und den Mut, sich auf dem Höhepunkt des Vertrages mit wahrscheinlich inflationsbedingt guter Mietanpassung von der Immobilie zu trennen.

Glenn Miller und die Börsengänge

Dr. Thomas Beyerle, IVG Immobilien AG

Wer sich fragt, was der Bandleader *Glenn Miller* mit den aktuellen Börsengängen, den sog. IPO's (initial public offering) zu tun hat, muss in der Tat erstmal seine Synapsen schalten lassen. Kenner seiner Musik wissen – eines seiner bekanntesten Stücke ist „In the mood“ von 1940. Fast scheint es so, dass sich mit diesem Titel die Stimmung der aktuell messbaren und gefühlten konjunkturellen Situation beschreiben lässt. Dass es wieder losgeht in der Immobilienbranche nach Jahren der Abstinenz an den Kapitalmärkten zeigt die Berichterstattung der letzten Monate. *GSW, JK Wohnbau AG* und *Stern Immobilien AG*, auch die Ankündigung von *Prime Office* „noch vor der Sommerpause den Börsengang durchzuziehen“. Hinzu kommen auch die Kapitalerhöhungen z.B. von ehemaligen Börsenkandidaten **Alta Fides** – heute **YOUNIQ AG**.

Die Botschaft ist klar: ein Börsengang findet fast immer nur in einer Gemengelage statt welche sich mit den Vorzeichen „Markterholung und Kapitalbe-



Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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





Deals Deals Deals

Hannover: Die **Landeshauptstadt Hannover** erwirbt ein Bürogebäude an der Hamburger Allee 25 von dem **Trinkaus Europa Immobilien-Fonds Nr. 9 Hannover 1 KG**. Sie wird dort ab Februar 2012 insgesamt rund 17.000 qm Fläche beziehen. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 20 Jahre. Derzeit wird die Immobilie als Service Center von der **Deutsche Telekom AG** genutzt. Bei den Vertragsabschlüssen waren die **HSBC Trinkaus Real Estate GmbH** und die **Strabag Property und Facility Services GmbH** beratend bzw. vermittelnd tätig.

darf“ umschreiben lässt. Zwei grundsätzlich positiv besetzte Begriffe im Marktvokabular. Kapitalbedarf deshalb um Expansions- bzw. Investitionspläne zu bewerkstelligen. Zusätzlich sind weitere Gründe anzuführen:

- Wichtigstes Motiv ist die Zuführung von Kapital an das Unternehmen durch Ausgabe von neuen Aktien, durch Stärkung der Eigenkapitalbasis und Finanzierung von Wachstum, z.B. für den Kauf weiterer Immobilien
- Der Börsengang kann von Investoren als Exit-Strategie genutzt werden
- Unternehmensteile können im Rahmen eines Spin-off abgetrennt werden, z.B. Immobilien, falls diese nicht zum Kerngeschäft zählen
- Aufgrund der höheren Bonität von börsennotierten Unternehmen können die Fremdkapitalkosten reduziert werden
- Der Bekanntheitsgrad des Unternehmens wird erhöht bzw. neu positioniert
- Und: das Unternehmen gewinnt an Attraktivität für Mitarbeiter und Führungskräfte

Börsengänge wirken deshalb auch als Indikator schlechthin um die Marktentwicklung weiter zu treiben. Denn, sie sind hoch korreliert mit der konjunkturellen Entwicklung. Oder anders ausgedrückt: es besteht ein deutlich positiver Zusammenhang zwischen der Konjunktur auf der einen Seite und der Anzahl und dem Emissionsvolumen der Börsengängen von Immobilienunternehmen. Wie stark dieser Zusammenhang ist, registrierten wir am Beispiel der GSW und Griechenland im letzten Jahr – kurz vor der Ziellinie wurde der IPO abgesagt.

Schaut man weiter zurück in die jüngere Vergangenheit lassen sich weitere faszinierende Zusammenhänge und Schemata erkennen:



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.**



Unternehmens-News

München: Ab sofort wird die **Project Immobilien Gruppe** auch in der bayerischen Landeshauptstadt aktiv. Am 15. April 2011 bezog die Project Immobilien Gruppe im „Metris“ ihre vierte Standortniederlassung. Das neue Büro verspricht genug Platz zur Expansion und eine kundenfreundliche Verkehrsanbindung. Erste Projekte sind bereits in Planung.

Rainer Bargenda sieht darin eine große Chance: „Wir wollen unser Team in den nächsten Monaten erweitern, da einige spannende Projekte auf uns warten. Das neue Büro im Metris bietet uns einen Standort, mit dem wir zuversichtlich in die Zukunft blicken können.“

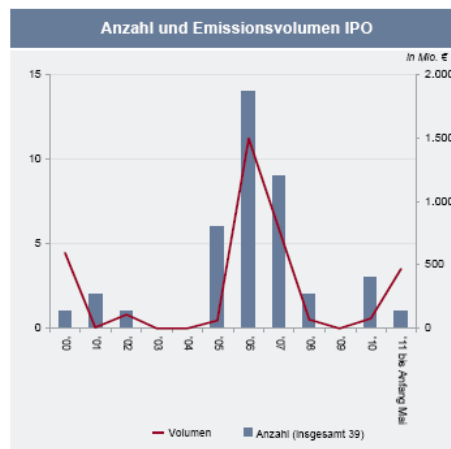
Hamburg: Für die **TAG Immobilien AG** stand das erste Quartal 2011 ganz im Zeichen der Übernahme und Erstkonsolidierung der **Colonia Real Estate AG**. So ist das Immobilienvolumen insgesamt auf rund 1,8 Mrd. Euro angestiegen und die TAG Gruppe bewirtschaftet Ende März 26.517 Wohneinheiten. Die gesamten Umsatzerlöse konnten von 21,1 Mio. Euro im ersten Quartal 2010 auf 36,0 Mio. Euro in 2011 gesteigert werden. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des Gesamtkonzerns inklusive der Colonia beläuft sich Ende des ersten Quartals 2011 auf 12 Mio. Euro.

- Bei der hier verwendeten Grundgesamtheit der Börsengänge von Immobilienunternehmen seit 2000 besteht die stärkste Korrelation zwischen der Konjunktur und dem Emissionsvolumen der Börsengänge (0,53).
- Dieser Zusammenhang ist stärker als der zwischen der Anzahl der Börsengänge und der Konjunktur (0,45).
- Daraus lässt sich schließen, dass als Bedingung für einen Aufschwung von IPO's von Immobilienaktienunternehmen vor allem ein positives Wirtschaftswachstum vonnöten ist.
- Fast noch wichtiger:
- Börsengänge von Immobilienunternehmen sind gegenüber dem Konjunkturverlauf ein nachlaufender Indikator. Mit anderen Worten: die letzten werden gemacht wenn die Konjunktur sich schon wieder abkühlt.
- Klar ersichtlich auch: zu Beginn eines Börsenzyklus sind es vor allem kleinere Unternehmen welche sich an die Börse wagen, während größere Emissionen tendenziell später auf den Markt kommen.

Das Bild beschreibt offensichtlich genau die aktuelle Situation.



Immobilienaktien Börsengänge seit dem Jahr 2000



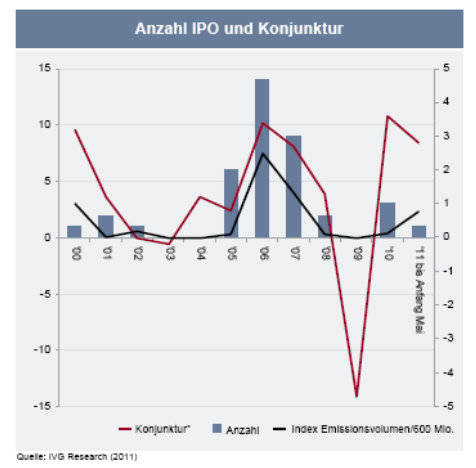
Quelle: IVG Research (2011)



Analysiert man ausschließlich die „echten“ Börsengänge, bei denen Aktien am Markt platziert wurden also keine Manteltransaktionen und keine Notierungsaufnahmen ohne Aktienplatzierung verdichtet sich dieser Zusammenhang noch stärker.

Stimmen diese Zusammenhänge der letzten 10 Jahre – mit bekanntermaßen zwei Höhepunkten auch nur ansatzweise in der Nachfinanzkrisenphase, liegt eines auf der Hand:

Strotzt die deutsche Wirtschaft weiterhin so vor Kraft und entwickelt sich der Konjunkturverlauf



Quelle: IVG Research (2011)



weiterhin so positiv in Deutschland ist in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Zahl und insbesondere das Emissionsvolumen der Börsengänge zu erwarten ist. Fällt Griechenland in den nächsten Wochen – kann es schnell wieder vorbei sein. Bis dahin sollten wir noch viel von Glenn Miller hören.

Deals Deals Deals

Düsseldorf: Die Kanzlei **Roxin Rechtsanwälte LLP**, eine der führenden Rechtsanwaltssozialitäten im Bereich des Wirtschafts-, Steuer- und Umweltstrafrechts mit Niederlassungen in München, Hamburg und Zürich, mietet ca. 230 qm Bürofläche in der obersten Etage im Martin-Luther-Platz 28 von einem Family Office. Die **Catella Property** war vermittelnd tätig.

GfK - Kleine Shopping Center floppen oft

GfK sieht in „hybride mall“ Chancen für Mittelstädte. Der Interessenkonflikt ist seit Jahrzehnten in der öffentlichen Diskussion. Städte wünschen maßstäbliche, innenstadt-kompatible Shopping Center Formate. Die prominenten Betreiber dagegen bestehen oft auf Mindestgrößen, die sich leicht als Innenstadt-Killer und Politikkonflikte herausstellen können.

GfK GeoMarketing hat im April 2011 eine neue Untersuchung für 45 kleine Einkaufszentren mit einer Fläche von 10 000 bis 15 000 qm durchgeführt. Die Untersuchung belegt, dass 58% zu klein sind, um sich erfolgreich im Wettbewerb konkurrierender Zentren (Innenstädte, Stadtteilzentren, Fachmarktzentren, Shopping Center usw.) behaupten zu können. Häufigster Fehler bei kleinen Centern mit 67%, der bereits monokausal zum Flop führt, ist die zu geringe Anziehungskraft auf Kunden wegen zu geringer Größe. Nahezu ebenso häufig sind konzeptionelle Fehler beim Layout (63%), d.h. der Anordnung der Mietflächen im Objekt.

GfK-Einzelhandelsimmobilienexperte **Manuel Jahn** hat festgestellt, dass kleine Center oft Einstiegsprojekte für weniger erfahrene Developer sind und daher Anfängerfehler gemacht wer-

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

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





Deals Deals Deals

Australien: Real I.S. hat eine Kaufoption unterzeichnet und sich damit das Recht gesichert für rund 91,7 Mio. AUD das Premium-Büroobjekt „77 Grenfell Street“ im Herzen des Central Business District (CBD) in Adelaide zu erwerben. Dabei konnte das Objekt zum rd. 13-fachen der Jahresnettomiete angebonden werden. Real I.S. plant das Objekt in den neuen Publikumsfonds **Bayernfonds Australien 7** einzubringen. Die Büroflächen (rund 96,5% der Gesamtflächen) sind vollständig bis mindestens 2021 an das **Ministerium für Infrastruktur des Bundesstaates South Australia** vermietet und der Mietvertrag kann über eine Verlängerungsoption bis Ende 2026 verlängert werden. Die Immobilie hat vermietbare Büroflächen von rund 15.888 qm und Einzelhandelsflächen von rund 589 qm.

London/Offenbach: Die internationale Anwaltssozietät **White & Case** mietet ab 2012 weitere rd. 840 qm Bürofläche im Immobilienkomplex Lion Plaza von **Doric Asset Finance**. Lion Plaza ist das Fondsobjekt des von Doric aufgelegten **GENO EuropaFonds 2, London**. Da die Flächen derzeit bereits vermietet sind, wird White & Case diese ab 2012 zunächst an die aktuellen Mieter **KAS Bank N.V. und Leathwaite International Limited** untervermieten.

den. Noch vor dem klassischen Standortfehler (falsche Lage; 41%) ist feststellbar, dass schlicht zu viele Geschosse gebaut und mit Einzelhandel belegt werden (44%). Danach folgen Fehler beim Branchen- und Mieter-Mix (37%).

Hybride Malls - Dennoch hat in den vergangenen Jahren bei Neueröffnungen die Zahl der kleinen Malls zugenommen. Immer mehr Center fallen in die Kategorie „Hybride Mall“. Hybride Malls sind neben der o.g. Flächengröße insbesondere durch die Kombination von Shoppingcenter- und Fachmarktcenter- Merkmalen geprägt. Im Vergleich zu Fachmarktzentren, die baukostenoptimiert sind, haben Hybride Malls mehr architektonische Qualität. Der Branchenmix einer Hybriden Mall setzt sich immer aus einem periodischen Grundangebot in Verbindung mit einem preisgünstigen mittelfristigen Bekleidungsangebot sowie Gastronomieangeboten zusammen. Beispiele für Hybride Malls sind unter anderem die Flörsheim Kolonnaden, das Chinon-Center in Hofheim, das Postcarré in Hanau, das City Center Kehl, die Giessler Galerie in Brühl oder das Mönkhof Karree in Lübeck. Jahn sieht in diesem neuen Centertyp die Stärke einer meist schnelleren Realisierungsmöglichkeit, da der Genehmigungsprozess oft weniger Widerstände hervorruft. Die Chance für Bürger und Gemeinwesen liegt durch ansprechende Architektur darin, dass „Shopping-Center-Feeling“ auch in einer kleineren Stadt Kundenabflüsse verhindern kann. Für die Etablierung und den Erfolg einer Hybriden Mall eignen sich insbesondere Mittelstädte, die ein eigenständiges Einzugsgebiet und daher eine schon leistungsfähige und damit gut frequentierte Innenstadt haben, da Hybride Malls durch vergleichsweise geringere Eigenattraktivität meist die Synergien mit einem bereits leistungsstarken Einzelhandelsbesatz im direkten Standort-umfeld brauchen. Unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten lässt sich in einer Hybriden Mall dank höherer Raumleistungen ein höheres Mietertragspotenzial als im Fachmarktzentrum erschließen, ohne dass die hohen Managementkosten eines Shoppingcenters anfallen. (WR)

Chinesische Märkte kühlen ab

Die Immobilienumsätze gingen nach Recherche von **DTZ** in China im 1. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 64,4% auf 20,6 Mrd. USD zurück. Aufgrund der staatlichen Beschränkungen beim Wohnungskauf ist das Interesse an Zinshäusern stark zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen im Wohnungsbereich erreichte nur noch 8,0 Mrd. USD (Vorquartal 26,8 Mrd. USD). Investitionen in chinesische Büros legten dagegen 16,6% auf 1,7 Mrd. USD deutlich zu. Aufgrund der Regulierungen bei Wohnungskäufen würden sich die Anleger verstärkt anderen Immobilienklassen zuwenden, meint DTZ. Den deutlichsten Anstieg gab es im Segment der Freizeit- und Hotelimmobilien. In diesem Bereich wurden im ersten Quartal knapp 370 Millionen US-Dollar investiert, das bedeutet einen Anstieg um 510%. Umsatzeinbußen von 86% gegenüber dem Vorquartal waren dagegen bei chinesischen Einzelhandelsimmobilien zu verzeichnen. Im ersten Quartal waren ausländische Investoren nur für rund 5,2% aller Investitionen verantwortlich (Gesamtjahr 2010: 7,0%). (WR)

RWE Vertrieb AG verleiht „PROM des Jahres 2011“ – Energie sparen als Wettbewerbsvorteil

Karin Krentz

Das Dortmunder Energieunternehmen **RWE Vertrieb AG** hat sehr energieeffiziente gewerblich und öffentlich/sozial genutzte Immobilien Deutschlands in verschiedenen Kategorien mit dem „**PROM des Jahres 2011**“ geehrt. Der Preis ist nun 2011 mit einer Pause im Jahr 2010 bereits zum dritten Mal verliehen worden.

Dabei darf die Frage gestellt werden – Was bitte hat ein Energieunternehmen davon, energieeffiziente, also energiesparende Immobilien auszuzeichnen? Wollen RWE & Co. kein Geld mit



Deals Deals Deals

Berlin: **Union Investment** hat mit der **Intercontinental Group** einen Pachtvertrag über 20 Jahre für das Hotel in der Budapester Straße 2 abgeschlossen. Zwischen der Intercontinental Group und der Hoteleigentümerin **Union Investment** besteht dann ein direktes Pachtverhältnis – die **Neue Dorint GmbH** nimmt nicht mehr die Rolle des Zwischenpächters ein. Die Intercontinental Hotels Group hatte den Managementvertrag mit der **Neue Dorint GmbH** für das Intercontinental Hotel in Berlin zum 1. April gekündigt. Das Hotel in Berlin wurde von der **Neue Dorint GmbH** seit April unter der eigenen Marke weitergeführt. Das Intercontinental Hotel in Berlin gehört seit dem Jahr 2000 zum Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Deutschland**.

Hamburg: Die **HIH** erwirbt ein Bürohaus mit einer Mietfläche von 22.000 qm am Lindenplatz. Das Objekt wurde für einen institutionellen Investor von der **Siemens AG** erworben. Siemens hat das gesamte Objekt langfristig zurückgemietet.

Berlin: Das **Bildungszentrum Existenz** mietet 100 qm Fläche in der Friedrichstraße 200 von **Tishman Speyer Q106 Real Estate**. Die **Catella Property GmbH** war für den Mieter und den Eigentümer beratend tätig.

dem Verkauf von Energie=Strom mehr verdienen? Denn der Fokus der Bewertung der Immobilien liegt auf Energieeffizienz, gemessen am Primärenergieverbrauch. RWE beantwortet die Frage für sich mit einem Satz – „Die immer knapper werdenden Energieressourcen unserer Welt möglichst intelligent, effizient und sozial verträglich zu nutzen, ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit.“ Auch wenn gegenwärtig alles und überall nach regenerativen Energiequellen ruft, Sonne, Wind und Biomasse als sozusagen „weiße Ritter“ hochgelobt werden, so liegt doch der entscheidendste Hebel für die Minderung der CO₂-Emissionen in der Senkung eben dieses Primärenergieverbrauchs oder einfach – im Sparen von Energie, und zwar intelligent.

Für RWE ist Energie sparen auch ein Wettbewerbsvorteil. Sparen *und* Umsatz steigern, das muss sich nicht ausschließen. „Nachhaltiges Wirtschaften zahlt sich aus. Deswegen hat RWE den Weg eingeschlagen, grüner, robuster und internationaler zu werden. Wir wollen unser Strom-, Gas- und Energie- Dienstleistungsgeschäft weiter ausbauen und unsere CO₂-Emissionen deutlich verringern. Unser Hauptanliegen ist es, unseren Kunden in Industrie, Gewerbe und den Haushalten eine sichere Versorgung mit Energie und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten. Deshalb haben wir für unsere Kunden innovative Produkte für einen modernen und verantwortungsvollen Umgang mit Energie“, sagt **Dr.-Ing. Markus Mönig, Geschäftsführer RWE Dienstleistungen GmbH** und Mitbegründer der RWE-Initiative **ENRE-SO 2020**, ein ausgewählter „Think Tank“ nicht nur von Energie- und Immobilienexperten, sondern auch von Wissenschaftlern und Publizisten. Die Abkürzung des vollen Namens „Energy – Real Estate – Economy – Society“ gilt dabei als Programm.

Die preisgekürten Immobilien 2011

Alle ausgezeichneten Immobilien glänzen durch Vorbildfunktionen in Bezug auf Originalität und Funktionalität sowie besonders hohe energetische Effizienz. Die Auswahl der Preisträger erfolgte in drei Stufen: Nach Prüfung der Energieeffizienz-Kriterien wurden in einer zweiten Verfahrensstufe die gesamtökonomischen und abschließend in einer dritten Verfahrensstufe die architektonischen und sozialen bzw. nutzerrelevanten Kriterien bewertet.

Vom Schiedsgericht, dem **Zentrum für Umweltbewusstes Bauen in Kassel**, sowie der Jury wurden rund 40 Bewerber begutachtet. 15 davon kamen in die engere Wahl. Dafür wurden die Objekte vor Ort besichtigt und auf Herz und Nieren gewissermaßen untersucht. „Um die ehrgeizigen Ziele der Energiepolitik zu erreichen, müssen Wege gefunden werden, Energie auf intelligente Weise zu nutzen und effizienter mit diesem knappen Gut umzugehen. Besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien und der öffentlich genutzten Gebäude können große Energiespar-Potenziale erschlossen werden“, so **Professor Dr. Hanns-Ferdinand Müller, Vorstandssprecher der RWE Vertrieb AG und Mitglied der PROM-Jury**.

- Gewinner des „PROM des Jahres 2011“ in der Kategorie „Gewerblich genutzte Immobilien“ ist das **Architekturbüro Bünemann & Collegen aus Hannover** für die ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Sanierung des historischen Maschinen- und Speicherhauses der **KWS SAAT AG** in Einbeck und seinen Umbau zu einem Bürogebäude.

- Mit dem „PROM des Jahres 2011“ in der Kategorie „Öffentlich und sozial genutzte Immobilien“ ausgezeichnet wird die **Stadtverwaltung Wertheim** für die Sanierung der **Comenius Realschule**. Die Entscheidung für Erhalt und Sanierung des Gebäudes nach energetischen Gesichtspunkten sei ein Modell für Maßnahmen an zahlreichen anderen Schulen des Landes, so die Begründung der Jury.

- Der erstmals ausgelobte Sonderpreis der Jury für beispielhafte Lösungen in allen anderen Immobilienarten, bevorzugt Quartieren und Wohnanlagen, wurde geteilt und zweimal vergeben. Er geht an die **Architekten Norbert Post & Hartmut Welters, Dortmund**, für das **Wohnprojekt Dortmund-Generationenweg 1**, das beispielhaft für ökologisch und sozial nachhaltiges Wohnen in der Stadt stehen kann, sowie an die **Neusser Bauverein AG, Neuss**, für das Wohnquartier **Neuss- Südliche Furth** auf dem ehemaligen Containerbahnhof, einem modellhaften, vielversprechenden Konzept für einen nachhaltigen Städte- und Wohnungsbau.



Deals Deals Deals

London: Ein institutioneller Investor erwirbt eine Büroimmobilie für 60 GBP aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Deji International** von der **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** mbH. Das Bürogebäude „Alder Castle“ in der Noble Street umfasst 8.620 qm Fläche und ist vollständig vermietet. Durch den Verkauf erhöht sich die Liquiditätsquote des Deji International um 2%. Das bringt den Fonds dem erklärten Ziel einer Beendigung der Rücknahmeaussetzung spätestens zum 16. November 2011 ein Stück näher.

Tschechien: Ein tschechischer Investor erwirbt das Olympia Shopping Center in Teplice und das Mladá Boleslav für einen Gesamtbetrag von etwa 96 Mio. Euro. Beide Einkaufszentren sind voll vermietet und waren seit 2003 im Portfolio des **C1 Fonds**, an dem die **CA Immo** Tochtergesellschaft **Europolis** 51% und die **Union Investment Real Estate** GmbH über ihren Offenen Immobilienfonds **UniImmo Europa** 49% der Anteile hält. Die Transaktion erfolgte in Form eines Share Deals. Die vermietbare Fläche umfasst im Center Mladá Boleslav 21.884 qm und in Teplice 32.157 qm.

Die Gewinner erhalten je ein Preisgeld in Höhe von 20.000 Euro sowie eine PROMPlastik. Der „PROM des Jahres“ wird 2011 zum dritten Mal verliehen. Der „PROM des Jahres“ ist eine Initiative der RWE Vertrieb AG. Der Preis trägt den Namen des Titan Prometheus aus der griechischen Mythologie. Prometheus wird nachgesagt, er habe gemeinsam mit der Göttin Athene den Menschen erschaffen und für diesen dem Sonnengott Helios das Feuer geraubt. Der Zwist mit Gottvater Zeus war so vorprogrammiert.

www.prom-des-jahres.de

IPD sieht Wohnimmobilienmarkt gespalten

Deutsche Wohnimmobilien kommen lt. **IPD Investment Property Databank GmbH** in 2010 insgesamt auf eine Gesamtrendite in Höhe von 5,1% vor Steuern und Finanzierung. Die Gesamtrendite setzt sich aus der Netto-Cash-Flow-Rendite (Mietrendite nach Kosten), die für 2010 bei 4,1% lag und der Wertänderungsrendite von 0,9% zusammen. Jedoch gibt es bei der Renditeentwicklung von Wohnimmobilien auf regionaler Ebene deutliche Unterschiede. So verloren Wohnimmobilien in Stuttgart, Hannover (-0,6%), im Rheinland (-0,8%), im Ruhrgebiet (-0,3%) und in und Rhein-Main (-0,1%) an Wert. Besonders stark war der Wertverlust in Stuttgart mit 2,3%. Dank positiver Mietrendite konnte Stuttgart noch eine positive Gesamtrendite von 0,9% erzielen. Die höchsten Renditen konnten institutionelle Investoren dabei in Berlin mit 6,2%, gefolgt von München mit 5,7% und dem Rhein-Neckar Gebiet mit 5,4% erzielen. Die „sonstigen Standorte“ können mit einer positiven Gesamtrendite von 7% durch naturgemäß höhere Mietrenditen und einer Wertsteigerung von ca. 2% punkten. Basis der Berechnung sind 2 400 Wohnimmobilien institutioneller Investoren mit einem Gesamtverkehrswert von über 5,9 Mrd. Euro. (WR)

Projektentwickler planen wieder - Frankfurt profitiert von Wohnen

Projektentwicklung ist die hohe Schule der Immobilienwirtschaft. Die Kinder des Booms waren aber Finanzierungsbedingungen und -bereitstellungen gewohnt, die die überzogene Rückkehr zur Normalität besonders schmerzhaft machte. Aus Sicht des erfahrenen Marktteilnehmers ist die Erwartungshaltung vieler Marktteilnehmer schon verblüffend. Niedrigstzinsen mit nahezu unbeschränkter Kapitalbereitstellung beinhalten die Gefahr der Fehlallokation. In der Krisenfolge war aber spekulative Projektentwicklung quasi ganz vom Markt verschwunden.

Die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2011“ **BulwienGesa** und der **ZIA** untersuchten den Projektentwicklermarkt der großen sieben A-Städte in Deutschland bis ins Jahr 2015. Demnach vereinen diese Städte über den Zeitraum 2008-2015 ein Gesamtprojektvolumen von rd. 22,1 Mio. qm in 2 569 Projekten für 76,1 Mrd. Euro auf sich. **Allerdings ist die positive Interpretation durch die Steigerung der Fertigstellungen um 17,7% gegenüber der Vorjahreserfassung etwas irreführend**, da der Stichtag 31.12.2010 ist und die Fertigstellungen ab 2008 berechnet wurden. Insofern sind in den Fertigstellungen die Planungen des Booms ab 2005 enthalten, während der Blick auf die in Bau (-9,4%) und Planung (-3,4%) befindlichen Projekte eher die aktuelle Stimmung spiegeln. Daraus lässt sich die antizyklische Verschiebung von Projektentwicklungen ablesen. In konjunkturellen Hochphasen werden die Projekte genehmigt und finanziert, die dann im Laufe der Zeit in den meist schlechteren konjunkturellen Phasen gebaut werden. Während im zyklischen Tal Projektentwicklungen kaum noch durchgeführt werden. Insofern erklärt es auch die geringe Pleitenquote, da die Unternehmen noch von der alten Pipeline leben, während sich jetzt die Spreu vom Weizen trennt. Das größte Wachstum haben Wohnimmobilien (+21,8%) zu verzeichnen. Diese stellen auch das stärkste Segment. Rückläufig sind dagegen Einzelhandels- (-8,8%) und Bürogebäude (-13,4%).



Fonds-News

Brüssel: Hesse Newman Capital AG legt den **Classic Value 3** auf, der in einem Dienstsitz der **EU-Kommission** mit rd. 12.800 qm Bürofläche investiert. Der Mietvertrag mit der EU-Kommission läuft bis Juni 2020, die Mieteinnahmen sind zu 100% indexiert. **Knight Frank** war vermittelnd tätig. Die Gesamtinvestition des Fonds beträgt rd. 69,7 Mio. Euro (inkl. Agio), die Mindestbeteiligung 20.000 Euro zzgl. 5% Agio. Der Auszahlungsverlauf ist mit 5 steigend auf 6% p. a. prognostiziert (bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio). Zudem fallen prognosegemäß auf alle Erträge aus der Immobilie für deutsche Anleger keine Steuerzahlungen an - unabhängig von der Anlage summe und ohne dass eine separate Steuererklärung in Belgien abgegeben werden muss.

München: Das Immobilien-Sondervermögen **TMW Immobilien Weltfonds** wird aufgelöst. Im Hinblick auf ein geordnetes Abwicklungsverfahren und einen wertorientierten Verkaufsprozess der im Portfolio befindlichen Objekte des Sondervermögens wird die Verwaltung des Sondervermögens zum Stichtag 31. Mai 2014 unwiderruflich gekündigt. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung wird die Gesellschaft anstreben, alle Liegenschaften des Sondervermögens zu veräußern.

Nachdem der Frankfurter Markt im vergangenen Jahr von einem signifikanten Rückgang der Projektentwicklungen geprägt war, ist in diesem Jahr eine deutliche Belebung spürbar. Der Zuwachs um rund 389 000 qm wird durch die deutlich gestiegenen Fertigstellungen getragen. Die im Bau befindlichen Flächen sind weiterhin moderat rückläufig. Das Planungsvolumen legt durch die dynamische Entwicklung im Wohnsegment zu. Erstmals entfällt auch in Frankfurt das höchste Projektvolumen auf Wohnflächen. Das traditionell dominierende Bürosegment ist dagegen von einem deutlichen Rückgang der Flächen gekennzeichnet. Das deckt sich mit dem bundesweit beobachteten Trend. In Frankfurt schlagen sich hier vor allem die großen Entwicklungsgebiete wie das Europaviertel, Riedberg und das Henninger Areal nieder. Wie im Vorjahr ist der Anteil überregional aktiver Entwickler leicht rückläufig. Mit einem Anteil von rund 35% liegt deren Anteil jedoch weiterhin über dem Durchschnitt aller A-Städte. Der Anteil internationaler Akteure am Gesamtprojektvolumen ist gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig und befindet sich mit rund 17,5% etwa auf dem durchschnittlichen Niveau aller betrachteten Metropolen. Mit rund 265 000 qm entfällt das höchste Projektentwicklungsvolumen in Frankfurt durch Großprojekte im Europaviertel auf die **Vivico Real Estate**. (AE/WR)

SEB: Zufriedene Büronutzer in Deutschland

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Büronutzer fühlen sich wohl in ihren gemieteten Büros. 44,5% sind sehr zufrieden, 40% zufrieden. Entsprechend hoch ist die Standortbindung. Lediglich 11,3% planen einen Wechsel.

Im Vergleich zu 2008 ist die Gesamtzufriedenheit auf einer Skala von 1 bis 6 von 2,1 auf 1,8 gestiegen. Dies ist das Ergebnis der aktuellen Studie der **SEB Asset Management**, die vom Bonner **Marktforschungsunternehmen EuPD Research** mit wissenschaftlicher Begleitung von **Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürnberg-Geislingen HfWU** durchgeführt wurde.

Die zufriedensten Büromieter Deutschlands sitzen in Leipzig. Damit löst die zweitgrößte Stadt in den neuen Bundesländern Dresden ab, Dresden führte 2008 das Ranking an und liegt nun auf dem siebten Platz. Leipzig erhält Spitzennoten hinsichtlich des Angebots passender Büroflächen, der Kosten und der Gebäudearchitektur. Auf den weiteren Plätzen folgen Hannover, Berlin und München. Frankfurt belegt aus Mietersicht den fünften Platz.

Hannover punktet bei den Mietkosten, Abzüge gibt es bei den Bürogebäuden und dem Standort. Berliner Büromieter loben die Architektur der Gebäude. Pluspunkte gibt es für das Fachpersonal und relativ günstige Kosten. München werden die besten Standortfaktoren bescheinigt sowie die exzellente Verkehrsinfrastruktur. An Frankfurt am Main schätzen die Büromieter die Nähe zu Kunden und Absatzmärkten sowie die Verfügbarkeit von Fachpersonal. Berlin behauptet seinen dritten Rang. Die vier weiteren Städte der Top-5-Gruppe gehören laut Studie zu den Gewinnern.

Nettomiete, Zustand der Gebäude und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind wichtige Faktoren. Die Zertifizierung hingegen spielt noch eine untergeordnete Rolle.

Während 65,1% die Energieeffizienz als relevantes Kriterium bei der Büroauswahl beurteilen, sind nur 30,1% mit dem augenblicklichen Stand zufrieden. Lediglich 7,9% der deutschen Büromieter sind bereit, für eine energieeffiziente Fläche eine absolut höhere Gesamtmiete zu zahlen. Etwa die Hälfte würde eine höhere Miete akzeptieren, wenn diese durch die niedrigeren Energiekosten ausgeglichen werden.



Zehn Jahre Liegenschaftsfonds Berlin – und er läuft und läuft ...

Karin Krentz

Das arme Berlin (62 Mrd. Euro Schulden und unter Kontrolle des Stabilitätsrates von Bund und Länder gestellt, denn noch ist die drohende Haushaltsnotlage nicht abgewendet) kann zwei wirtschaftspolitische Erfolgsgeschichten in der Tat verbuchen: Zum einen ist das die Gründung des Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof und zum anderen ist es die Gründung des **Liegenschaftsfonds Berlin**. Seit dem Jahr 1991 wurde in Adlershof das Konzept eines Hochtechnologieclusters als integrierter Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstandort umgesetzt. Heute ist dort das größte Technologie- und Wissenschaftscluster Deutschlands mit rund 866 Unternehmen und über 14.200 Beschäftigten (2010) entstanden. Und die Entwicklung dort geht in Riesenschritten weiter mit spürbar wirtschaftlichen Impulsen für die Stadt.

In nur zehn Jahren hat sich ebenso die Gründung des Liegenschaftsfonds (LFB) zu einer Erfolgsgeschichte entwickelt. Vor zehn Jahren ging der Fonds an den Start, die landeseigenen Immobilien einerseits den Marktanforderungen anzupassen und andererseits gewinnbringend zu veräußern. Denn wie sah es vor 2001 aus, wollte ein Interessent eine landeseigene Immobilie erwerben? Geschäftsführer **Holger Lippmann** spricht von mehr als 28 Ansprechpartnern in den 24 Bezirken, Fachbehörden bis hin zum Abgeordnetenhaus und weiß von einem mitunter „entmutigend kafkaesken Abstimmungsprozess“ mit diesen zu berichten.

Anlässlich des zehnjährigen Jubiläums hat der Liegenschaftsfonds nicht nur selbst gerechnet und zusammengezählt. In einer Studie vom April 2011 hat die **DIW econ GmbH**, eine Tochter des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin**, die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Verkäufe landeseigener Immobilien untersucht. Dabei wurden einerseits die Bewirtschaftungs- und Vermarktungstätigkeit des Liegenschaftsfonds selbst analysiert, zum anderen die wirtschaftlichen Effekte der durch den Verkauf folgenden privaten Investitionen eingeschätzt.

Seit 2001 wurden 14 Mio. qm hauptstädtischer Grund und Boden verkauft, 5.500 Kaufverträge mit über 2 Mrd. Euro Einnahmen geschlossen. Die gesamte Bruttowertschöpfung durch die Tätigkeit des Liegenschaftsfonds für Berlin lag bei über 10 Mrd. Euro. Aus direkter, indirekter und induzierter Wertschöpfung ergab sich ein Betrag von ca. 480 Mio. Euro. Die direkte Wertschöpfung, die die unmittelbare Wirkung durch gezahlte Arbeitnehmergehälter oder die erwirtschafteten Überschüsse beinhaltet, beläuft sich allein auf ca. 270 Mio. Euro.

„An jedem einzelnen Tag in den vergangenen zehn Jahren haben wir demnach rund 560.000 Euro für das Land Berlin eingenommen. Zusammen mit den nach Kauf folgenden privaten Investitionen erbrachte dies nach einer Untersuchung von DIW econ eine Bruttowertschöpfung in Höhe von rund 10,4 Mrd. Euro. Damit stellt der Liegenschaftsfonds für Berlin einen ernst zu nehmenden Wirtschaftsfaktor dar“, fasst Lippmann zusammen.

Beim Blick auf den Bereich Beschäftigung kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass neben den 130 eigenen Angestellten pro Jahr durchschnittlich 230 weitere Beschäftigte auf externen Arbeitsplätzen, zum Beispiel bei Hausmeisterdiensten, für den Liegenschaftsfonds im Bereich Bewirtschaftung und Vermarktung tätig sind. So sichert das Unternehmen mehr als ein- einhalbmal so viele Arbeitsplätze in der Region, wie es selber Beschäftigte hat. Das so ausgelöste Steueraufkommen an Bund und Land betrug rund 84 Mio. Euro, davon gingen an Berlin knapp 44 Mio. Euro. 60% der gesamten Wertschöpfung kamen der regionalen Wirtschaft etwa in Form von Bau oder Modernisierungsaufträgen zugute. Auch die Haushaltskasse des Landes Berlin profitierte von zusätzlichen Steuereinnahmen in Höhe von 521 Mio. Euro. Betrachtet man zusätzlich den Beschäftigungseffekt aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Immobilienkäufer, so wurden im Jahresdurchschnitt die Arbeitsplätze von knapp 13.000 Erwerbstätigen, etwa Bauarbeiter oder Architekten, gesichert.

Deals Deals Deals

Hamburg: Das Schulungsunternehmen **MSG MarineServe GmbH** mietet ca. 750 qm Bürofläche in der Hammerbrookstr. 89 von **Hannover Leasing** über **Grossmann & Berger**.

Paris: Der u.a. für Airbus und Boeing tätige Luftfahrzeugzulieferer **Lisi Aerospace** mietet 2.800 qm Bürofläche und **ALCARA - GIE Prod** mietet 9.500 qm in „Central Seine“ aus dem Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** von **Union Investment**. Damit ist das Objekt voll vermietet. Union Investment wurde durch **BNP Paribas** und **C & W** beraten.

Seoul: Der lokale Investor **TRUS Y7 Reit Co. Ltd.** erwirbt das 18-geschossige „SMTB Building“ für rd. 64,6 Mio. Euro aus dem Bestand des institutionellen Immobilien-Publikumsfonds **Immo-Invest: Europa** von **Union Investment**. Das Objekt umfasst rund 34.600 qm Mietfläche und ist an mehrere Mieter wie **Samsung Life Insurance** und **Thyssen Krupp Korea** vermietet.

Stuttgart: **LHI Leasing GmbH** mietet 230 qm Bürofläche in der Calwer Str. 34 von der **Aache-ner Grundvermögen** über **Blue Estate**.



Deals Deals Deals

München: Die **HHH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH** erwirbt für ein Private Placement eine Hotelimmobilie an der Messe München. Betreiber des Hotels ist die europäische Low-Budget-Marke **Etap**. Der Mietvertrag mit der international tätigen Hotelgruppe **Accor** hat eine Laufzeit bis 2032. Der 2007 errichtete Neubau verfügt über 152 Zimmer auf rund 4.000 qm Mietfläche. Der Kaufpreis liegt unter 10 Mio. Euro. Verkäufer ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stuttgarter **Bülow AG**.

Hamburg/Münster: Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** erwirbt für ihren neu aufgelegten Spezialfonds **Prime Retail Deutschland** drei **Karstadt**-Warenhäuser für rd. 250 Mio. Euro aus dem Bestand der **Highstreet Portfolio GbR**. Insgesamt verfügt das Portfolio über rd. 142.000 qm BGF, die Warenhäuser sind zu 100% an die **Karstadt Warenhaus GmbH** vermietet. Der Fonds verfügt über 150 Mio. Euro Eigenkapital und ist vollständig platziert.

London: **Google UK** mietet für 10 Jahre rd. 14.900 qm Bürofläche im Central Saint Giles Development von **Legal & General Property** and **Mitsubishi Estate Company**. **Cushman & Wakefield** und **JLL** haben die Vermieter beraten.

2011 im Verkaufsportfolio

Auch im Jahr 2011 werden einige herausragende Immobilien an den Markt gebracht: zum Beispiel das idyllisch gelegene Klinik-Ensemble „Lindenhof“ in Lichtenberg oder die Waldhaus-Klinik in Berlin-Buch, einen ca. 56.000 qm großen Wohnungsbaustandort zwischen Müggelsee und Dämeritzsee, oder zwei Baufelder am Humboldthafen gleich neben dem Hauptbahnhof. Außerdem starten demnächst die Bieterverfahren für die Baufelder am ehemaligen Blumenmarkt an der Friedrichstraße, einen Hotelstandort an der Schöneberger Linse sowie das Baufeld des ehemaligen Cöllnischen Rathauses an der Leipziger Straße. Ein besonderes Highlight ist das bereits begonnene Bieterverfahren für das Hansa-Haus am Ostseestrand von Kühlungsborn.



Das Hansa-Haus Kühlungsborn steht zum Verkauf, Quelle: LFB

Das Hansa-Haus am Ostseestrand von Kühlungsborn.

Der größte Deal

Der Verkauf des Stadions der Weltjugend 2005 an den Bund. Erlös: 47 Mio. Euro. Heute entsteht dort auf der Zickenwiese die Zentrale des BND.

Der kleinste Deal

Drei Flächen von genau einem Quadratmeter Größe, eine davon wurde zu dem sagenhaften Preis von 4.000 Euro verkauft. Lage: Potsdamer Platz.

Der erste Deal

Der Verkauf des Zoobogen-Ensembles an die Bayerische Bau- und Immobilien AG. Heute wird dort bis Ende 2012 von der **Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG** das Projekt Bikini Berlin entwickelt.

Der nervigste Deal

Das Grundstück Friedrichstraße 100 zwischen Admiralspalast und S-Bahn. Es wurde in acht Jahren insgesamt dreimal verkauft.

Der noch immer begehrteste Deal

Die Immobilie Musikhochschule Hanns-Eiser in der Charlottenstraße gegenüber dem Konzerthaus am Gendarmenmarkt. Verkehrswert 15 bis 20 Mio. Euro. Immer wieder gibt es dafür Anfragen, so Lippmann. Doch sie ist unverkäuflich.

Kurz berichtet**Streit um das Heliosgelände****in Ehrenfeld**

Die Bürgerinitiative **Helios** (BI Helios) kritisiert die von der Stadt Köln in Auftrag gegebene Potenzialanalyse für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Ehrenfeld, da es angeblich „fachliche und methodische Mängel und Widersprüche“ aufweist. Fest steht: Die Bürgerinitiative hat erhebliche Zweifel an der Verträglichkeit eines Einkaufszentrums auf dem Helios-Gelände. Einen angeblichen zusätzlichen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten sieht die BI in Ehrenfeld.

**Nachmieter für Opern-Passage****noch ungewiss**

Noch immer steht nicht fest, ob ein Elektro-, Textil- oder Buchfachhandel künftig in die Opern Passage zwischen der Breite Straße, und der Krebs- und Glockengasse zieht. Die 1964 gebaute Passage wird von der **ECE**, einem der größten europäischen Betreiber von Einkaufszentren betrieben. Sie wurde inzwischen fast vollständig von den Alt-Mietern geräumt.

Kosmetiklabel Lush mietet**rund 100 qm in der Ehrenstraße**

Das Kosmetiklabel **LUSH** eröffnet Anfang Juni 2011 einen Shop in der Kölner 1a-Lage Ehrenstraße 18-26 mit einer Fläche von rund 100 qm. Vermieter ist ein Privateigentümer. Lush möchte in den nächsten zwei Jahren 20 Filialen in Deutschland eröffnen.

Ebertplatz in der Diskussion

Am 14. Juli entscheidet der Verkehrsausschuss der Stadt Köln, wie der Ebertplatz künftig aussehen soll. Derzeit werden drei Umbauvarianten diskutiert. Der städtebauliche Masterplan des Architekten **Albert Speer** sieht vor, dass die Platzfläche deutlich vergrößert und der Straßenraum verringert wird.

Kölscher Work Flow... oder: Wat is am Laufen in Kölle?

Am 10. Juli sollen die Kölner Bürger entscheiden, ob der **Godorfer Hafen** ausgebaut wird oder nicht. Mit dieser Bürgerbefragung soll ein langjähriger Streit - sicher mit Blick auf die Proteste gegen den Bahnhof Stuttgart 21 - beendet werden. Die

Moschee in Ehrenfeld (Foto) nimmt weiter Gestalt an. Zum Jahreswechsel 2012 sollen die Moschee und die Ditib (Zentrale der Türkisch-Islamischen Union der Anstalt für Religion) eingeweiht werden. Nachdem die **ECE** Projektmanagement, Hamburg, und die **Strabag Real Estate**, Köln, das Gelände des ehemaligen Barmer Viertels (**Messe-City/ Bahnhof Deutz**) für 61 Mio. Euro von der Stadt Köln erworben haben, soll nun bis 2020 ein Büro- und Gewerbeviertel für 5000 Arbeitsplätze entstehen. Bis zum Ende 2012 will der Eigentümer, die **Hochtief** Projektentwicklung, den Umbau des 95 m hohen Bürogebäudes der ehemaligen **Lufthansa-Zentrale** (Foto) abschließen. Als möglicher Mieter gilt lt. KStA der Chemie-Riese **Lanxess**, der seinen Sitz voraussichtlich 2015 von Leverkusen nach Köln verlegen will. Mitte Juni will ein Preisgericht den besten Entwurf der 45 Architekten für das neue **Stadtarchiv** küren, das an der Luxemburger Straße in der Nähe des Eifelwalls gebaut werden soll. Die



Baukosten betragen voraussichtlich 85 Mio. Euro. Das ehemalige Polizeipräsidium, ein 1950 errichtetes Hochhaus am Waidmarkt, will der Frankfurter Investor **Fay Projects** nun abreißen und durch ein deutlich niedrigeres Gebäude ersetzen. Der Openheim-Esch-Fonds, die Messe und Stadt Köln haben im Mietstreit um die **Neue Messe** vereinbart, dass die Messe bis zum Gerichtsurteil rund 1,3 Mio. Euro monatlich zahlt. Mit dem Umbau des **Breslauer Platzes** wird voraussichtlich erst 2015 begonnen.



die Messe und Stadt Köln haben im Mietstreit um die **Neue Messe** vereinbart, dass die Messe bis zum Gerichtsurteil rund 1,3 Mio. Euro monatlich zahlt. Mit dem Umbau des **Breslauer Platzes** wird voraussichtlich erst 2015 begonnen.

Neubau am Roncalliplatz

Das ehemalige des Diözesanmuseum am Roncalliplatz soll abgerissen werden, berichtet der „Express“ (23.4.). In dem Haus gegenüber dem Südportal des Doms sind u.a. die Dombauverwaltung und eine Buchhandlung untergebracht. Die Vorbereitungen zur Ausschreibung eines internationalen Architekten-Wettbewerbs für das Millionen-Projekt laufen bereits, 2013 werde das Haus bereits abgerissen.



Impressum

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

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

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

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

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Redakt. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24), **Joaachim Bücker, Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang 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),

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

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aachener Grundvermögen (22), Aberdeen (20), Aengevelt (10), ALCARA - GIE Prod (22), Alta Fides (14), Architekturbüro Bünemann & Collegen (19), Bauverlag BV (4), Bayerische Bau- und Immobilien AG (23), Bayerische Hausbau GmbH (23), Bildungszentrum Existenz (19), Blue Estate (22), BND (23), BNP Paribas Real Estate (12,22), Bülow AG (23), BulwienGesa (20), BVI (7), BVT (2,5,8), CA Immo (20), Catella Property (17,19), Catella Real Estate (3), Colonia Real Estate (16), Comenius Realschule (19), Commerzbank (7), Coombe Abbey Hotel (2), Corpus Sireo (11), Cushman & Wakefield (22,23), Degi (20), Deka Immobilien (6), Deutsche Bank (2,5), Deutsche Fonds Holding (14), Deutsche Hypo (9), Deutsche Telekom (15), DIC Asset (5,11), DIW econ GmbH (22), Doric Asset Finance (18), Dresdner Bank (7), DTZ (18), Ebertz & Partner (13), ECE (24), Estate Company Etap (23), EuPD Research (21), Europolis (21), Express (24), fairvesta (7), Fay Projects (24), Garbe (9), GfK GeoMarketing (17), Google UK (23), Grandhotel Heiligendamm (2), Grossmann & Berger (22), GSW (14), Hamborner Reit AG (7), Hannover Leasing (12,22), Haufe-Lexware (4), Hermes Logistik Gruppe (10), Hesse Newman (21), Highstreet (23), HHH (19,23), Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürnberg-Geislingen HFWU (21), Hochtief (24), Hotel Adlon Kempinski (2), Hotel Vier Jahreszeiten Kempinski (2), HSBC Trinkaus Real Estate (15), HSH Nordbank (6), Intercontinental Group (19), IPD (20), IVG (2,5,10,14,16), JK Wohnbau (14), Jo.Franzke Architekten (12), Jones Lang LaSalle (2,9,23), Kapitalmarkt Intern (7), Karstadt (23), KAS Bank N.V. und Leathwaite International Ltd. (18), Kemper's (2), King Sturge (2), Knight Frank (21), König & Cie. (5), KSP Jürgen Engel Architekten (12), Lanxess (24), LB Immo Invest (11), Legal & General Property (23), LHI Leasing (22), Liegenschaftsfonds Berlin (22, 23), Lisi Aerospace (22), Lufthansa (24), LUSH (24), MDS (12), Mitsubishi Estate Company (23), Morgan Stanley (2,5), MSG MarineServe (22), Musterring (14), Neue Dorint GmbH (19), Neusser Bauverein AG (19), Nord/LB (9), Patrizia Gewerbeinvest KAG (5), Patrizia Immobilien (4,11), Postbank (8), Project Gruppe (12,16), Quantum Immobilien (23), Real I.S. (18), Roxin Rechtsanwälte LLP (17), RWE (18,19,20), Schomberg & Co. Real Estate Consulting (7), SEB Asset Management (21), SEB Bank (7), Siemens (19), Stadtverwaltung Wertheim (19), Stern Immobilien AG (14), Strabag Property und Facility Services (15), Strabag Real Estate (24), TAG Immobilien (16), Targacom Advisory GmbH (17), Tishman Speyer (19), TMW Immobilien (21), TRUS Y7 Reit Co. Ltd (22), Union Investment (19,20,22), Walton (10), White & Case (18), WMD Verlag (4), Younic AG (14), ZIA (20).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Bach, Dr. Hansjörg (21); Bargenda, Rainer (16); Batten, Richard (2); Betz, Alexander (4); Dickhut, Carsten (9); Dürr, Christian (8); Fickert, Klaus (5); Gould, Andrew (2); Härle, Christoph (9); Hettrich, Sascha (2); Höller, Ulrich (11); Jahn, Manuel (17,18); Klumpe, Werner (5,6); König, Holger (2); Kremer, Uwe (7); Künzinger, Sabine (5); Laurich, Dr. Frank (6); Lemke, Martin (5); Lippmann, Holger (22); Mäckler, Prof. Dr. Christoph (12); Matthiesen, Henning (2); Mentner, Peter (6); Mönig, Dr. Markus (19); Müller, Prof. Dr. Hanns-Ferdinand (19); Müller, Wolfgang Kurt (2,5); Nitsche, Markus (9); Post, Norbert (19); Reiche, Dirk (6); Schomberg, Bärbel (7); Silberberg, Ulrike (4); Ulbrich, Christian (2); Wanschka, Friedrich (4); Welters, Hartmut (19); Wesch, Torsten (5).



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 29

22. KW / 03. Juni 2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Nachgefragt: Immeo Wohnen	2
Tagesthema Energiewirtschaft	4
Tag der Architektur 2011	5
RGM Turkey A.S.	6
Immobilienwirtschaft in der Türkei	7
Wohnungswirtschaft zwischen Klimaschutz und Städtebauförderung	9
Nachrichten	10
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

druckfrisch liegt sie auf den Schreibtischen, die **MIPIM Review**, die das Messegeschehen 2011 noch einmal Revue passieren lässt. Von der Deutschland-Seite strahlt **Andreas Mattner**, aufgenommen beim Berlin Brunch, und auch die **HafenCity Hamburg** ist eine Kolumne wert. Stuttgart schafft es im Schlepptau von **ECE** auch ins Heft, obgleich vor Ort mit dem miesesten Stand vertreten, nicht aber NRW – da hat, wie zu befürchten war, das Elektromobil den Immobilien die Schau gestohlen. Wer in Cannes dabei war, wird sich an den opulenten Auftritt von **Zorlu Property** erinnern, dem türkischen Sponsor des Eröffnungsabends. Wir widmen in dieser Ausgabe der Türkei als Investitionsstandort und u. a. dem Zorlu Center Projekt in Istanbul einen Seitenblick – nicht von ungefähr, denn die **RGM Holding** aus Dortmund hat sich mit der **RGM Turkey** in einem Joint Venture mit **Nurol Holding** in Istanbul niedergelassen, wie und warum erfahren Sie ebenfalls in dieser Ausgabe. Dass es sich lohnt, sich näher mit der heutigen Türkei und den dortigen Unternehmensstrukturen zu befassen, macht auch die aktuelle Meldung deutlich, dass die milliardenschwere **Dogan**-Gruppe, vorwiegend in der Telekommunikation investiert, Interesse am Erwerb von fünf **Kempinski**-Hotels in Deutschland verlauten ließ. Dem Joint Venture eines anderen Ruhrgebiets-Unternehmens in der Türkei, der Essener **mfi AG**, werden wir uns in einer kommenden Ausgabe widmen.

Ein Thema, das das Ruhrgebiet seit über hundert Jahren beschäftigt, ist die Bereitstellung von Wohnraum – erst immer mehr für immer mehr Menschen, inzwischen immer weniger, aber partiell dann doch mehr und in so verschiedenen Qualitäten, dass die neuen Regulierungsbestimmungen für die Erstellung von Mietspiegeln sowohl zu detailliert als auch nicht genau genug zu sein scheinen, weil sie nicht alle möglichen Varianten des Aus- und Umbaus berücksichtigen können, obwohl sie doch für mehr Transparenz am Markt sorgen sollen. Was da alles möglich ist, wäre z. B. am "Tag der Architektur" zu erleben, wenn man sich nur einmal die Wohnbauprojekte vornähme. Da steht denn auch eine Variante im Fokus (vgl. Bericht), die auf die Erfordernisse von behinderten und älteren Menschen zugeschnitten ist, denn auch diese Frage steht im Raum: Was wird das Wohnen für eine stark alternde Gesellschaft kosten? Wer kann die immensen Investitionen für die energetische Sanierung aufbringen? Wie hoch sind überhaupt die Kosten, um die Wohnungsbestände in Deutschland klima- und altersfit zu machen? Wie viel Geld müssten Bund, Länder und Kommunen aufbringen, um diese hohen Anforderungen zu erfüllen? Ist die öffentliche Hand dazu überhaupt in der Lage? Einige Eckpunkte aktueller Diskussionen haben wir hier zusammengefasst. Demnächst beschäftigt sich mit diesen und ähnlichen Fragen das **10. Forum Wohnungswirtschaft** des **VdW Rheinland**, das am **21.-22. Juni in Düsseldorf** stattfindet. Wir werden davon berichten. Für diese Ausgabe standen uns die Geschäftsführer der **Immeo Wohnen** in Oberhausen Rede und Antwort, die durch Verkäufe wie neue Ankäufe – aber nicht im Raum Rhein-Ruhr – von sich reden macht und durch Aktivitäten im sozialen und kulturellen Bereich. Social and Corporate Responsibility sind nach einer neuen Studie wesentliche Faktoren für die Börsenstabilität eines Unternehmens, denn sie schaffen Vertrauen – wer hätte das gedacht.



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Der Moderator des **Initiativkreises Ruhr**, **Bodo Hombach**, beauftragt **Burkhard Drescher** mit der Vorbereitung der Geberkonferenz für **InnovationCity Ruhr** in Bottrop am 2. September 2011. Der langjährige Oberbürgermeister von Oberhausen, ehemals Vorstandsmitglied der **RAG Immobilien AG** und von 2006 bis 2009 CEO der **Gagfah** soll das wichtige Zusammentreffen der Partner, Träger und Förderer, an dem u. a. auch EU-Regionalkommissar **Johannes Hahn** teilnehmen wird, als Sonderbeauftragter des Moderators federführend realisieren.

Nachgefragt: Immeo Wohnen

Nach längerer Pause macht **Immeo Wohnen**, Tochter der französischen börsennotierten **Foncière des Regions**, mit größeren An- und Verkäufen wieder von sich reden. Wir sprachen mit den stellvertretenden Vorsitzenden der Geschäftsführung



Walter Ziegler;
Quelle Immeo

Dr. Daniel Frey und Walter Ziegler in Oberhausen.

Frage: Der letzte größere Zukauf an Wohnungsbeständen der Immeo liegt zwei Jahre zurück und betraf Datteln. Warum dort?

Die Übernahme der **GEWO Datteln** in zwei Schritten 2007 und 2009 erfolgte auf Grund unserer Kompetenz in der Betreuung von Werkwohnungen und größeren Siedlungsbereichen aus der Tradition des **Thyssen-Konzerns** heraus. Mit der Stadt Datteln arbeiten wir sehr konstruktiv zusammen auch bei der Entwicklung unserer un bebauten Flächen. Dort sind wir auch als Bauträger tätig.



Dr. Daniel Frey;
Quelle Immeo

Frage: Jetzt haben Sie in Berlin gekauft. Verfolgt Immeo eine neue Strategie?

Als langfristiger Bestandhalter sind wir bestrebt, unsere Bestände zu diversifizieren, d. h. weitere Zukäufe außerhalb der Region Rhein-Ruhr. In Berlin konnten wir jetzt ein Portfolio zu einem vernünftigen Preisniveau von einem ausländischen Bestandhalter übernehmen. Insgesamt 1.053 Einheiten für 83,8 Mio. Euro.

Frage: Bisher sind Ihre Aktivitäten regional konzentriert. Wie organisieren Sie die Bewirtschaftung des neuen Standorts in Berlin?

Unser Grundsatz lautet: So nah am Kunden wie möglich und 24 Stunden erreichbar. Dafür unterhalten wir zwischen Düsseldorf und Datteln 30 Kundencenter. Und wir sind dabei, auch in Berlin im Stadtteil Wedding eines einzurichten, Eröffnung Anfang Juli. Die Größenordnung unserer neuen Bestände dort reicht für die eigene Bewirtschaftung aus.



aurelis. Ideen finden Stadt.

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

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





Personalien

Die **HOCHTIEF Solutions AG** hat nach Abschluss aller rechtlichen Eintragungen nun das Geschäft der bisherigen Gesellschaften **HOCHTIEF Construction**, **HOCHTIEF Projektentwicklung** und **HOCHTIEF Facility Management** unter einem Dach gebündelt. In den Vorstand der neuen Aktiengesellschaft wurden **Henner Mahlstedt** (Vorsitzender) sowie **Rainer Eichholz**, **Bernd Romanski** und **Heiner Helbig** berufen.

Bärbel Schomberg wurde in den Aufsichtsrat



der **HAMBORNER REIT AG** gewählt. Schomberg bekleidete vor der Gründung

ihrer Beratungsgesellschaft **Schomberg & Co. Real Estate Consulting** führende Positionen in der Immobilien- und Finanzbranche als Mitglied des Immobilienausschusses des Branchenverbandes **BVI** sowie als Geschäftsführerin der Immobilienfondsgesellschaften der **Commerzbank**, der **Dresdner Bank** und der **SEB Bank AG**. Außerdem ist sie stellvertretende Präsidentin des Immobilienverbands **ZIA** und Vorsitzende des Vorstands der **Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft**. Zeitgleich übernahm sie im Aufsichtsrat der **Düsseldorfer WGF AG** die Stelle von **Frank Schneider**.

Frage: Handelt es sich dort um zusammenhängende Großwohnanlagen?

Nein, gerade nicht, sondern vorwiegend um einzelne Altbauten im Wert bis ca. 4 Mio. Euro. Die Gebäude sind meist um 1900 errichtet worden und befinden sich in gutem Zustand. Mit der Lokalisierung unseres Service Centers sind alle Standorte gut erreichbar.

Frage: Der detaillierte WohnmarktReport 2011 von GSW und CBRE für Berlin weist für den Bezirk Wedding nahe Berlin Mitte ein eher moderates Mietniveau bei kleineren Wohnungsgrößen und relativ geringer Kaufkraft der Mieter aus. Erwarten Sie in ihren neuen Beständen Mietsteigerungspotenzial?

Aufgrund der günstigen Lagen in der Berliner Innenstadt erwarten wir in der Tat für das gesamte Portfolio gute Entwicklungspotenziale – dies gilt auch für Wedding.

Frage: Werden Sie weiter in Berlin zukaufen?

Die jetzt abgewickelten Zukäufe haben dazu geführt, dass wieder vermehrt Angebote an uns herangetragen werden. Diese werden natürlich eingehend geprüft.

Frage: Wo fallen die Entscheidungen, in Oberhausen oder in Paris?

Wir hier in Oberhausen sind für das operative Geschäft des französischen Wohnungsunternehmens **Foncière Développement Logements** in Deutschland verantwortlich. Deshalb wurden auch die aktuell publizierten Paketverkäufe von 627 Einheiten in Essen und Düsseldorf komplett hier im Hause abgewickelt. Investitionen werden dagegen hier vorbereitet und letztlich in der Geschäftsführung unter **Thierry Beaudemoulin** in Frankreich entschieden. Dort erfolgt auch die Kommunikation zum Kapitalmarkt.

Frage: Können Sie uns dennoch einige Kennzahlen zu den Wohnungsbeständen nennen?

Wir betreuen derzeit rund 47.000 Einheiten, davon 43.000 im eigenen Bestand. Dazu kommen auch einige Gewerbeobjekte wie unser Bürohaus in Oberhausen in der Nähe des **CentrO**, in dem wir auch Teilflächen vermieten. Neuerdings haben wir über den Konzern **Foncière** des Regions auch zwei Hotelportfolios zur Bewirtschaftung mit Häusern von **B + B** bzw. **Accor** übernommen. Und seit Januar 2008 betreuen wir Logistikstandorte von Kassel über Nürnberg, Frankfurt und Bingen bis nach Duisburg, die sich nach zwischenzeitlich erreichter Vollvermietung positiv entwickeln.

Frage: Fragt man Mietervereine, so werden die Aufwändungen für Instandhaltung und Modernisierung immer als kritische Größe bewertet.

Wir liegen hier im Vergleich mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft wohl im gesunden mittleren Bereich, wenn man solide kalkuliert und etwa Ersatzneubauten nicht mit einbezieht. Daran, dass für den Geschosswohnungsbau Energiepässe mit guten Werten vorliegen, lässt sich auch der Status der Instandhaltungen gut ablesen. Immeo versteht sich als Bestandhalter und ist auf nachhaltige Qualitätssicherung ausgerichtet.

Frage: Schließt das auch soziales Engagement ein?

Ja, natürlich, wir kooperieren an verschiedenen Standorten mit Sozialträgern wie etwa in Duisburg der **diakoniehoch3**, mit der wir die sehr beliebten Gesundheitstage veranstalten. Und eine von bereits vier Wohngruppen für erwachsene Behinderte, die in ihrer Familie nicht mehr versorgt werden können, wurde gerade in Remscheid in einer ehemaligen Pizzeria eingerichtet.

Frage: Spiegelt sich das auch in der innerbetrieblichen Kultur?

Seit wir mit der **Stiftung Kurt Sandweg** zusammen arbeiten und eine Vielzahl seiner Skulpturen und Zeichnungen bei uns im Hause zu Gast haben, hat sich ein eigenes Kulturprogramm entwickelt mit Exkursionen für die Mitarbeiter, aber auch Aktionen mit Schulen oder aktuell der Unterstützung der Ausstellung zur Kultur der Maya im Kultur- und Stadthistorischen Museum Duisburg, die u. a. Objekte aus dem Besitz der Kurt Sandweg Stiftung zeigt und mit der Universität Bonn erarbeitet worden ist. Gerade in der Jugendarbeit überschneiden sich soziale und kulturelle Belange.



Personalien

Der Immobilienverband **IVD** hat sein Präsidium im Amt bestätigt mit **Jens-Ulrich Kießling** als Präsidenten für weitere 4 Jahre. Als stellv. Präsident und Sprecher wurde **Jürgen Michael Schick** aus Berlin wiedergewählt. Als Verantwortung für die Gesamtgesellschaft wurde der **IVD Verein für Soziales Engagement e.V.** (IVD Sozial) ins Leben gerufen. Der gemeinnützige Verein wird Projekte unterstützen, die von Mitgliedern des IVD vorgeschlagen werden können.

CB Richard Ellis (CBRE) bündelt die Aktivitäten der Business Line Hotels für Deutschland und Zentral- u. Osteuropa und stärkt damit den Standort Deutschland.

Olivia Kaussen, Head of CBRE Hotels in Deutschland übernimmt zusätzlich die Leitung des Geschäftsfeldes Hotels in Zentral- und Osteuropa (CEE) und ist damit Head of CBRE Hotels Germany and CEE. Neue Team-Mitglieder sind **Martin Thom** MRICS und **Adrian Flück**.

Der alte Vorstand der **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** (gif) ist auch der neue. Die Mitglieder bestätigten für 2 weitere Jahre **Matthias Thomas**, CEO von **INREV**, als Präsidenten und **Markus Amon**, Geschäftsführer der **IREBS Immobilienakademie**, als Vizepräsidenten. Als weitere Vorstandsmitglieder bleiben **Torsten Grothmann**, Partner von **Avocado Rechtsanwälte**, als Schatzmeister und **Silke Weidner**, **Brandenburgische Technische Universität Cottbus**, als Schriftleiterin im Amt.

Frage: Inwiefern?

Da wäre z. B. im Duisburger Norden die Aktion LebensWert der **Abtei Hamborn** zu nennen, aber auch die Jugendarbeit des **Moscheevereins Genc Osman** in der Jupp-Kolonie in Duisburg-Hamborn.

Frage: Gegenüber der Moschee in Duisburg-Marxloh haben Sie Wohnhäuser abreißen lassen. Was ist dort geplant?

Wir beabsichtigen dort mit Partnern, gerne auch aus der Türkei, nach traditionellem Vorbild eine Art Zentralbereich vor der Moschee zu errichten mit verschiedenen Funktionen, einem Teil Wohnungen, diese aufgefächert vom „normalen“ Wohnen bis hin zu einer kleinen Pflegeeinheit, einem Ärztehaus und einem Hotel mit Außengastronomie auf dem zentralen Platz – ein Hotel, das die überregional bekannte "Heiratsmeile" Marxloh gut gebrauchen könnte -, Büros für Start-ups und einer Markthalle mit mediterraner Angebots- und Produktausrichtung. Solche innovativen Projekte sind aber planungsrechtlich nicht einfach zu realisieren. Hier bedarf es auch einer innovativen Umsetzung im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften. Wünschenswert und förderlich wäre ein erfolgsorientiertes Arbeiten nach dem Motto „Hand in Hand“ gemeinsam Strukturverbesserung schaffen.

Frage: Könnte die Kooperation der Kommunen mit der Wohnungswirtschaft verbessert werden?

Das ist langfristig gerade hier für unsere Region ein wichtiges Thema angesichts der demographischen Entwicklung. Nach dem Vorbild des früheren Ruhsiedlungsverbandes, der das Wachstum der Industrieregion gesteuert hat, müsste jetzt ein Städte übergreifender Masterplan Wohnen erarbeitet werden. Da ist noch viel zu tun.

Nachsatz: Nach dem Gespräch wurde von *Foncière Développement Logements (FDL)* der Ankauf eines weiteren Wohnungspakets in Berlin bekannt gegeben. Man habe eine Vereinbarung zum Kauf von 716 Einheiten, davon 685 Wohnungen, mit einer Gesamtfläche von 50.296 qm unterzeichnet. Der Kaufpreis für die vor allem in Mitte gelegenen Wohnungen betrage inklusive Transaktionskosten und Steuern 54 Mio. Euro.

Tagesthema Energiewirtschaft

Das Energieland NRW mit Kern im Ruhrgebiet setzt auf Innovation. Der neue Verein **Rhein Ruhr Power e.V.** will Know How und Vermarktung der vorhandenen Kompetenzen bündeln.

Mit Gründung des Vereins **Rhein Ruhr Power e.V.** bekräftigen führende Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Verbände aus der Kraftwerkstechnik ihre Kooperation, um die weltweit führende Position der Rhein-Ruhr-Region im Bereich fossiler Kraftwerkstechnologien und solarthermischer Turmkraftwerke zu festigen. Der Verein will das „Kraftwerk der Zukunft“ zu einer Marke entwickeln, die international wahrgenommen wird. Dadurch sollen Wachstum und Arbeitsplätze in der Rhein-Ruhr-Region geschaffen bzw. gesichert und der Innovationsstandort Nordrhein-Westfalen gestärkt werden. "Der Ausbau der erneuerbaren Energien führt zu einem hohen Anteil stark fluktuierender Stromeinspeisung ins Netz. Daraus ergeben sich sowohl für bestehende als auch für neu zu errichtende Kraftwerke erhebliche technologische Herausforderungen. Neben einem hohen Wirkungsgrad und einem niedrigen Schadstoffausstoß wird vor allem eine hohe Flexibilität verlangt. Kraftwerksbetreiber, Hersteller und Zulieferer müssen sich zusammen mit Wissenschaft und Forschung den neuen Aufgaben stellen und gemeinsam Innovationen auf den Weg bringen", heißt es. Dafür will der Verein, dem sich Weltmarktführer wie **RWE** angeschlossen haben, aber auch kleine und mittlere Spezialisten, Service-Dienstleister, und Branchenverbände, das in der Rhein-Ruhr-Region vorhandene, ausgeprägte Know-how im Bereich der Kraftwerkstechnik entlang der gesamten Wertschöpfungskette zusammen führen. Dem Vorstand des Vereins gehören an der Sprecher **Prof. Bruno O. Braun** (VDI Präsident), Clustermanager **Dr. Kehr** (ehemals RWE) und die wissenschaftlichen Leiter **Prof. Lorenz Singheiser** (JARA Energy) und **Prof. Klaus Görner** (ef.Ruhr GmbH).



Dortmund

Ein Technologie-Unternehmen, das sich mit der Entwicklung und Produktion elektronischer und elektromechanischer Produkte beschäftigt, mietet in Dortmund eine rd. 460 qm große Büroeinheit am Hauert 16. Vermittelnd war **Cubion Immobilien** tätig. Die Immobilie steht im Eigentum einer Versorgungskasse.

Die **Stiftung „Lebendige Stadt“** ruft alle europäischen Städte und Gemeinden auf, sich für den mit 15.000 Euro dotierten **Stiftungspreis 2011** zu bewerben. Gesucht wird die „unverwechselbare Stadt“. Preiswürdig sind Konzepte und Projekte, die Städten oder Kommunen – aber auch ihren Stadtteilen, Quartieren und größeren Teilgebieten – eine eigene Identität verleihen, Heimat stiften oder sie sogar zur Marke machen. Eine Fachjury unter Leitung des Architekten **Hermann Henkel** prämiert die Bewerbungen und kürt den Sieger. Die Preisverleihung erfolgt am 9. November 2011 im Rahmen des Stiftungskongresses „Die Neue Stadt“ in Dortmund. Die Bewerbungsunterlagen befinden sich als Download unter www.lebendige-stadt.de. **Bewerbungsschluss ist der 15. Juni 2011.**

Die **Deutsche Bundesbank** plant eine neue Filiale am Standort Dortmund, realisiert werden soll das Bauvorhaben auf dem früheren Kasernen- und Klinikareal Stadtkrone Ost. Die Fläche misst ca. 80.000 qm und wird von der **Deutschen Bundesbank** vollständig übernommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes könnte 2012 mit dem Bau begonnen werden.

Um seine Ziele schneller zu erreichen, wird sich Rhein Ruhr Power e.V. mit über 80 Unternehmen und Einrichtungen am **Spitzenclusterwettbewerb 2011 des Bundesministeriums für Bildung und Forschung** beteiligen. Unterstützt wird der Verein dabei durch die nordrhein-westfälische Landesregierung. Weitere Informationen: <http://www.rhein-ruhr-power.net>

Tag der Architektur 2011 – neue Wohnkonzepte

Am 2. und 3. Juli 2011 findet wieder der "Tag der Architektur" in NRW statt. Ein Thema sticht dabei in diesem Jahr hervor: Das Bauen für Wohngemeinschaften, barrierearm und städtisch integriert.

"Besser wohnen mit Architekten" lautet in diesem Jahr das bundesweite Motto für den "Tag der Architektur", den die Architektenkammern jährlich organisieren. Mit Auftaktveranstaltung am 21. Juni in Berlin findet dieser Tag bundesweit am 26. Juni statt, in NRW eine Woche später. Anders als in den meisten Bundesländern trifft die **AKNW** keine Auswahl der Objekte, die teilnehmen, sondern listet in einem dicken Katalog alles auf, was sich bewirbt, nur neu bzw. erneuert muss es sein. Das sind in diesem Jahr 440 Bauten in 151 Städten, die zugänglich gemacht und unter fachkundiger Führung erläutert werden können. Einreicher sind die Architekturbüros, weshalb sich auf Auftraggeberseite ein bunter Mix aus Privatleuten, Unternehmen und öffentlicher Hand findet. Dabei sind Bauwerke und Anlagen aller Art, vom Garten zum öffentlichen Platz, von Schulen bis Schwimmbädern, von Gewerbe- und Bürobauten bis zum großen Thema Wohnen. Neben den zahlreichen um- aus- und neugebauten Einfamilienhäusern mit oder ohne besondere energetische Qualifizierung fallen in diesem Jahr Wohnprojekte für besondere Bedürfnisse auf.



Dortmund: Wir wohnen anders; Quelle AKNW

Angesichts des steigenden Bedarfs an barrierearmem oder auch betreutem Wohnraum sind diese wenigen Objekte ein Tropfen auf den heißen Stein, sie machen aber die Relevanz des Themas deutlich. So kann der Tag der Architektur auch dafür genutzt werden, sich über ein allgemeines Interesse am Bauen und aktuellen energetischen Trends hinaus an Praxisbeispielen ein Bild von den individuellen Lösungen machen, die jenseits der kostspieligen Heimunterbringung ein weitgehend selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter möglich machen. Dazu können auch technische Hilfsmittel herangezogen werden, wie sie jüngst mit dem vom Familienministerium ausgelobten Preis für „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“ herausgestellt wurden. Dabei erzielte die **DOGEWO 21** aus Dortmund einen zweiten Preis für das Projekt "(Wohn)Fortschritt – Innovatives Wohnen in Wickede". Leider ist dieses nicht auf der Liste zum Tag der Architektur, dafür "Wir wohnen anders" (Entwurf **Norbert Post** für **Spar- und Bauverein Dortmund**), ein integriertes Mietwohnprojekt, geeignet für Geh- wie Sehbehinderte, und Preisträger des Preises "PROM des Jahres 2011", der am 8. Juli in Berlin vergeben wird (vgl. Bericht DIB Ruhr Nr. 28). Weitere Dortmunder Projekte sind das Behindertenwohnheim Innsbruckstraße der **Werkstatt über den Teichen eGmbH** nach Entwurf von **Lindner Lohse Architekten**, und das "betreute Wohnen im Energiesparhaus" der **DRK Dortmund** mit 30 altengerechten Wohneinheiten, das mit **WP Winkler und Partner** zum KfW 40-Haus umgebaut wurde. In Bochum investierte ein privater Bauherr in "gemeinschaftliches Leben im Alter", Entwurf **Monse + Molnar Architekten** und in Bottrop, der "InnovationCity Ruhr", bauten **VSI Generalplaner** mit der **Diakonie** eine Wohnanlage für Betreuungsbedürftige. In Essen nutzt ein "Beginenhof" mit 40 Wohneinheiten, davon 14 Wohngruppen, das Gebäude des früheren Finanzamtes Essen-Süd – eine sympathische Drittverwertung! -, Entwurf des Umbaus **Herbert Köhnemann** aus Unna. Auch Hagen baute Seniorenwohnungen, öffentlich gefördert und barrierefrei (Architekten **Schenken & Partner** für **Merci Thaddathil**) und in Herdeke bauten dieselben Architekten neue seniorengerechte Eigentumswohnungen. Der **Woh-**



Dortmund

Die **Hewlett-Packard GmbH** mietet ab 1. März 2012 langfristig 2.160 qm Bürofläche im Westfalencenter, Lindemannstraße 79-81. Vermieter der Fläche ist die **AFIAA Germany AG**, eine Objektgesellschaft der Schweizer Anlagengestiftung AFIAA. Die AFIAA wird durch die Firma **Rüther + Wilhelmer Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH**, Münster vertreten. **CB Richard Ellis** sowie **DoReal Immobilien Consulting** waren Anmietung beratend tätig.

Einen zweiten Preis in dem vom Bundesfamilienministerium ausgelobten Preis für Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“ erhält die **DOGEWO 21** für das Projekt "(Wohn)Fortschritt – Innovatives Wohnen in Wickede". Hier können in einem barrierefrei umgebauten 4 ½-geschossigen Wohnhauses Menschen im hohen Alter und mit unteren Einkommen auf hochwertige technische Infrastruktur mit einfacher Bedienung zusätzliche Sicherheit und Wohnkomfort erhalten.

Düsseldorf

Die **Akelius GmbH** hat ein Wohnimmobilienportfolio mit sieben Gebäuden in Düsseldorf erworben. Akelius hat in der Region Köln/Düsseldorf/Bonn dieses Jahr bereits elf Objekte mit insgesamt 363 Wohnungen gekauft. Akelius besitzt derzeit 10.500 Wohnungen deutschlandweit. 2011 ist der Erwerb von Wohnimmobilien mit einem Volumen von 350 Mio. Euro geplant.

nungsverein Herne eG bietet seinen Mitgliedern ein Mehrgenerationenhaus im Passivhausstandard (Entwurf **Jürgen Köhne**, Herne) und die Kölner **Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH** eine Wohngruppe für Demenzzranke nach eigenem Konzept.

Alle Objekte sind unter www.aknw.de abrufbar und in der Rubrik "Bauherren" / "Architektur in NRW" sind auch die Bilddaten zu allen Objekten zu finden, die seit 1998 an den Tagen der Architekten teilgenommen haben.

RGM Turkey A.S.

*Seit 2010 betreibt RGM Facility Management ein Joint Venture-Unternehmen in Istanbul gemeinsam mit dem türkischen Partner **Nurol Holding A.S.***

Die **RGM TURKEY A.S.** hat ihren Sitz im Bürokomplex Nurol Plaza im Istanbuler Bezirk Maslak. Maslak bildet gemeinsam mit dem etwas weiter westlich gelegenen Levent den wichtigsten Business District der Metropole Istanbul. Mit zwei 19-geschossigen Bürotürmen über einem Plateau mit Geschäften und Banken ist Nurol Plaza einer der größten Geschäftskomplexe im Bezirk und verkehrsgünstig an einer Abfahrt der autobahnähnlichen Ausfallstraße Büyükdere Caddesi gelegen. Das technische Gebäudemanagement für diesen Komplex hat die neue Gesellschaft übernommen, wobei nicht nur die Geschäftsanteile geteilt wurden, sondern auch das Personal aus beiden Unternehmen zusammen geführt wurde. RGM hat aus den verschiedenen Dienstleistungs-Firmen des Nurol Tochterunternehmens **KARUM** technische Mitarbeiter in die gemeinsame Struktur übernommen und ist seit Oktober 2010 so mit ca. 70 Mitarbeitern vor Ort aktiv sowohl in Istanbul als auch in Ankara für die Wohnanlage Nurol Residence. Dabei bewirtschaftet die RGM TURKEY eine Gesamtfläche von rund 125.000 qm. Auf der operativen Ebene wird türkisch gesprochen, das Management kommuniziert englisch. Das ist für den türkischen Partner Nurol Alltag, denn mehrere Unternehmenszweige operieren im internationalen Ausland, bspw. auch von den Niederlanden aus. In der Wehrtechnik besteht ein seit langem bewährtes Joint Venture der **FNSS Defense Systems** mit der US-amerikanischen **BAE Systems**. Die Bausparte, der die **Nurol Real Estate Investment Corp.** angehört, macht lt. Geschäftsbericht 2009 67% der Unternehmensaktivitäten aus – eine der Großbaustellen ist "Marmaray", die Schienenuntertunnelung des Bosphorus bei Istanbul -, auf die Produktion entfallen 28% und 4% auf Tourismus. Unter Services sind zahlreiche weitere Aktivitäten zusammengefasst, darunter auch internationale Beteiligungen an Energieleistungen und eine Bank. Das Bauvolumen betrug lt. Nurol Geschäftsbericht im Geschäftsjahr 2009 ca. 400 Mio. Euro.

Deutsches FM-Know How sowohl in der Ingenieurleistung als auch organisatorisch sich zu Nutzen zu machen, dürfte hinter der bereits in das Jahr 2006 zurück reichenden Anfrage seitens der Nurol Holding im Ruhrgebiet bei der damaligen **RAG** gestanden haben. Damals mussten die Gespräche zurück gestellt werden und führten erst nach der Übernahme der RGM durch den heutigen Gesellschafterkreis zu dem jetzigen Erfolg. Vorteil dabei: Im Mitarbeiterstamm der RGM sind aus der Historie heraus bestens ausgebildete Techniker und Ingenieure vorhanden, die auf Grund ihrer familiären Herkunft aus der Türkei über Kenntnisse in der Landessprache und Kultur verfügen. Somit waren sowohl auf der Managementebene als auch für das operative Geschäft beste Voraussetzungen gegeben. RGM hat zur Führung und Entwicklung des Joint Ventures einen türkischstämmigen Ingenieur nach Istanbul dauerhaft entsandt.

Über die heutige operative Objektbetreuung hinaus ist mit dem Joint Venture die Basis gelegt, zukünftig bereits in der Projektphase das FM-Know-How einbringen zu können, um letztlich einen Mehrwert für die Projektentwicklung zu generieren. Dabei kommt der RGM ihre Kompetenz insbesondere auf dem Gebiet der energetischen Optimierung bis hin zu Green Building-Zertifizierungen nach internationalen Standards zu Gute. Auch in der Türkei ist das Interesse an dem Nachhaltigkeitsthema hoch entwickelt und es wächst der Bedarf an professioneller Bewertung. Der nationale **Green Building Council** wurde schon 2007 gegründet und arbeitet an einem auf die nationalen Bedingungen angepassten Zertifizierungssystem. So fand die Podiumsdiskussion zum Thema der Nachhaltigkeit reges Interesse, an der **Nils Lueken**, Leiter Unternehmensentwicklung der RGM Holding in Dortmund sowie Board Member bei RGM TUR-



Düsseldorf

Die **WGF Finanzgruppe** hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**) die Erlaubnis zum Betrieb einer Kapitalanlagegesellschaft erhalten. Durch die Gründung der **WGF Immobilien Investment GmbH** erweitert die WGF Finanzgruppe ihr Angebotsspektrum für institutionelle Immobilieninvestoren um den Bereich Immobilien-Spezialfonds. Die WGF Finanzgruppe nutzt dabei ihre umfangreichen Kompetenzen in der Immobilien- und Kapitalmarktbranche und konzipiert ein Anlagevehikel für die individuellen Anlageziele institutioneller Anleger, wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke oder kirchliche Organisationen.

Die Rechtsanwalts-gesellschaft **Aderhold** übernimmt 1.400 qm der Bürofläche in der Speditionstraße 21 im Medienhafen für ihre neue Düsseldorfer Dependence. Eigentümer und Vermieter ist die **Projektgesellschaft Hafenspitze**. Vermittelt wurde der Abschluss durch **Savills**.

Der Internetkonzern **Google** plant den Ausbau seiner Firmenzentrale im kalifornischen Mountain View und hat dafür das Düsseldorfer **Architekturbüro Ingenhoven** verpflichtet. Man habe den "Stuttgart 21"-Architekten (und Planer der Europäischen Investitionsbank Luxemburg, Anm. d. Red.) beauftragt, "das grünste und nachhaltigste Gebäude, das möglich ist", zu entwerfen, zitiert die Regionalzeitung **Mercury News** einen Sprecher.

KEY, u.a. mit **Martin Seeger** von **Hochtief Solutions AG** auf der Kongressmesse **Istanbul REstate** in Istanbul teilnahm (vgl. gesonderten Bericht in dieser Ausgabe). Lueken hat diese jährliche Veranstaltung zum zweiten Mal besucht und schätzt die Professionalität als Branchentreff für die Türkei hoch ein. Nach seinen Beobachtungen sollten Unternehmen, die in der Türkei aktiv werden wollen, dies nur gemeinsam mit einem starken, sehr gut etablierten Partner mit internationaler Ausrichtung tun. "Auf der Ebene des Managements sprechen wir mit den Verantwortlichen der Nuro Holding hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten unseres Joint Ventures dieselbe Sprache, unsere Partner sind hoch professionell und stellen ihrerseits höchste Ansprüche".

Immobilienwirtschaft in der Türkei – aktuelle Themen

Der elfte Turkish Real Estate Summit, zugleich die dritte Kongressmesse Istanbul REstate in Istanbul, machte deutlich, dass die drängenden Fragen in dieser Wachstumsregion denjenigen hierzulande ähnlich sind: Stadterneuerung durch Wohnungsbau, CO2-Einsparung, Absicherung von Investments.

Veranstalter des Kongresses war der türkischen Verband der Immobilienwirtschaft **GYODER** gemeinsam mit **REED Exhibitions** für Zentral- und Osteuropa und dem österreichischen Fachmagazin **GEWINN**, unterstützt u. a. durch die Vereinigung Capital Markets Board of Turkey, die staatliche Gesellschaft für Sozialen Wohnungsbau **TOKi**, das **Urban Land Institute** und **Real Estate Publishers**. Deren Jahrbuch 2011 für die Türkei nennt die aktuellen Rahmendaten mit einer vorwiegend jungen, konsumfreudigen Bevölkerung, die von derzeit 76 Mio. bis 2030 auf ca. 90 Mio. anwachsen wird (als Mitglied der EU wäre die Türkei das bevölkerungsreichste Land). Aber die Menge allein ist nicht ausschlaggebend, auch nicht die geschätzten 15 Mio. Einwohner der Metropole Istanbul als Gradmesser für weitere Bedarfe an Einkaufszentren. Wichtig sei die Beobachtung, dass die recht dünne Schicht, die über die Mittel für den Konsum verfügt, sehr aufgeschlossen sei gegenüber Marktneuheiten mit hohem Standard, um ihre steigenden Ansprüche zu befriedigen, und die Instrumente der Kreditwirtschaft zu nutzen wisse. Obgleich die Türkei die Finanzkrise der Jahre 2008-09 weit besser als viele Mitgliedsländer der EU überstanden hat, sind immer noch rund 7% Inflationsrate ein ernst zu nehmender Faktor [Anm. d. Red. Der Taxitarif vom Flughafen Atatürk zum Taksim Platz hat sich in zwei Jahren fast verdoppelt]. Zudem bergen die andauernden Umsturz-bewegungen in den Ländern des vorderen Orient und Nordafrikas ein noch unkalkulierbares Risiko für die türkische Wirtschaft, dann in allen Bereichen, vom Bau- und Finanzierungswesen bis zur Exportwirtschaft sind türkische Unternehmen und Investoren vorwiegend nach Osten und Südosten orientiert. Die Türkei begreift sich mit Recht als Gateway nach Asien. Dieses Thema spielte am ersten Kongresstag in Istanbul eine zentrale Rolle, ohne dass man derzeit Antworten erwarten durfte. Weitere Kernfragen galten der Bevölkerungsentwicklung und einer neuen ökologischen Ausrichtung. Bereits 2007 konstituierte sich der **Turkish Green Building Council** ÇEDBiK, der sich derzeit mit der Erarbeitung eines nationalen Zertifizierungssystems befasst, angelehnt an das britische BREEAM, allerdings mit spezifischen Varianten. So wäre es wenig sinnvoll, CO2-neutrale Baumaterialien zu honorieren, die im Lande nicht verfügbar sind und von weit her transportiert werden müssten. Hier unterstützt ÇEDBiK lokale Produzenten. Auch soll es Pluspunkte für Heimarbeit geben. Unter den laufenden Zertifizierungen ragt die neue **Siemens**-Verwaltung in Istanbul mit einem LEED Gold heraus und das Projekt von **AKSAN**, einem Stahlunternehmen für Stahlprofile und Heizkörper, das für Izmir eine Wohnanlage mit 555 Einheiten plant und für Modellhäuser ein Vorzertifikat BREEAM "very good" erhalten hat, nach Bewertungen von TOKi das erste nachhaltige Wohnungsbauprojekt in der Türkei.



Istanbul: Straße in der Altstadt;
Foto: G. Escher



Düsseldorf

Die **Aachener Grundvermögen KAG** hat das künftige Abercrombie-&Fitch-Haus in der Königsallee 17 in Düsseldorf gekauft. Verkäufer ist der Projektentwickler **RMA Real Estate Management Assistance**. Über den Kaufpreis vereinbarten beide Parteien Stillschweigen. Vermittelnd tätig war die Düsseldorfer **IKP Immobiliengruppe**. RMA hatte die Liegenschaft zuvor von einem von Strategic Value Partners gemanagten Fonds erworben und baut sie derzeit für den neuen Mieter um. A&F wird dort zum Jahresende auf ca. 1.700 qm den ersten deutschen Flagshipstore eröffnen.

Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat die Einzelhandelsimmobilie 'sass.am.markt' in der Fußgängerzone in Langenfeld erworben, ein ehemaliges Karstadt- bzw. späteres Hertie-Kaufhaus, welches 2010 entkernt, umfassend saniert und um weitere Parkflächen erweitert wurde. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rd. 6.300 qm, jährliche Mieteinnahmen rd. 1,2 Mio. Euro. Mieter sind u.a. **H&M, Intersport, dm, Das Depot** und **Tom Tailor**. Das Investitionsvolumen liegt bei 17,25 Mio. Euro und die Bruttoanfangsrendite bei 6,6 %. Verkäufer ist eine Projektgesellschaft der Familie **Sass**, Projektentwickler des Umbaus war die **ianthus Unternehmensgruppe**, Düsseldorf. Vermittelt wurde die Transaktion über **SQM Property Consulting**, Münster.

Einige der wichtigsten türkischen Unternehmen, die heute in der Immobilienwirtschaft tätig sind, erweisen sich als Mischkonzerne, oft hervorgegangen aus der Textilindustrie wie **Zorlu Property Group**, die mit dem Zorlu Center das derzeit größte und wohl letzte innerstädtische gemischt genutzte Projekt realisieren. Für den Entwurf von rund 615.000 qm Nutzfläche für ein großes Einkaufszentrum, 22.000 qm Büros, für 5.000 Parkplätze, ein Luxushotel (**Raffles Hotels** hat jüngst den Pachtvertrag unterschrieben), ein Opernhaus mit 3.000 Plätzen und Kinos, für 75.000 qm Grünfläche und Apartments zwischen 117 und 733 (!) qm Wohnfläche in drei Wohntürmen zeichnen zwei der international renommiertesten Architekturbüros des Landes verantwortlich, **Emre Arolat** und **Tabanlıoğlu**. Was Wunder, dass bereits das Projekt mit Preisen verwöhnt wurde, darunter der Cityscape Dubai Architectural Award 2008. Bis Ende nächsten Jahres soll alles fertig sein. Außerdem gehören der Zorlu Group Unternehmen für Heimtextilien, Telekommunikation und Energie.

GAP İNŞAAT (nicht zu verwechseln mit dem US-amerikanischen Modelabel **Gap**) ist ein Bauunternehmen und eine Tochtergesellschaft der **Çalik Holding** mit Sitz in Istanbul, die in erster Linie mit Baumwolle in Turkmenistan zu tun hat vom Rohstoff, der Verarbeitung und dem Bau von Fabriken bis zur Mode. Weitere Sparten sind wiederum Energie, Finanzdienstleistungen, das Telekommunikationsunternehmen **CETEL** und seit 2005 die Radio- und TV-Sender **ATV**. GAP İNŞAAT baut vor allem Fabriken, Kraftwerke, Kliniken und Wohnkomplexe. Dass ein Bauunternehmen sich jedoch dem diffizilen Geschäft der städtebaulichen Erneuerung widmet, ist bemerkenswert. Seit 2007 zeichnet GAP İNŞAAT im Auftrag städtischer Verwaltungen in Istanbul verantwortlich für zwei groß angelegte Entwicklungen, einmal westlich des Goldenen Horn in den Altstadtbezirken Fener und Balat innerhalb der Hadrianischen Stadtmauer, zum andern auf der sog. Pera-Seite östlich des Tarlabası Boulevard im Stadtteil Beyoğlu. In beiden ziemlich herunter gekommenen, aber durch ihre Authentizität wiederum wertvollen Quartieren ist eine Vielzahl von oft mittellosen Einzeleigentümern mit teilweise schwer nachweisbaren Eigentumsverhältnissen betroffen und ein Schatz denkmalwerter Bausubstanz, die es zu erhalten gälte. Erstmals in der Türkei hat man nun für Tarlabası – allerdings erst, als die Pläne fertig waren – das Gespräch mit den Bewohnern gesucht, denen im Ausgleich für ihr altes Haus Wohnrecht in einem der Neubauten zugestanden werden soll. Das türkische Recht erlaubt die Enteignung, wenn Eigentümer und Kommune zu keinem Konsens über die Erneuerung kommen und dies ist gerade in den Altquartieren oft der Fall. In der Konsequenz heißt das häufig Abriss und Neubau oder, wie es die Pläne für Tarlabası vorsehen, Erhalt der sorgfältig dokumentierten Fassaden und dahinter und darüber Neubausubstanz in ganz anderen Dimensionen. Ob und wie diese Pläne tatsächlich realisiert werden, wird ein Prüfstein werden für zukunftsfähige Konzepte der Stadterneuerung in der Türkei. Dass sie notwendig ist, wurde in Podiumsdiskussionen anlässlich von Istanbul REstate deutlich, denn einerseits leben historische Städte wie Istanbul, aber auch Gaziantep im Südosten, Partnerstadt von Duisburg, touristisch davon, dass ihre Altstädte nicht verfallen, andererseits ist es dringend geboten, den Wildwuchs von Trabantenstädten einzudämmen, auch wenn damit gute Profite gerade im Wohnungssektor zu erzielen sind. Eine von **Andreas Schiller**, Chefredakteur von "Investment Insight", moderierte Runde ging denn auch auf Alternativen zu Einkaufszentren als Investmentziele ein und die österreichische **Immofinanz AG** denkt in diese Richtung. Dass die Sparte Shopping Center für ausländische Entwickler den einfachsten Einstieg in den türkischen Markt bot, steht außer Frage, aber inzwischen geraten auch andere Segmente ins Blickfeld. So sondiert die **Steigenberger Hotel Gruppe** Möglichkeiten für neue Häuser in verschiedenen Regionen der Türkei und **RGM Holding** beginnt sich in einem Joint Venture mit einem weiteren, führenden Bauunternehmen, der Nurol Gruppe, als erster deutscher Asset Manager in der Türkei zu etablieren (vgl. dazu gesonderten Bericht).

Die Daten bezüglich ausländischer Investitionen in der Türkei, die von 22,2 Mrd. US Dollar im Boomjahr 2007 auf 7,6 Mrd. 2009 zurückfielen, um im ersten Halbjahr 2010 wieder um knapp die Hälfte zu steigen, sprechen eine deutliche Sprache. Davon entfielen auf den Immobiliensektor 7% und weitere 9% auf den Bausektor. Aus Deutschland kamen jedoch nach Angaben der türkischen Zentralbank nur 6,8% der Investitionen. An erster Stelle rangieren hier die Niederlande mit 21,6%, getrieben durch die Shopping Center von **Corio** und **Multi**, gefolgt von



Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat das 1. Quartal 2011 mit einem Gewinn von 1,7 Mio. Euro abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahresquartal hatten Sondereffekte durch die Reit-Umwandlung zu einem Verlust von 1,3 Mio. Euro geführt. Die Bewirtschaftungserlöse lagen in Q1 wegen des gewachsenen Portfolios mit 7,1 Mio. Euro rd. 22 % über Vorjahresniveau. Das Betriebsergebnis stieg von 2,7 Mio. auf 3,3 Mio. Euro, der FFO um 27% auf 4 Mio. Euro. Für 2011 ist eine Steigerung des FFO um 25 bis 30% und eine Steigerung der Mieterträge um rd. 20% geplant.

Auf dem letzten freien Grundstück am Innenhafen ist der Grundstein für den Erweiterungsbau des Landesamtes für Polizeiliche Dienste gelegt worden. Bauherrin des Bürobaus mit 25.000 qm Fläche ist der **BLB NRW**, Ausführung **Hochtief Construction**. Der Neubau entsteht zwischen dem Landesarchiv und dem Hitachi Power Office.

Essen

Die börsennotierte Wohnungsgesellschaft **Gagfah** zahlt für das 1. Quartal 2011 keine Dividende. Dies hat der Gagfah-Verwaltungsrat gestern beschlossen. Statt dessen soll nun mehr in den Bestand investiert und die Kapitalausstattung gestärkt werden, teilt das Unternehmen mit. Im 2. Quartal 2010 hatte die Gagfah die Dividende überraschend von 0,20 auf 0,10 Euro je Aktie halbiert und auch in den beiden Folgequartalen jeweils 0,10 Euro/Aktie ausgeschüttet.

Österreich mit 12,0%, Frankreich 10,4% (**Carrefour Shopping Center**) und Luxemburg mit 8.2%. Die Chancen für Wachstum scheinen demnach gut zu sein, aber niemand sollte sich Illusionen machen, dass es leicht sei, hier in einem sehr speziellen unternehmerischen Umfeld Fuß zu fassen.

Wohnungswirtschaft zwischen Klimaschutz und Städtebauförderung

Aktuelles aus Wirtschaft und Politik

Wer wie wo wohnt und in Zukunft wohnen wird, beschäftigt Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland in immer stärkerem Maße. Auf allen Ebenen wird diskutiert, ob um eine Mietrechtsreform, die den Klimaschutzanforderungen gerecht wird – hier weise der aktuelle Entwurf des Justizministeriums nach Meinung des **ZIA** in die richtige Richtung -, oder um das altengerechte Wohnen in lebenswerten Städten. Der **GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat seine Mitglieder befragt, wie es mit dem Klimaschutz funktioniert und die Ergebnisse sind eindeutig: Planungssicherheit würde man sich wünschen statt der Rallye von einer EnEV zur nächsten und verbesserte Konditionen der **KfW**-Förderung. Wo wie in Bayern die energetischen Anforderung noch höher als von der Energieeinsparverordnung gefordert liegen, gingen die Förderanträge um drastische 80% zurück, "weil die hohe Messlatte schlichtweg nicht mehr zu stemmen ist", fasst **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, zusammen. Dabei müssten jährlich etwa 2 Mrd. Euro in die energetische Sanierung investiert werden, um die globalen Ziele zu erreichen. Mit der jetzigen Politik werde die Breitenwirkung verfehlt. Das gilt um so mehr in Regionen wie dem Ruhrgebiet mit partiellem Überhangangebot an Wohnraum und einem Mietniveau, das eine angemessene Beteiligung der Mieter an den Investitionen nicht erlaubt. Fachplaner warnen zudem, dass die bisher oft durchgeführten einfachen Maßnahmen der Wärmedämmung des Außenmauerwerks sich auf lange Sicht kontraproduktiv auswirke, nämlich dann, wenn sich zwischen Dämmschicht und Mauerwerk Feuchtigkeit sammeln kann. Dann stiegen die Heizkosten sogar und die Sanierung wäre der Einstieg in eine lange Bauschadensgeschichte.

Die börsennotierte **Deutsche Wohnen AG** hat gemeinsam mit der **Technischen Universität Darmstadt**, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, eine wohnungswirtschaftliche Studie erarbeitet, um insgesamt mehr Sachlichkeit in die Überlegungen zu bringen. Unter dem Titel „Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung“ stellt **Prof. Dr. Andreas Pfnür** u. a. folgende Fragen:

- Was wird der Umbau des Wohnungsbestandes für eine stark alternde Gesellschaft kosten?
- Wer kann die immensen Investitionen für die energetische Sanierung aufbringen?
- Wie hoch sind überhaupt die Kosten, um die Wohnungsbestände in Deutschland klimafit und altersfit zu machen?
- Wie viel Geld müssten Bund, Länder und Kommunen aufbringen, um diese hohen Anforderungen zu erfüllen? Ist die öffentliche Hand dazu überhaupt in der Lage?

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft werde oft stark unterschätzt. Die derzeit 39 Mio. Wohnungen in Deutschland bilden jedoch den größten Kapitalposten: 2010 waren über 4 Billionen Euro in Wohnungen gebunden, dies entsprechen 52% des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks. Funktionierende Wohnungsmärkte seien relevant für ein funktionierendes Finanzsystem [Zumindest das sollten wir aus der letzten Finanzkrise gelernt haben! d. R.]. 34% des privaten Vermögens in Deutschland seien in Wohnimmobilien investiert. Um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungswirtschaft und ihrer Wohnungsbestände sicherzustellen, müssten bis 2020 über 178 Mrd. Euro für die energetische Sanierung investiert werden und nochmals 19 Mrd. Mehraufwand für barrierearmes Wohnen. Aufgrund stark angespannter öffentli-



Essen

Gut 2.300 qm Bürofläche mietete der Medizinische Dienst des **Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen (MDS)** im Büroпарк Bredeneu über **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)**. Der Verein verlegt damit seinen Unternehmenssitz von der Lüt-zowstraße in die Theodor-Althoff-Str. 45 und 47 und wird die neuen Räumlichkeiten Ende des Jahres beziehen. Der 1998/99 errichtete Gebäudekomplex bietet eine Gesamtmietfläche von mehr als 43.000 qm Büro- u. Gewerbefläche. Eigentümerin ist eine Fondsgesellschaft der **Hannover Leasing**.

Industria hat für den Immobilien-Spezialfonds **Wohnen Deutschland** 767 Wohneinheiten erworben. Verkäufer des Portfolios, das 14 Wohn- und Geschäftshäuser in Hamburg, Hannover, Leipzig, Essen, Bonn, Heidelberg und Stuttgart umfasst, ist die **Allianz-Gruppe**. Der Kaufpreis beträgt rd. 65 Mio. Euro. Der Vermietungsstand liegt bei 97%. Allianz wurde von **CBRE** beraten.

Die **AMANA consulting GmbH** für Software-Lösungen und Dienstleistungen für Rechnungswesen, Controlling und Steuern mietete eine rd. 420 qm große Büroeinheit an der Veronikastr. 36. Seit April 2011 übernimmt die AMANA consulting GmbH die Softwarelösungen sowie IT-nahen Themen aus der Accounting-Beratung von **PricewaterhouseCoopers**. Der Mietvertrag wurde durch **CUBION AG** vermittelt, Eigentümerin ist eine private Grundstücksgesellschaft.

cher Haushalte stelle sich die Frage, woher das notwendige Kapital zur Sicherstellung eines quantitativ und qualitativ angemessenen Wohnungsbestands zukünftig kommen soll.

Diese zentrale Frage beantwortet die neue Studie nicht, die das **Kuratorium Deutsche Altershilfe** im Auftrag des **Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)** erstellte. Allerdings geht es auch hier um „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“ und das Ministerium betont, dass der Handlungsbedarf für die "Anpassung von Wohnungsbestand, Wohnumfeld und Infrastruktur in den Quartieren an die Bedürfnisse älterer Menschen" ganz oben auf unserer wohnungspolitischen Agenda stehe, so **Jan Mücke**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, anlässlich der Präsentation. Bisher sei lediglich 1% der Wohnungen altersgerecht und 90% der Senioren lebten in Haushalten mit Barrieren, die die selbstständige Lebensführung erschwerten, Unfälle provozierten und den kostenträchtigen Umzug in Senioreneinrichtungen erzwingen. Hilfen bei der Anpassung im Bestand gebe das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ mit zinsgünstigen Darlehen oder Investitionszuschüssen. Seit April 2009 seien insgesamt über 47.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut worden. **Zur Aufklärung über die Fortentwicklung des Programms, stellt das Ministerium eine Wanderausstellung zur Verfügung, die ausgeliehen werden kann.**

Auch in einer zweiten, zentralen Frage für die Zukunft des Wohnens hat Bauminister **Peter Ramsauer** Farbe bekannt: Anlässlich der Übergabe der "Grünen Mitte" im thüringischen Saalfeld bekräftigte er sein Bemühen, die Bundesmittel für die Städtebauförderung im Haushalt 2012 auf dem jetzigen Niveau von 455 Mio. Euro zu halten. Im Vorentwurf des Sparpaketes sollte dieser Betrag auf 230 Mio. Euro gekürzt werden. Maßnahmen wie jetzt in Saalfeld, wo das ehemalige Verpackungsmittelwerk in historisch wertvoller Bausubstanz aus den 1920er Jahren für Seniorenwohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zu jungen Familien umgebaut wurde, wären ohne diese Mittel nicht realisierbar. Alle Seiten, Bund, Länder und Kommunen sowie Investoren und die Wohnungswirtschaft (vgl. DIB Ruhr Nr. 27 GdW Kongress Bochum) sind sich darin einig, dass das paritätische Prinzip der Städtebauförderung, die je Projekt zu gleichen Teilen von Bund und Land getragen wird mit einem wesentlich geringeren Anteil der Kommune eine beispiellose Erfolgsgeschichte ist. Dabei sind die Bundesmittel der entscheidende Hebel, ohne den nichts geht. "Es ist mir ein Anliegen, dass die Städtebauförderung in angemessener Höhe weitergeführt wird und wir die Städte und Gemeinden weiterhin aktiv unterstützen können. Wir bleiben verlässliche Partner in der Städtebauförderung und im Stadtbau", so der Minister. Die Zukunft wird zeigen, wie verlässlich diese Zusage war.

Weitere Nachrichten

London: Das weltweit operierende Gewerbeimmobilien-Unternehmen **Jones Lang LaSalle** (NYSE: JLL) fusioniert mit dem internationalen Immobilienberater **King Sturge**. Die Transaktion wurde am 31. Mai 2011 abgeschlossen. Im Rahmen der Transaktionsvereinbarung wird Jones Lang LaSalle einen Betrag in Höhe von 197 Mio. GBP (319 Mio. USD) an die Partner von King Sturge bezahlen, davon 98 Mio. GBP in bar bei Transaktionsabschluss und den Rest ebenfalls in bar innerhalb von fünf Jahren.

Alle 43 Geschäftsstellen von King Sturge in Europa, einschließlich der 24 Geschäftsstellen in Großbritannien, werden als Teil von Jones Lang LaSalle künftig unter der Marke Jones Lang LaSalle tätig sein. Die Integration der Geschäftsfelder und Teams und die vollständige Umfirmierung aller Geschäftsbereiche beginnen ab sofort.

Dortmund: Im Architekturwettbewerb Für den Neubau des DFB-Fußballmuseums hat sich die Jury für drei Entwürfe zur Weiterbearbeitung bis Ende Juni entschieden: **ARGE Petersen BWM Architekten und Partner** (Dortmund), **pmp Architekten** (München) und **HPP Hentrich-Petschnigg + Partner** (Düsseldorf). Der Baubeginn des Museums soll im zweiten Quartal 2012 erfolgen, das Gebäude wird gegenüber dem Hauptbahnhof auf einer Grundstücksfläche von rund 6.000 qm errichtet. Die Eröffnung ist für 2014 vorgesehen. Auftraggeber ist die **Stiftung DFB-Fußballmuseum**.



Essen

In der gemeinsamen Projektentwicklung von **Brockhoff Immobilien** und **Kölbl & Kruse GmbH** in Rüttenscheid sind alle Einzelhandelsflächen vermietet.

Aldi hat im EG eine ca. 1.200 qm große Fläche angemietet und wird neben **Edeka**, **dm** und **Deichmann** Mieter im Neubauprojekt auf dem ehemaligen **Hertie-/Karstadt**-Grundstück.

Oberhausen

Foncière Développement Logements (FDL), Eigentümerin der **Immeo Wohnen**, kaufte ein weiteres Wohnungspaket in Berlin mit 716 Einheiten, davon 685 Wohnungen, mit einer Gesamtfläche von 50.296 qm. Der Kaufpreis für die vor allem in Mitte gelegenen Wohnungen beträgt inklusive Transaktionskosten und Steuern 54 Mio. Euro. Finanziert werde der Kauf je zur Hälfte mit Eigenkapital und über einen Kredit, den "eine oder mehrere deutsche Banken" stellen werden. Mit diesem Kauf gehören FDL 1.643 Wohnungen in Berlin.

Die **Technik – Rat und Hilfe GmbH**, eine Service-Center für Unterhaltungselektronik, mietete in Oberhausen eine rund 750 qm große Büroeinheit im „Office-Center Lindnerstraße“. Eigentümer der Immobilie ist der Publikumsfonds **HANSAimmobilia** der **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**. Die **CUBION Immobilien AG** ist als Lead-Makler mit der Vermietung des „Office-Center Lindnerstraße“ beauftragt.

Duisburg: Wie wollen die Duisburger in Zukunft wohnen und arbeiten? Dieser Frage geht das Projekt Duisburg2027 nach. Mit dem Entwurf der „Strategie für Wohnen und Arbeiten“ stellt die Stadt Duisburg gesamtstädtische Ziele für die langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung bis zum Jahr 2027 zur Diskussion. In acht Zukunftsbildern wird aufgezeigt, wie sich die Stadt zukünftig als Arbeits- und Wohnstandort weiterentwickeln soll. Im Duisburger Norden wird der Entwurf am 14. Juni um 19 Uhr im Landschaftspark Duisburg Nord in der Gebläsehalle und im Westen am 20. Juni um 19 Uhr im BEW Bildungszentrum, Dr. -Detlef-Karsten-Rohwedder-Straße 70, vorgestellt.

Essen: Auf dem ehemaligen Areal der Papierfabrik **Claaßen** in Kettwig sind das ca. 60.000 qm große Grundstück, die ca. 23.000 qm große Halle und die rd. 3.800 qm umfassende Bürofläche verkauft. Neue Eigentümer sind die **Vollmergruppe** aus Mülheim a.d. Ruhr und die Essener **Menden Buchstaben GmbH & Co. KG**, europaweit einer der größten Hersteller von Lichtwerbeanlagen mit einem Exportanteil von über 50%. Sie wird am 15. August mit 260 Mitarbeitern aus dem Gewerbegebiet „Stadtwiese“ an der Bamlerstrasse in die renovierten Hallen- und Büroräume Landsberger Straße umziehen. Die verbleibenden 8.000 qm der Halle wird die Vollmergruppe Dienstleistung nutzen für ein Reifenlager der zur Gruppe gehörenden **Carewheel GmbH**. Die verbleibenden rund 1.800 qm Bürofläche will Vollmergruppe weiter vermieten. Die Neuentwicklung wurde von der **EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** begleitet.



Essen: Redevelopment "Die zweite Zukunft" – Auf Zollverein findet am 29.-30. Juni die erste Redevelopment-Tagung der **RWTH Aachen statt**. Diskutiert werden Perspektiven und Projekte für Um- und Neunutzungen von Aarealen und Bauwerken. Zu den Unterstützern zählen **aurelis Real Estate**, **MAB Development**, **RAG Montan Immobilien** und die **Stiftung Zollverein**.

Herne: Die **EnergieAgentur.NRW** veranstaltet in Kooperation mit dem Essener Ingenieurbüro **Gertec GmbH** am Dienstag, den 5. Juli 2011, in der **Akademie Mont Cenis** die Fachkonferenz „Solare Prozesswärme – Energieeffiziente Wärmeerzeugung in Gewerbe und Industrie“. Die Konferenz ist Bestandteil des EU-Projektes „SO-PRO - Solare Prozesswärme“, bei dem die Gertec GmbH in NRW für die regionale Umsetzung zuständig ist. Etwa 30% des gesamten industriellen Wärmebedarfs lägen bei Temperaturen von unter 100°C. und die könnten mit handelsüblichen Kollektoren bereitgestellt werden. Bisher existierten jedoch lediglich etwa 100 Anlagen dieser Art in Europa, ein Wachstumsmarkt.

Herten: Die **Concepta Projektentwicklung** wird bis Mitte Oktober prüfen, ob ein Umbau des Einkaufszentrums "Herten-Forum" zu einem modernen Shoppingcenter machbar ist. Man habe dazu exklusiv die Möglichkeit erhalten. Vorgesehen ist eine Erweiterung von derzeit 8.000 auf 14.000 qm Mietfläche und 550 Pkw-Stellplätze auf dem Dach. Als Center-Erweiterungsfläche soll ein städtischer Parkplatz dienen. Das Investitionsvolumen wird auf rd. 65 Mio. Euro beziffert. Die Entwürfe für den Umbau stammen von **Chapman Taylor**, Düsseldorf. Die Eröffnung des Objekts ist für den Herbst 2013 geplant. Die Gespräche mit dem Centereigentümer **Edwin Hutley** und der Stadt über die Gestaltung würden nun vertieft, so Concepta.

Solingen: Die Berliner Unternehmensgruppe **Graf von Thun & Hohenstein Veith** plant in Solingen-Ohligs für etwa 60 bis 70 Mio. Euro das neue "O-Quartier". Nach einem von der Stadt initiierten Werkstattverfahren konnte man sich jetzt auf die Rahmendaten des Projekts verständigen. Demnach sind rd. 9.800 qm Verkaufsfläche, 1.200 qm für Gastronomie, 1.700 qm für ein Bowling- und 1.100 qm für ein Fitnesscenter vorgesehen, dazu 1.200 qm Bürofläche, Arztpraxen und 85 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage. Mieter werden **Aldi**, **Rewe** und **KiK**. Mit den **Filialisten Strauss Innovation**, **Edeka**, **C&A**, **H&M**, **Intersport** und **Euronics** ist der Investor in Verhandlungen. Der Baustart wird im Frühjahr 2012 und die Fertigstellung 2013 angepeilt.

Welper: Die Kölner **Vivacon AG** hat in Welper (Kreis Soest) ein erstes von drei Erbbaugrundstücken erworben, auf denen insgesamt 45 Wohneinheiten geplant sind. Ein Teil der Wohnungen steht bereits, die Entwicklung der restlichen Einheiten sei so gut wie beendet. Beim Verkäufer handelt es sich laut Mitteilung um einen Kooperationspartner, mit dem man in der Vergangenheit bereits mehrere Erbbaurechtsdeals abgeschlossen hat. Vivacon kündigt an, sich zukünftig auf den Bereich Erbbaurecht zu fokussieren.



Oberhausen

Die britische **Stadium Gruppe** hat laut einer Pressemitteilung die Hälfte des Oberhausener Shopping- und Freizeitentrums "CentrO" an den kanadischen Pensionsfonds **Canada Pension Plan (CPP)** veräußert. Der Kaufpreis lag bei rd. 650 Mio. Euro. Die übrigen 50 % verblieben bei Stadium, heißt es. Die Immobilie sei mit 1,3 Mrd. Euro bewertet, wobei CPP 270 Mio. Euro Eigenkapitalanteil investiert. Erste Berichte über den Einstieg der Kanadier hatte es schon im Februar gegeben.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Postfach 22 03
33350 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz).

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

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

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aachener Grundvermögen (8), Abtei Hamborn (4), Accor (3), Aderhold (7), AFIAA Germany (6), Akelius GmbH (6), AKNW (5,6), AKSAN (7), Aldi (11), Allianz (10), Amana Consulting GmbH (10), Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH (6), Architekten Schenken & Partner (5), Architekturbüro Ingenhoven (7), ARGE Petersen BWM Architekten und Partner (10), ATV (8), aurelis Real Estate (2,11), Avocado Rechtsanwälte (4), B+B (3), BAE Systems (6), BLB NRW (9), BNP Paribas Real Estate (10), Brandenburgische TU Cottbus (4), Brockhoff Immobilien (11), Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (10), BVI (3), C&A (11), Çalik Holding (8), Carewheel (11), Carrefour (8), CBRE (3,4,6,10), CETEL (8), Claaßen (11), Commerzbank (3), Concepta Projektentwicklung (11), Corio (8), Cubion (5,10,11), Das Depot (8), Deichmann (11), Deutsche Bundesbank (5), Deutsche Wohnen AG (9), Diakonie (5), dm (8,11), Dogan-Gruppe (1), DOGEWO 21 (5,6), DoReal Immobilien Consulting (6), Dresdner Bank (3), DRK Dortmund (5), ECE (1), Edeka (11), ef. Ruhr GmbH (4), EnergieAgentur.NRW (11), Euronics (11), EWG (11), FNSS Defense Systems (6), Foncière des Regions (2,4), Foncière Développement Logements (11), Gagfah (2,9), GAP iNŞAAT (8), GdW (9), Gertec (11), gif (4), Google (7), Graf von Thun & Hohenstein Veith (11), Green Building Council (6), GWS (3), H&M (8,11), Hamborner Reit AG (3,8,9), Hannover Leasing (10), HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH (11), Hertie (11), Hewlett Packard GmbH (6), Hochtief (3,7,9), HPP Hentrich-Petschnigg + Partner (10), iandus Unternehmensgruppe (8), IKP Immobiliengruppe (8), Immeo Wohnen (1,2,11), Immofinanz AG (8), Industria (10), Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (3), Initiativkreis Ruhr (2), INREV (4), Intersport (8,11), Investment Insight (8), IREBS Immobilienakademie (4), IVD (4), JARA Energy (4), Jones Lang LaSalle (10), Karstadt (11), Karum (6), Kempinski (1), KfW (9), KiK (11), King Sturge (10), Kölbl Kruse (11), Kuratorium Deutsche Altershilfe (10), Lindner Lohse Architekten (5), MAB Development (11), MDS (10), Menden Buchstaben GmbH & Co. KG (11), Mercury News (7), mfi AG (1), Monse + Molnar Architekten (5), Moscheevereins Genc Osman (4), Multi (8), Nuro Holding (1,6), pmp Architekten (10), Pricewaterhouse Coopers (10), Projektgesellschaft Hafenspitze (7), Raffles Hotels (8), RAG (2,6,11), Real Estate Publishers (7), Rewe (11), RGM Holding (1,8), RGM Turkey (1,6), Rhein Ruhr Power e. V. (4,5), RMA Real Estate Management Assistance (8), Rütter + Wilhelmer Service- u. Verwaltungsgesellschaft mbH (6), RWE (4), RWTH Aachen (11), Savills (7), Schomberg & Co. Real Estate Consulting (3), SEB Bank (3), Siemens (7), Spar- und Bauverein Dortmund (5), SQM Property Consulting (8), Stadium Gruppe (11), Steigenberger Hotel Gruppe (8), Stiftung DFB Fußballmuseum (10), Stiftung Kurt Sandweg (3), Stiftung Lebendige Stadt (5), Stiftung Zollverein (11), Strauss Innovation (11), Technik – Rat und Hilfe GmbH (11), Thyssen (2), TOKi (7), Tom Tailor (8), TU Darmstadt (9), ULI (7), VDI (4), VdW Rheinland (1), Vivacon (11), Vollmergruppe (11), VSI Generalplaner (5), Werkstatt über den Teichen eGmbH (5), WGF (3,7), Wohnungsverein Herne eG (6), WP Winkler und Partner (5), ZIA (3,9), Zorlu Property Group (8).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Amon, Markus (4), Braun, Prof. Bruno O. (4), Drescher, Burkhard (2), Eichholz, Rainer (3), Flück, Adrian (4), Frey, Dr. Daniel (2), Gedaschko, Axel (9), Görner, Prof. Klaus (4), Grothmann, Torsten (4), Hahn, Johannes (2), Helbig, Heiner (3), Henkel, Herrmann (5), Hombach, Bodo (2), Kaussen, Olivia (4), Kehr, Dr. (4), Kießling, Jens-Ulrich (4), Köhne, Jürgen (6), Köhne, Herbert (5), Lueken, Nils (6), Mahlstedt, Henner (3), Mattner, Andreas (1), Mücke, Jan (10), Pfnür, Prof. Dr. Andreas (9), Post, Norbert (5), Ramsauer, Peter (10), Romanski, Bernd (3), Schick, Jürgen Michael (4), Schiller, Andreas (8), Schneider, Frank (3), Schomberg, Bärbel (3), Seeger, Martin (7), Singheiser, Prof. Lorenz (4), Taylor, Chapman (11), Thom, Martin (4), Thomas, Matthias (4), Weidner, Silke (4), Ziegler, Walter (2).