

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 256 | 42. KW | 21.10.2011 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

JLL-Recherche mahnt: „Wer heute handelt, outper- formt morgen“	2
Geschlossene Fonds: Nischenanbieter punkten	5
WGF - Eigenkapital sackt zusammen	6
Bank Sarasin und Catella: Nachhaltigkeitsfonds über- zeigt Schweizer institutionel- le Anleger	8
CBRE: Gewerbeinvestments legen zu im dritten Quartal	8
Aktuelle Währungsent- wicklungen und Immobilien- markterträge (Becher)	11
GIF erwartet steigende Bü- romieten für Top-Standorte	14
IIA - Markteintritt für Auslän- der verbessern	15
Logic 2011 - Erster Work- shop für die Logistikbranche	17
C&W: Deutschland ist Top- Standort in Europa	18
Patrizia - Keine weiteren Wertsteigerungen bei Wohn- immobilien erwartet	18
Klimakönner - Lebensmit- telmüll soll Wärme spenden	19
Buchtipps - „Investieren in Sachwerte“ (Zitelmann)	20
Immobilienbrief Köln	21
Impressum	22

Wir danken den Partnern und Sponsoren der heutigen Ausgabe: **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** und **RA Klumpe, Schröder & Partner.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

September und Oktober sind mit Tagungen und Präsentationen zugepflastert. Der November wird für einige **Offene Immobilienfonds** zum Monat der Entscheidung. **AXA Immoselect** preschte vor. Weiteres Ungemach droht. Das Theater an Börsen und bei Staatsanleihen sollte hier die Kollegen der Publikums- presse wenigstens ruhigstellen. Die Branche der **Geschlossenen Fonds** präsentierte sich mit „Transparenz“, „Seriosität“ und „Professionalität“, die sie von den Problemfonds der 90er Jahre abheben. **VGF** Verbandsmitgliedschaft wird in der Selbstdarstellung zum Seriositätskriterium. Das BaFin sieht sich auch in einer Sicherheit, Seriosität und Transparenz stützenden Funktion. Gleichzeitig bekommen oder erwarten Tausende Anleger von BaFin gestatteten Fonds der VGF Mitglieder „blaue Briefe“. Das Eigenkapital von Lebensversicherungsfonds, Schiffsfonds oder vielleicht auch Immobilienfonds sei den Bach der Finanzkrise heruntergeschwommen.

In außergewöhnlichen Krisen bleiben die Wirtschaftswunder der Fondsszene doch eher klein. Geschlossene Fonds sind eben unternehmerische Beteiligungen. Die Finanzkrise hatte keiner auf dem Plan. Das würde mich auch nicht stören, wenn nicht gerade die Kämpfer, die heute mit dem Rücken an der Wand stehen, vor drei Jahren noch am lautesten über ihre „Professionalität“ im 90er Jahre-Vergleich lamentierten. Bedenken Sie: Kein Fonds geht an einer weniger formalisierten Risikodarstellung im Prospekt oder an 3% Weichkosten pleite. Die Anleger verlieren ihr Geld bei Markttransformationen, zu teurem bzw. prozyklischem Einkauf, Mieterausfall, Abhängigkeiten von Währungen und Banken oder in der Folge einer Mega-Krise oder auch in der Folge steuerlicher Verwerfungen.

Lassen Sie uns doch einmal einen Blick auf heutiges „Professionalitäts-Lamento“ im 90er Jahre Vergleich werfen. Zwar müssen heute einige Formalia mehr eingehalten werden, aber viele der heutigen Fondskonstruktionen hätten in den 90ern den Filter der Analysten nie passiert. Damals kamen regelmäßig nur bekannte Immobilien mit Finanzierungen, für die der meist mittelständische Initiator persönlich haftete, als Fonds an den Markt. Die Prospekte der Profis haben sich aus heutiger Sicht regelmäßig als gerichtsicher und voll informierend herausgestellt. Vertriebsprovisionen wurden regelmäßig vom Initiator vorgeschossen und das platzierte EK mit den enthaltenen Weich- und Vertriebskosten vom Treuhänder erst spät freigegeben. Aber was machen Sie, wenn sich Mieten dritteln und Nutzerprognosen volkswirtschaftlich obsolet werden? Dann ist das EK weg - damals wie heute.

Heute ist die Szene weit bunter oder vor allem noch unternehmerischer geworden. Blind Pools sind normal. Projektentwicklungsfonds ebenso. Handeln ersetzt Halten. Vertriebsprovisionen werden aus platziertem EK bezahlt. Single Tenant Konzernimmobilien setzen voll auf Anschlussmiete. Wirtschaftsprüfergutachten schützen ebenso wenig vor Risikogestaltungen wie die BaFin-Gestattung. Im Gegenteil, der BaFin-Stempel macht alles seriös. Neue Regularisierungsaufgaben verteuern das Produkt. Auch wenn eine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung Pflicht wird, dürfte sich wenig ändern. Den Nonsens-Initiator kennen wir nicht. Unsere Gesprächspartner glauben an das, was sie tun, und können es auch plausibel darstellen. **Und seien wir ehrlich: Träumer sterben nicht aus. Abzocker sterben nicht aus. Ertragsmaximierer sterben nicht aus. Angestellte verkaufen, was man ihnen sagt. Erfahrunglosigkeit hat immer Nachwuchs.**



Viel Spaß beim Lesen! **Werner Rohmert, Herausgeber**

Personalien

Nürnberg: Die **Project Immobilien Gruppe** wird zum 01. November 2011 Ihren Vorstand erweitern. Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden **Jürgen Seeberger** werden **Rainer Bargenda** und **Juliane Mann** das bundesweit agierende Unternehmen leiten. Den Vorsitz übernimmt Jürgen Seeberger, Gründer der Project Immobilien Gruppe.

Köln: **Anett Barsch** (43, Foto) ist in die Geschäftsführung der **Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH** eingetreten. Dort übernimmt sie die operative Geschäftsverantwortung und



unterstützt ihre Co-Geschäftsführer **Ralph Günther** und **Michael Westerhove**

bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele. Die Architektin leitete zuletzt die Niederlassungen Rheinland und München des von Köln aus im Rheinland, Rhein-Main-Gebiet sowie in München aktiven Wohnungsentwicklers.

Frankfurt: **Mathieu Brummer** (33) wurde im Oktober zum Director International Investment von **BNP Paribas Real Estate** ernannt. Er ist damit Mitglied der **International Investment Group (IIG)**.

Die Maya Pyramide in Chichen Itza...

... dürfte die Lebenserwartung vieler Büroobjekte eindeutig übersteigen.



JLL-Recherche mahnt „Wer heute handelt, outperformt morgen“

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

Jones Lang LaSalle weist auf rasante Änderungen des Büroumfeldes hin, die heute weitreichende Entscheidungen nötig machen, um auch nur die kommenden 10 Jahre durchzustehen. Die Studie Offices 2020 von JLL befasst sich mit den tiefgreifenden Veränderungen des Bürosektors. Das stellt aus „Der Immobilienbrief“-Sicht Sinn und Rechenbarkeit langfristiger Büroinvestments durch erneute Markttransformation wieder auf den Prüfstand.

Offices 2020 von JLL kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Bürosektor in großem Rahmen und mit hohem, nicht erwartetem Tempo verändere. Heute müssten eine Vielzahl richtiger Entscheidungen getroffen werden, um sich für die folgenden 10 Jahre adäquat aufzustellen. Weiter denkt JLL hier noch gar nicht. Kernpunkte der Herausforderungen für die kommende Dekade seien Nachhaltigkeit, Standortwahl, Asset Management, zunehmend alternde Bürobestände, neue Technologien, sich ändernde Arbeitsweisen, Büroausstattung und das Thema Finanzierung. Neu sind vor allem die Aspekte Nachhaltigkeit und Finanzierung. Sie führen aus unserer Sicht zu einer Auslese. Hinzu kommt aus Sicht der JLL-Studie, dass bei sich verändernden Arbeitsweisen der Lebenszyklus einer Immobilie fundamental verkürzt werde. Die Chance liegt dann in der „enormen“ Nachfrage im Bereich Modernisierung/Sanierung. Eigentümer müssen sich zukünftig auf zunehmende Anforderungen der Nutzer an die Büroflächen und an die Flexibilität der Mietvertragsgestaltung einstellen. Die Verhandlungsmacht zwischen Mieter und Eigentümer werde sich deutlich in Richtung des Mieters verändern. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass bei intensiverer Büronutzung mehr Mitarbeiter auf weniger Fläche untergebracht werden und sich die Relation Arbeitsfläche zu Kommunikationsfläche verschiebt. Die Arbeitnehmer würden älter. Nachhaltige Lösungen würden genauer unter die Lupe genommen. Entscheidungsträger müssten heute bereits diese Veränderungen planen.

„Der Immobilienbrief“-Kommentierung: Auf der einen Seite ergeben sich speziell für die transaktionsorientierten Player Marktchancen, während Sinn und Rechenbarkeit langfristiger Büroinvestments durch erneute Markttransformation wieder auf dem Prüfstand stehen. Zudem fehlt uns der Glaube, dass das, was wir heute tun, mit der angegebenen

Investieren Sie jetzt in einen Zukunftsmarkt Neu erbautes Senioren- und Pflegezentrum in Ruhpolding

Privatplatzierung eines
geschlossenen Immobilienfonds



SWF 123 Seniorenzentrum in Ruhpolding Dirk Iserlohe KG

Die Chancen des Investments:

- 20 Jahre Pachtvertrag, 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption, mit der SenVital GmbH, Köln
- solide Eigenkapitalausstattung von rd. 50 % des Investitionsvolumens
- geplante Auszahlungen von anfänglich 5,25 % p. a.
- hoher Wertzuwachs: jährlich rd. 2,7 % Tilgung des Darlehens
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- in den ersten fünf Jahren voraussichtlich keine Steuerbelastung
- Mindestbeteiligung: 200.000 EUR

Eröffnung im Oktober 2011: Mitten im Leben – Senioren- und Pflegezentrum in Ruhpolding, idealer Standort im beliebten Kurort Ruhpolding direkt am Rathaus, modernes Gebäude mit zukunftsweisender Infrastruktur, 129 Pflegeplätze und 12 Wohnungen für Betreutes Wohnen. **Mit Vollbelegung ist schon im ersten Jahr zu rechnen.**

Ausführliche Informationen:

Joachim Buhr +49 221 48901-87, jbuhr@ebertz.de

Wolfgang von Mangoldt +49 221 48901-152, wvonmangoldt@ebertz.de

www.ebertz.de

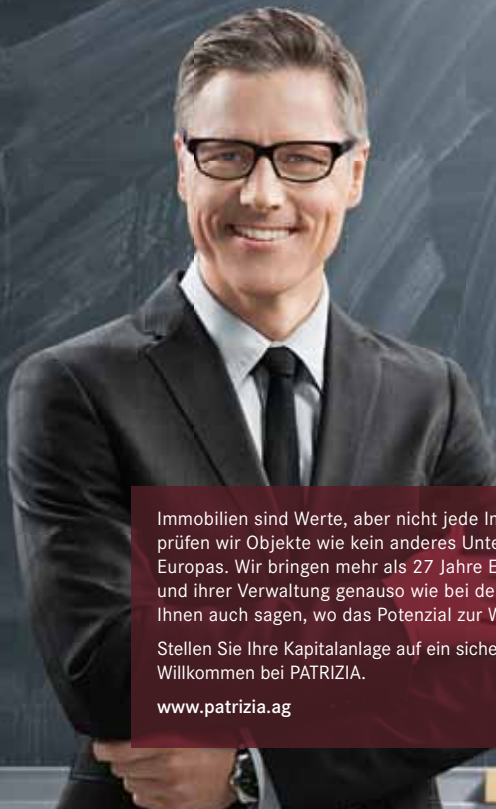
ebertz & partner
E&P Real Estate

Sicherheit wirklich „nachhaltig“ ist. In den 60er Jahren war die Branche sicher, zukunftsorientiert zu bauen. Dann kamen die Energiekrisen. Mitte der 90er Jahre stellte **Hartmut Bulwien** fest, dass erst die Immobilien der 80er und 90er Jahre wirklich zukunftssicher seien. Die stehen heute zur Revitalisierung oder mangels genereller Eignung zum Rückbau an. Heute sind die Branchenmatadore aber wirklich „sicher“, zukunftsorientiert zu bauen. Dabei sind schon viele Gebäude der letzten Dekade mangels Umweltzertifizierung auf dem Weg aufs Abstellgleis. Bis heute gibt es wohl noch kein Bürohochhaus, das von der ersten Idee an unter Nachhaltigkeitskriterien geplant wurde. Es gibt auch noch keine internationale Einigkeit bei den Kriterien. Speziell mit Bezug auf reife Staaten mit hohem Tertiärisierungsgrad und geringen demografischen Impulsen haben wir schon oft die Frage gestellt, ob Büro-Renditen die Risiken speziell unter langfristigen Perspektiven wirklich abbilden. Unsere Frage lautete schon seit über einer Dekade, wie sich ein Investment in einen Gegenstand, der voraussichtlich in 20 Jahren entweder gar nicht mehr zeitgemäß ist oder mit etwa 70 bis 100% der Neubaukosten saniert werden muss, bei einer Mietrendite von höchstens 5%

nach laufenden Kosten je rechnen soll. Der Nachhaltigkeits-Aspekt macht die Frage jetzt besonders aktuell.

Deshalb sehen wir den Aspekt Nachhaltigkeit bei Büroimmobilien durchaus mit gespaltenen Gefühlen. Bei einem Anteil deutscher Büroimmobilien im unteren kleinen einstelligen Prozentbereich, die als nachhaltig in irgendeiner Form klassifiziert sind, ergibt sich so natürlich ein dauerhafter Wettbewerbsvorteil. Damit ist schon unter dem Aspekt mittelfristigen Werterhalts die Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspektes notwendige Voraussetzung für Investments. Andererseits können Nachhaltigkeits-Aspekte dazu führen, dass Bestands-Portfolios zukünftig überproportionale Werteinbußen in Kauf nehmen müssen. Auch daher bekommt die Frage nach der Rechenbarkeit neue Bedeutung. Chancen für Neuinvestments bedeuten Risiken für den Bestand. Für eine Vielzahl von Investoren dürfte sich in planbarer Zukunft ein hoher Nachinvestitionsbedarf ergeben.

LIEBHABEROBJEKT ODER RENDITECHANCE?



Maximilian S., 43 Jahre
Investor

Immobilien sind Werte, aber nicht jede Immobilie ist auch eine wertstabile Kapitalanlage mit attraktiver Rendite. Deshalb prüfen wir Objekte wie kein anderes Unternehmen. Die PATRIZIA ist eines der führenden Immobilien-Investmenthäuser Europas. Wir bringen mehr als 27 Jahre Erfahrung ein, um Investoren mehr Sicherheit zu geben – beim Kauf einer Immobilie und ihrer Verwaltung genauso wie bei der Instandhaltung und Modernisierung, bis hin zum Wiederverkauf. Wir können Ihnen auch sagen, wo das Potenzial zur Wertsteigerung steckt.

Stellen Sie Ihre Kapitalanlage auf ein sicheres Fundament.
Willkommen bei PATRIZIA.

www.patrizia.ag

 **PATRIZIA**
WERTE ENTScheiden

Übernahme

Frankfurt: Die **DIC Asset AG** übernimmt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Oktober 2011 die restlichen 50% an drei Joint Ventures mit Fonds, die von **Morgan Stanley Real Estate Investing** beraten werden. Dadurch wird die DIC Asset alleinige Eigentümerin eines Portfolios mit einem Marktwert von rund 190 Mio. Euro, das aus rund 20 Büro-Objekten in Berlin und Frankfurt besteht. Die durchschnittliche anfängliche Mietrendite bezogen auf den Kaufpreis liegt bei 7,7%.

Geschlossene Fonds - Nischenanbieter punkten

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Wir besuchten in der letzten Zeit verschiedene Vertriebsveranstaltungen und hatten die Gelegenheit für ein kleines Stimmungsbild unter freien Vertrieben.

Über die Platzierungszahlen und die Situation bei geschlossenen Fonds haben wir uns schon des Öfteren geäußert. Erst letzte Woche hatte sich **Scope-Gründer Florian Schoeller** über das schlechte Image der geschlossenen Fonds geäußert, das noch nie so schlecht war wie jetzt. Nicht nur die Regulierungsdiskussionen heizen die Stimmung an, zum schlechten Image dürften auch die derzeitigen Entwicklungen bei **BAC** beitragen. Ein Bericht der **FTD** warf dem Emissionshaus vor, verdeckte Gewinne erzielt zu haben.

Für Unruhen bei Vertrieblern sorgt auch der **VGF** mit seiner, bereits oft erläuterten Imagekampagne des „kleinen Wirtschaftswunders“. Inzwischen ist klar, dass das ein Eigentümer wurde. Selten war der mehr oder minder ironische Verriss sowohl bei Publikumsmedien wie auch in der Fachpresse so einhellig. Im Backgroundgespräch mit verschiedenen freien Vertrieben fanden wir Zustimmung bei der von uns geäußerten Kritik an der VGF Kampagne. Verschiedene Gesprächspartner monierten auch, dass der VGF die Interessen mittelständischer Initiatoren auf Grund seiner Vorstandsstruktur unzureichend vertrete.

Für freie Vertriebe, die sich bei den großen Häusern nach unseren (vielleicht nicht repräsentativen Gesprächen) anscheinend zunehmend unwohler fühlen, bleibt oft nur die Orientierung zu Nischenanbietern. Dabei gewinnt natürlich an Bedeutung, dass die Matado-

Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC ASSET **DIC** ■

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.



Baustart

Stuttgart: Hochtief Projektentwicklung hat im Oktober 2011 mit dem Bau des Caleido am Österreichischen Platz begonnen: Bis Mitte 2013 sollen etwa 14 100 qm Gewerbefläche für Büros, Handel und Gastronomie sowie 15 Wohneinheiten fertiggestellt sein. Bereits vor dem Baustart wurden zwei Mietverträge geschlossen. Auf ca. 4.100 qm wird ein Fit- und Wellnesskonzept umgesetzt. Zudem sollen im 4. OG fast 1.000 qm zu 9 Wohnungen für Einzelpersonen und Familien ausgebaut werden. Caleido entsteht auf einem ca. 4.900 qm großen Grundstück zwischen Tübinger und Hauptstätter Straße sowie Paulinen- und Feinstraße.

Verlängerung

Paris: Natixis AG mietet ca. 10.000 qm Fläche in Charenton le Pont im Val de Marne von der **Patrizia Gewerbelinvest KAG**. Damit verlängert Natixis, die Investmentbank der französischen Sparkassen und Genossenschaftsbanken, ihren Mietvertrag für weitere neun Jahre. Das Objekt gehört zum Portfolio des Spezialfonds **LB Büro-Invest Europa I** und ist mit der Fortführung des Natixis Mietvertrages voll vermietet.

re der Regulierung und Transparenz, die noch vor drei Jahren laut tönend, mit ihrer Professionalität alles abzudecken, heute vertriebsbehindernd mit dem Rücken an der Wand stehen.

Vor allem Spezialthemen innerhalb der Immobilienbranche und Energie stoßen auf reges Interesse. „Ich vertraue keinem Initiator, der in allen Assetbereichen unterwegs ist“, so ein Vertriebsmitarbeiter. Das zeigen auch die Absatzzahlen bei geschlossenen Fonds. Hier punkten vor allem Nischenanbieter wie **ZBI**, **Project Gruppe** oder **fairvesta**. Unter den großen Emissionshäusern scheint es vor allem bei **Real I.S.** und **KGAL** rund zu laufen. Real I.S. rechnet in diesem Jahr sogar mit größeren Umsatzzahlen im Publikumsbereich als bei den zuletzt starken institutionellen Fonds. KGAL setzt dagegen zunehmend auf das Zugpferd institutioneller Investoren. Unter den Vertrieblern wird unterdes mit Spannung erwartet, wie sich die Altlastenbewältigung bei den großen Drei, **HCI**, **MPC** und **Lloyd Fonds**, entwickelt. Hier braucht der Markt dringend positive Botschaften, die klare Krisenbewältigung signalisieren. Denn wenn Vertrieb Risiken wittert, macht er einen Bogen.

WGF – Eigenkapital sackt zusammen

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Erst der Verlust im ersten Halbjahr und nun soll die WGF offenbar noch ihre Anleihen „verscherbeln“. Das zumindest ist uns zu Ohren gekommen. Was ist dran?

Die WGF unter Chef **Pino Sergio** hat im ersten Halbjahr ein Ergebnis nach Steuern von -6,5 Mio. Euro erzielt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit rutschte auf -4,34 Mio. Euro zurück. Der selbsternannte Profi im Hypothekenanleihenbereich hatte die Halbjahreszahlen heimlich still und leise lediglich auf die Homepage gestellt. Keine Pressemitteilung oder ähnliches. **In Folge des Verlusts sankt die Eigenkapitalquote auf magere 1,7%!** Das Unternehmen hatte bei Umsatzerlösen von 3,1 Mio. Euro allein 3 Mio. Euro für Personalaufwendungen hinlegen müssen. Derzeit hat das Unternehmen ein Rating bei **Creditreform** laufen, das aber noch auf seine Veröffentlichung wartet. Laut Unternehmen sind derzeit die Hypothekenanleihen A0LDUL, WGFH04 und WGFH05 im Ratingprozess. Die Gespräche mit der Creditreform Rating AG dauern an.



WGF Vorstandsvorsitzender Pino Sergio

Nun wird offenbar spekuliert, ob die WGF ihre Anleihen mit Rabatten verkauft, um vor Veröffentlichung des Ratings diese noch los zu werden. Dem widerspricht das Unternehmen. Es gebe keine Rabatt-Aktion. Aktuell habe das Unternehmen nur die neue Anleihe WGFH08 im Vertrieb. Neukunden müssten hier den üblichen Ausgabekurs von 100% zahlen. Es gebe aber in dieser Woche eine laufende Rabatt-Aktion, so ein Unternehmenssprecher. Diese richte sich allerdings nur an bestehende Kunden, welche in der Vergangenheit die AOJURK Anleihe direkt über die WGF gezeichnet haben. Bei dieser Anleihe steht im November eine Rückzahlung an. Solche Bestandskunden haben im Rahmen einer begrenzten Wiederanlage-Aktion von der WGF das Angebot erhalten das neue Wertpapier zu 98,5% direkt bei der WGF zu zeichnen. Davon unberührt seien die Vertriebsprovisionen.

Auch die jüngst ausgegebene 5,35%-Hypothekenanleihe 2010/2015 (WGFH07) wurde am 6.10. lt. **boersennews.de** bereits mit einem Verkaufskurs von 94% gehandelt obwohl die Erstplatzierung der Anleihe erst Ende September abgeschlossen war. Möchten hier Anleger ihre Anteile möglichst schnell wieder loswerden?

Unternehmer-Workshop

Unternehmensanleihen – Chance für den Mittelstand

2. November 2011: Hamburg, Atlantic Kempinski
8. November 2011: München, Rocco Forte The Charles
10. November 2011: Berlin, andel's Hotel
29. November 2011: Frankfurt, Steigenberger Frankfurter Hof



Referenten:

Michael Rieß, Vice President, Deutsche Börse AG

Thomas Kaufmann, Raimar Bock, Executive Directors, Close Brothers Seydler Bank AG

Dr. Frank Peter Regelin, Partner, Norton Rose LLP

Dr. Michael Munsch, Vorstand, Creditreform Rating Agentur AG

Moderation:

Christian Schiffmacher, Chefredakteur, BOND MAGAZINE

Für Kapital suchende Unternehmen ist die Teilnahme
kostenlos (Anmeldung erforderlich).

BOND MAGAZINE

 Close Brothers Seydler
Bank AG

 Creditreform
Rating Agentur

 NORTON ROSE

 XETRA | DEUTSCHE BÖRSE
GROUP

Medienpartner:  EquityStory AG

 FINANCIAL.DE
information you can trust

 NEBENWERTE
Journal

 IMMOBILIEN
Brief

 PLATOW
www.platow.de

 unternehmer
magazin

Weitere Informationen unter www.bond-conference.com

Nachhaltigkeitsfonds überzeugt Schweizer institutionelle Anleger

Nachhaltigkeit wird zum langfristigen Erfolgsfaktor. Institutionelle Anleger honorieren den Ansatz für einen Spezialfonds von Bank Sarasin und Catella.

Für **Aris Prepoudis**, Sarasin, ist Nachhaltigkeit im Rahmen eines Immobilienkonzeptes „letztlich nichts anderes als in Regeln gegossener Menschenverstand“. Hierbei gehe es nicht nur um die klassischen, meist technischen, Kriterien der üblichen Zertifikate, sondern auch um Komfort- und Umfeldkriterien, die langfristigen, nachhaltigen Aspekten genügen müssten. Sarasin steht seit 160 Jahren für nachhaltige Investments. Investiert wird nur in Dinge, die „Sinn machen“. Atomkraft und Tabak standen deshalb trotz zwischenzeitlich guter Gewinnchancen nie auf der Investitions-Agenda.

„Nachhaltigkeit“ ist kein Modethema, sondern entscheidender Erfolgsfaktor und Wertetreiber bereits der nahen Zukunft, sagt der Chef der **Catella Real Estate AG KAG**, **Andreas Kneip**. Das sehen internationale Investo-

ren ähnlich, wie der Erfolg des gemeinsamen Fonds von Catella mit der Schweizer **Bank Sarasin**, der ausschließlich in nachhaltige Immobilien investieren soll, zeigt. Die Mehrheit der Investoren sind Schweizer Pensionskassen. Der Fonds ist übrigens erstes Gemeinschaftswerk zwischen einer deutschen KAG und einer Schweizer Bank. Bereits innerhalb von 8 Wochen wurden die Ziele des ersten Closing des deutsch/schweizerischen Fonds überwiegend durch schweizerische Pensionskassen mit 70 Mio. Euro abrufbarem Eigenkapital weit übererfüllt. (WR)

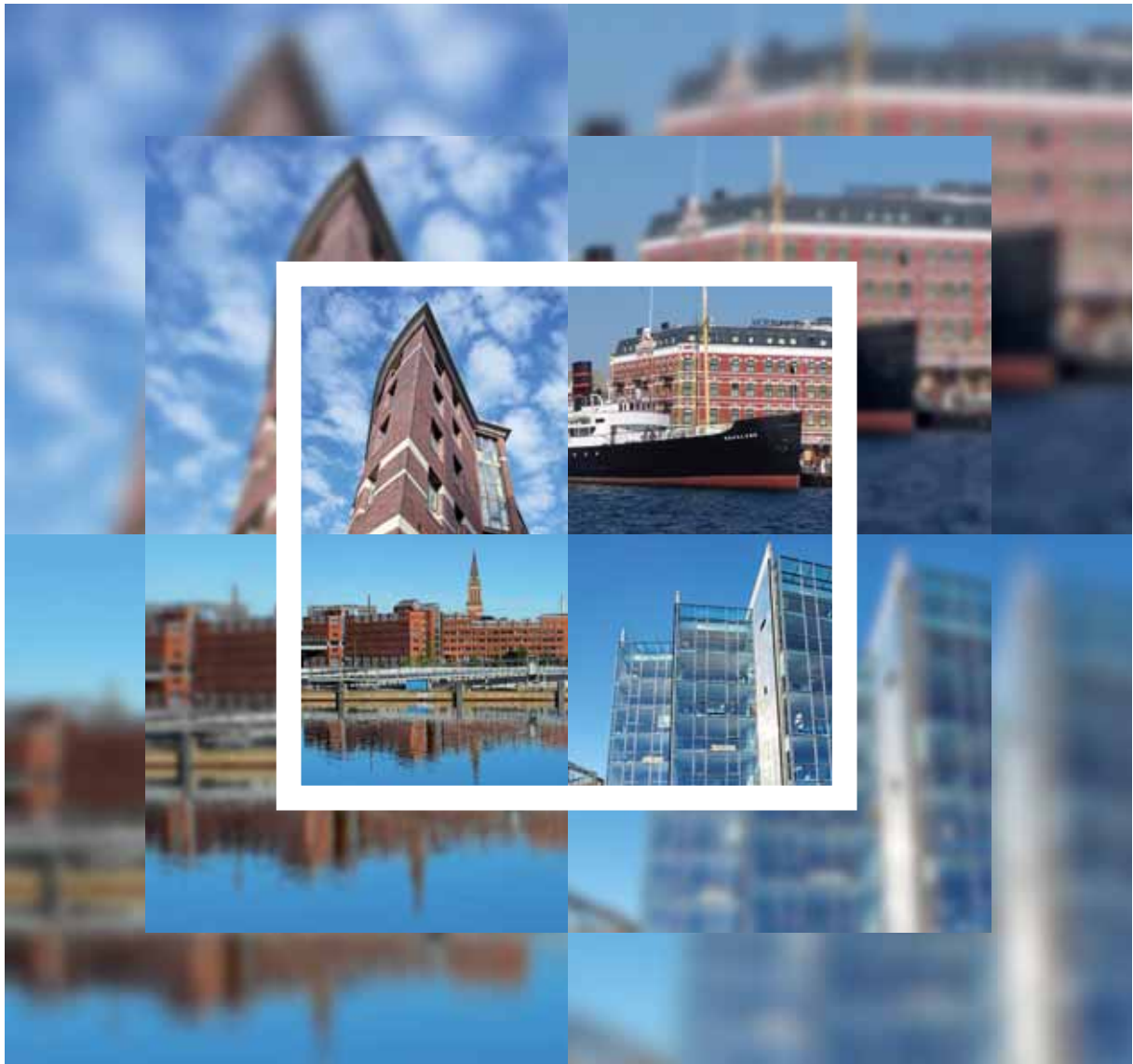
Gewerbeinvestments ziehen an

Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Europa lag im dritten Quartal lt. **CB Richard Ellis** (CBRE) bei 26,3 Mrd. Euro. Das sind 500 Mio. Euro mehr als im Vorquartal und 7% mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Der größte Sprung wurde in Italien mit Plus 69% registriert gefolgt von Frankreich mit 42%. Allerdings war der italienische Investmentmarkt im zweiten Quartal zusammengebrochen.



Ihr Sprung in die Zukunft ist grün

Was zählt für Mieter und Investoren im Büroimmobilienmarkt zu den Top-Vorteilen? Natürlich Nachhaltigkeit! „Green Buildings“ bieten ökologisch, wirtschaftlich und sozial ein langfristig hohes Ertrags- und Wertpotenzial. Mit dem „Real I.S. Green Office Fund“ investieren Sie jetzt in einen spezialfondsfähigen Themenfonds mit klarer Anlagestrategie. Der Anlagefokus liegt auf zertifizierten und zertifizierbaren Core- und Core+-Immobilien im Euro-Raum, insbesondere in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Bei einer langfristigen Fondslaufzeit von 10 bis 12 Jahren sind prognostizierte Ausschüttungen in Höhe von durchschnittlich 5,0% p.a. angestrebt. „Real I.S. Green Office Fund“: von Natur aus Chancen für Ihr Portfolio.



FOCUS NORDIC CITIES

DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

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

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



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

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

Deals Deals Deals

Warschau: Der von **IVG Institutional Funds** GmbH verwaltete **IVG Warschau Fonds** erwirbt das 3.500 qm große und voll vermietete Gebäude N21 in der Nowogrodzka 21 für rd. 15 Mio. Euro von **SwedeCenter. Colliers** und die Rechtsanwaltskanzlei **Salans** waren beratend auf Seiten IVG tätig.

Düsseldorf: Zeon Europe GmbH mietet rd. 940 qm Bürofläche und **comebis** GmbH mietet rd. 890 qm Bürofläche im Forum Oberkassel in der Hansaallee 249 von **Deka** über **BNPPRE** und **Dr. Lübke**.

In Frankreich ist vor allem Paris das Zugpferd. Das größte Wachstum nach Regionen wurde in Zentral- und Osteuropa registriert. In den ersten drei Quartalen wurden 8 Mrd. Euro dort in Gewerbeimmobilien investiert. 2010 lag dieser Wert noch bei 5,1 Mrd. Euro. Die Investitionen konzentrieren sich dabei auf die Kernländer Polen, Tschechien und Ungarn sowie Russland. In Westeuropa haben Deutschland, Belgien und Schweden starkes Wachstum der Immobilieninvestments. Mit rd. 5,7 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen in Deutschland mit 1,5% leicht oberhalb des Vorquartals. **Savills** registrierte übrigens einen Wert von 6,2 Mrd. Euro und damit, zumindest bei Savills das stärkste Quartal in diesem Jahr. Die Renditen und Spitzenmieten blieben dabei weitestgehend unverändert. Für das Gesamtjahr rechnet CBRE mit einem Gesamtvolumen über dem Vorjahreswert von 110 Mrd. Euro. In den ersten drei Quartalen lag das Investmentvolumen bereits bei 81 Mrd. Euro.

Bei den Investments in globale Gewerbeimmobilien registrierte **Jones Lang LaSalle** ein deutliches Plus von 36%. Im dritten Quartal wurde demnach 99 Mrd. USD investiert. Für die ersten 9 Monate lag das Plus sogar bei 43% (297 Mrd. USD). Die Immobilie hat lt. JLL gegenüber der Aktie und Anleihe zunehmend Aufwind. Allerdings ist die erwartete Nachfrage nach „Sekundär-Produkten“ ausgeblieben. Investoren seien nach wie vor auf das Segment Core fokussiert. JLL geht daher von einem schwächeren Transaktionsvolumen als ursprünglich prognostiziert aus. Am Ende sollen demnach 440 Mrd. USD umgesetzt werden. Erstmals seit 2005 ist in allen drei Quartalen 2011 wieder die Region Amerika mit 118 Mrd. USD die stärkste Region gefolgt von EMEA mit 113 Mrd. USD sowie der Region Asien-Pazifik mit 67 Mrd. USD. (WR)

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

Aktuelle Währungsentwicklungen und Immobilienmarkterträge

Dr. Claus Becher, Immobilien Research Dekabank

Entwicklungen am Kapitalmarkt beeinflussen die Attraktivität von Immobilieninvestitionen außerhalb des eigenen Währungsraums, denn Währungsschwankungen verändern Mieterträge von Auslandsinvestitionen und Zinsänderungen beeinflussen die Kosten der Währungsabsicherung. Schon die **Lehman-Krise** hatte großen Einfluss auf Wechselkurse und die Kosten für die Währungsabsicherung von Immobilien-Investitionen (vgl. K. Junius im Immobilienbrief vom 22.10.2010, Nr. 230). Aktuell sind wir mindestens eine Krise weiter. Diesmal sind es allerdings nicht die Staaten und die Hausbesitzer, deren Kreditfähigkeit bezweifelt wird. Derzeit verschiebt die anhaltend notwendige Niedrigzinspolitik vieler Zentralbanken das Kontinuum von Wechselkursen und Hedging-Kosten. Deswegen analysieren wir erneut und wollen mit diesem Beitrag Gewinner und Verlierer der aktuellen Kapitalmarktentwicklungen identifizieren. Wir grenzen dafür die Zeit direkt nach der Lehman-Krise, also die beiden Jahren der Bodenbil-

dung und der weltweiten Erholung, von der aktuellen Entwicklung Oktober 2011 ab.

Währungen können starke Schwankungen aufweisen, so dass die Währungsentwicklung das Ergebnis von Immobilieninvestments unabhängig der immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten beeinflusst. Viele Investoren scheuen deswegen ungesicherter Währungspositionen und schließen deswegen Sicherungsgeschäfte gegen Währungsschwankungen ab (sog. Währungshedges). Wird eine höher verzinsliche Währung abgesichert, treten Wechselkurssicherungskosten in Höhe der Zinsdifferenz der beiden Länder auf. Bei der Absicherung einer niedriger verzinsten Währung lassen sich Erträge vereinnahmen. Wenn beispielsweise das Zinsniveau in Euroland bei 2% liegt und in Australien bei 5%, zahlt ein Euro-Investor für die Sicherung des EUR-AUD Kurses auf Sicht von einem Jahr $5\% - 2\% = 3\%$. Der Gegenpart des Geschäftes erhält für die gleiche Wechselkurssicherung genau diese 3%. Eine australische Büroimmobilie mit einer Anfangsrendite von 8% in australischen Dollar erzielt nach Wechselkurssicherungskosten lediglich eine Mietrendite von 5% in Euro. Umgekehrt kann ein australischer Investor

Das fairvesta
Erfolgsprinzip:
Vermögen statt
Unvermögen.

Prognostiziert, realisiert und
ausbezahlt: **12,37 % Rendite p.a.**

Unser Know-how ist Ihr wertvollstes Kapital.

Vertrauen Sie auf herausragende Branchenexpertise: fairvesta ist eines der erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Unternehmen im deutschen Immobilienmarkt. Ob unsere Premium-Fonds Chronos, Lumis und Mercatus oder die Top-Anleihe Maximus: Als Anleger profitieren Sie von überdurchschnittlichen Renditen sowie einem Höchstmaß an Sicherheit und Flexibilität. **Die beste Adresse für Ihr Investment: www.fairvesta.de**

Übrigens: Zum 30. Juni 2011 wurde der Immobilien-Beteiligungsfonds fairvesta II aus der Mercatus-Reihe vertragsgemäß und pünktlich ausgezahlt. Die Anleger konnten sich dabei über eine hervorragende Rendite von 12,37 % p.a. freuen.

Einsteigen und aufsteigen: wir suchen Führungskräfte als Direktoren für ausgewählte Regionen in Deutschland und Österreich sowie Vertriebspartner!


fairvesta
Gewinne mit Immobilien

Deals Deals Deals

Hamburg/Leipzig: Die **Bitzer Kühlmaschinenbau Schkeuditz** GmbH mietet rd. 3.100 qm Hallen- u. 350 qm Bürofläche im World-Cargo-Center am Flughafen von der **Garbe Logistic**. Garbe hat mit der Entwicklung des WCC eine Investition im Wert von 32 Mio. Euro geschaffen.

Köln: **Pixum** (Dignet GmbH & Co. KG) mietet rd. 2.043 qm Fläche im Spectrum Business Park aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland** von **Union Investment**.

aus einer Mietrendite von 5% im Euroraum inklusive der Wechselkurssicherungserträge 8% Performance in australischen Dollar generieren. Andere Investoren verzichten auf eine solche Währungsabsicherung. Steigt eine ausländische Währung stark an, haben sie allerdings den Anreiz, zu verkaufen. So können Euro-Investoren, die zwischen 2009 und 2010 eine Immobilie in der Schweiz oder in Japan gekauft haben, neben der Immobilienperformance auch Wechselkursgewinne von etwas unter 15% realisieren.

Oktober 2011 – Die Krise nach der Krise

2008 wurde das internationale Währungsgeflecht durch die Finanzkrise durcheinander gebracht. Seitdem haben viele Zentralbanken ihre Leitzinsen massiv gesenkt. Von den niedrigen Niveaus aus wurde zwar in einigen Ländern eine etwas weniger expansive Geldpolitik durch erste Zinserhöhungen eingeleitet. Diese wurde aber angesichts der europäischen Staatsschuldenkrise wieder unterbrochen. Nach den Oktober-Werten hat sich das Investitionsumfeld beispielsweise für einen europäischen Investor in Australien im Oktober 2011 gegenüber 2009-2011 wie folgt verändert: Die Kosten der Währungsabsicherung sind um 90 Basispunkte gefallen, sie liegen nun bei 2,9% und damit etwa auf dem durchschnittlichen Niveau von 2005-2009. Die australische Währung ist weiterhin stark. Der Außenwert liegt aktuell um 12% über dem Durchschnitt von 2009/2010. Damit werden zwei gegensätzliche Strategien gefördert, je nachdem ob ein Investor seine Immobilieninvestition absichert oder nicht. Aufgrund des gestiegenen Außenwertes haben Investoren, die nicht absichern, einen Anreiz zu verkaufen. Im Gegensatz dazu wird die Mietrendite bei Investoren, die den australischen Dollar absichern, um fast einen Prozentpunkt weniger als im Jahr 2009/2010 gemindert: Der Nettoertrag steigt. Diese gegenläufigen „optimalen“

Damit Sie nicht Niederländisch lernen müssen, haben wir unseren Namen schon einmal übersetzt.

Bouwfonds ist unter dem Dach der Rabo Real Estate Group die Immobiliengesellschaft der niederländischen Rabobank. Der einzigen privatwirtschaftlich organisierten Bank weltweit, die von Moody's und S&P ein AAA-Rating erhalten hat. Finanzkraft und Erfahrung, die sich IAAngfristig für Sie auszahlen.

www.bouwfonds.de Tel. 030/590097-777

bAAAufonds



bouwfonds
real estate investment management

Neue Standorte

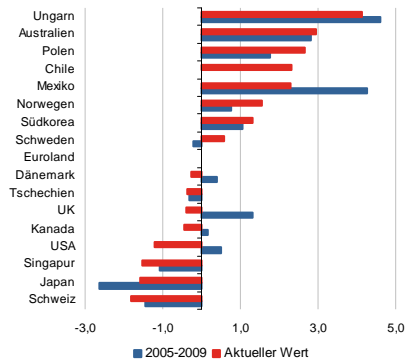
Berlin: Zur Verstärkung ihrer Präsenz an den wichtigsten deutschen Immobilienmärkten, hat die **PAMERA Real Estate Group** ein Büro in Berlin eröffnet. Von dort aus sollen zukünftig die Immobilien der Pamera-Mandanten in der Hauptstadt und den neuen Bundesländern betreut werden.

Die PAMERA Real Estate Group ist nun mit Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sowie Fort Lauderdale an fünf Standorten in Deutschland und einem Standort in den USA vertreten. Von dort aus betreut die Immobiliengruppe derzeit ein Immobilienvermögen von rund 700 Mio. Euro.

Reaktionen dürften sich auch am Investmentmarkt bemerkbar machen, da sie zu Portfolio-Umschichtungen führen können.

Schaubild 1:

Wechselkurs-Absicherungskosten und Erträge auf Basis von 12 Monats-Zinsen (Kosten sind positiv, Erträge negativ)



Quelle: DekaBank

Schaubild 2:

Veränderung von Außenwert und Währungs-sicherungskosten gegenüber 2009/2010

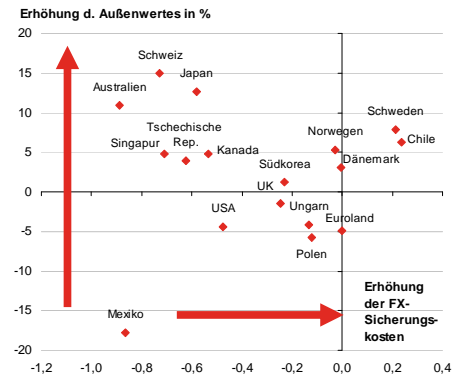


Schaubild 2 zeigt die für Australien beispielhaft diskutierte Entwicklung für verschiedene Länder. Auf der y-Achse ist zu erkennen, wie stark der aktuelle Außenwert der Währungen über dem Durchschnitt von 2009/2010, also dem just der Lehman-Krise folgendem Investitionsfenster, liegt. Auf der x-Achse lässt sich ablesen, wie stark die Wechselkurssicherungsbeiträge gegenüber 2009/2010 abweichen. Höhere Werte stehen für höhere hohe Kosten wie im Fall von Chile oder Mexiko. Länder, die sich im Schaubild weiter oben rechts befinden



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



den, sind aus Wechselkursperspektive daher weniger attraktiv als in der Vergangenheit. Länder, die sich dagegen unten links befinden, sind aus Währungsgesichtspunkten für internationale Anleger attraktiver geworden. Hier sind vor allem die USA und auch Mexiko zu nennen. Im Quadranten links oben sind die beschriebenen Portfolio-Umschichtungen zwischen absichernden und nicht-absichernden Investoren möglich. Dies trifft neben Australien ebenfalls Märkte wie Schweiz, Japan oder Kanada.

Dieses Bild stellt natürlich nur eine Momentaufnahme dar, denn die Staatsschulden-Krise wird strukturelle Spuren im Wachstum der Länder hinterlassen. Je nachdem, wie konsequent die EZB, aber auch Zentralbanken anderer Länder mit einer lang anhaltenden Niedrigzins-Politik darauf reagieren, wird sich das Kontinuum von Wechselkursen und Hedging-Kosten erneut verschieben. Angesichts dieser Entwicklung kann es sein, dass einzelne Investoren ihre Währungsstrategien und damit die Entscheidung Währung abzusichern oder nicht abzusichern, überdenken werden.

GIF erwartet steigende Büromieten

Laut einer Befragung der **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** in Zusammenarbeit mit dem **Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung** rechnet ein Großteil der Befragten in den Bürostandorten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München für die Jahre 2011/12 mit steigenden Spitzenmieten und sinkenden Leerständen. Den stärksten Anstieg der Mietpreise erwarten die Experten in München und Berlin. In München sollen die Mieten um 5% in diesem und 4% im nächsten Jahr zulegen. Im Hinblick auf das Mietpreisniveau und die Leerstandsdaten schätzt die Mehrheit der Befragten Düsseldorf als den schwächsten Standort ein. Getragen werden die Ergebnisse von der guten wirtschaftlichen Situation des letzten Jahres. Allerdings wird abzuwarten sein inwieweit die Turbulenzen an den Finanzmärkten und die Staatsschuldenkrise die Prognose in Zukunft beeinflussen werden. Die Anfangsrenditen sollen zwischen 5 und 20 Basispunkte sinken. Besonders in Berlin erwarten die Experten steigende Preise. In Frankfurt könnten sich dagegen schon die ersten Auswirkungen der Krise zeigen. (WR)

GENUG VON HEISSER LUFT?

069 710475198 | www.a198.de



Deals Deals Deals

Marseille: Real I.S. erwirbt für den institutionellen Fonds **BGV III** ein rd. 9.000 qm großes Gebäude im CBD für 34 Mio. Euro von einem Fonds von **Pramerica Real Estate Investors**. Das Objekt ist mit einem 12-jährigen Mietvertrag vollständig an die französische Regierung vermietet. Mit diesem Investment ist der Fonds BGV III nunmehr vollständig investiert.

Düsseldorf: **Sony Ericsson Mobile Communications International AG** mietet rd. 800 qm Bürofläche und die **Trivago GmbH** mietet rd. 2.800 qm Bürofläche im Gebäudekomplex B1 von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**. **Sony Ericsson** wurde von **Jones Lang LaSalle** betreut. Eigentümerin des B1 am Bennisen-Platz 1 ist der **Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1** von der **Warburg - Henderson KAG**.

München: **Volkswagen** erwirbt ein rd. 8.560 qm großes Grundstück in der Landsbergerstraße von **CA Immo**. Auf dem Grundstück soll ein neues Volkswagen Zentrum für die **MAHAG Automobilhandel und Service** entstehen. Das Autohaus soll über eine oberirdische Geschossfläche von ca. 14.500 qm verfügen. Neben einem Showroom wird das Gebäude Werkstätten, eine Tiefgarage sowie Parkdecks umfassen. Die Fertigstellung des Autohauses ist im Jahr 2013 vorgesehen.



Freie Platzwahl - Wer die Wahl hat, hat die Qual

Initiative Immobilien Aktie –

Markteintritt für Ausländer verbessern

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Bereits zum elften Mal fand am 19. Oktober die Fachkonferenz „Initiative Immobilien Aktie“ (IIA) statt. Die Konferenz richtet sich an Investoren und Analysten der deutschen Immobilienaktienunternehmen. Laut Veranstalter fanden 200 Besucher den Weg ins Frankfurter Hilton. „Gefühlt“ waren es deutlich weniger.

Vor allem wurde der Mangel an Investoren beklagt, die die diesjährige IIA besuchten. So war bei den Unternehmensvorstellungen offenbar nur **Rolf Elgeti**, Chef der **TAG** auf internationale Investoren eingestellt. Er hielt seinen Vortrag in fließendem Englisch. Ansonsten gab es rund um die Immobilienaktiengesellschaften nur wenig zu berichten. Auch im Backgroundgespräch wurde die derzeitige Situation bei Immobilienaktien als „unsexy“ bezeichnet. Kapitalerhöhungen und die großen Deals hat der Markt hinter sich. Vielmehr beschäftigte die Teilnehmer die Situation auf den Immobilienmärkten. So durften gleich eine Vielzahl von namhaften Researchern und Immobilienweisen von **BulwienGesa** über **IREBS** und **Jones Lang LaSalle** bis hin zur **IVG** ihre Ansichten und Erwartungen darlegen.

Wohin bewegen sich die Märkte?

Ein Plädoyer für den Reit und die Immobilienaktie hielt **Prof. Dr. Steffen Sebastian** von der **IREBS**. Auch wenn Reits und Immo-AGs mit gerade mal 8,3% den geringsten Anteil am Gesamtmarkt ausmachen, böten Sie viele Vorteile, die der geschlossene oder Offene Fonds nicht hätte. Neben Transparenz und der Börsenchance wies Sebastian darauf hin, dass auch die Transaktionskosten und der nicht vorhandene Ausgabeaufschlag ein schlagendes Argument für den Reit und die Immo-AG sei. Allerdings sei das Investment auch eines der anspruchsvollsten und auch der volatile Börsenkurs habe einige Risiken. Dem deutschen Immobilienaktienmarkt fehle es vor allem an Dynamik und Größe meint auch **Philip Charls**, Chief Executive bei **EPRA**. Trotz guter Performance der Immobilienaktie sei der deutsche Markt nicht vergleichbar mit seinen Nachbarländern. Dort nehme man die deutsche Immobilienaktie kaum wahr. Es gebe einfach noch zu wenig große Immobilienaktiengesellschaften, die es schaffen könnten in den DAX aufzusteigen. Das würde den Markt auch für ausländische Investoren attraktiver machen. Dem stimmt auch **Thomas Zinnöcker**, Chef der **GSW** zu: „Mit dem, für uns überraschenden, Aufstieg in den MDAX sind wir bei ausländischen Investoren bekannter geworden.“

Deals Deals Deals

Dresden/Leipzig: Die **RREEF Investment GmbH** erwirbt in Leipzig für ihren Fonds **grundbesitz europa** eine 22.176 qm große Immobilie am Markt 11-15 und ein 7.985 qm großes Objekt in der Prager Str. 11 in Dresden von **CS Euroreal** über **Nai apollo**. In Leipzig ist das Stuttgarter Textilkaufhaus **Breuninger** Hauptmieter, das Objekt in Dresden ist u.a. vermietet an **H&M, Esprit** sowie **New Yorker**. Das Gesamtvolumen der beiden Transaktionen beträgt ca. 140 Mio. Euro.

Köln: Fondshaus Hamburg erwirbt das im Bau befindliche Aparthotel am Waidmarkt für rd. 13,5 Mio. Euro von **Fay Projects**. Das Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von 5.800 qm. Das Hotel wird unter dem Namen **Adagio** auf den Markt kommen. Voraussichtlich Anfang 2012 soll das Objekt in einen geschlossenen Fonds eingebracht werden.

Bremen: Die **BLG Handelslogistik GmbH & Co.KG** mietet 20.000 qm Logistikfläche im ProLogis Park Bremen, Ludwig-Erhard-Straße, von **ProLogis** über **Realogis**. Der ProLogis Park ist damit zu 100% vermietet.

Essen: Fakt AG erwirbt die frühere, 40.000 qm große, Zentrale von **Eon-Ruhgas** an der Huttropstraße.

Wohnimmobilie vs. Reit

„Allein die Tatsache, dass der deutsche Gesetzgeber die Wohnimmobilie bei der Reit-Gesetzgebung außen vor gelassen hat, ist unverständlich“, bemängelt **Prof. Dr. Michael Voigtländer** vom **Institut der deutschen Wirtschaft** aus Köln. Voigtländer ist überzeugt, dass vor allem die deutsche Wohnimmobilie in Deutschland enorme Chancen habe, da sie im europäischen Vergleich über eindeutige Vorteile verfüge. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt sei durch die geringe Wohneigentumsquote und dem großen Anteil festverzinslicher Darlehen ruhig durch die Krise gekommen. Die Hauspreise und die Hypothekenvolumen haben sich während der Krise kaum verändert. Aufgrund des starken Mietermarktes gebe es in Deutschland keinen Subprime Markt und amerikanische Entwicklungen würden hier nicht stattfinden, betont Voigtländer. Hinzu komme, dass die deutschen Hauspreise schockresistent seien. Voigtländer untersuchte, wie sich die Hauspreise infolge einer überraschenden Zinssenkung oder eines BIP-Anstiegs um 1% nach 2 Jahren verändern. Es zeigte sich, dass sich die Hauspreise in Deutschland im internationalen Vergleich kaum verändern. Diese Untersuchung offenbare, so Voigtländer, dass der deutsche Hauspreismarkt schockunempfindlich sei.

Sorgenfalten mache Voigtländer jedoch der anstehende Schuldenschnitt im Euro-Raum. „Die Kreditversorgung der Gewerbeimmobilienwelt ist in Gefahr“, so Voigtländer. Auch wenn der deutsche Markt schockunempfindlich sei, führe ein Schuldenschnitt zu restriktiver Kreditvergabe, die dann vor allem die Gewerbeimmobilienmärkte betreffen würde.

„Der Gesamtbüromarkt sieht anders aus“

Während die Entwicklung bei deutschen Wohnimmobilien für Aufbruchstimmung sorgt, sieht die Entwicklung bei den deutschen Büroimmobilienmärkten eher trübe aus. Die deutschen Büroimmobilienmärkte stehen vor einer Abkühlungsphase, so **Dr. Thomas Beyerle**, Chefresearcher der **IVG**. Dies bedeute jedoch nicht, dass sich die Kapitalwerte negativ entwickeln. Die derzeitige Diskussion um Green, Nachhaltigkeit, Stadtumbau und der schwache Neubau werden den Büroimmobilienmarkt die nächsten 4 Jahre pushen meint Beyerle. Allerdings bekommen die Büroaltlasten aus den 70er und 80er Jahren immer größere Probleme. Aber auch das sieht Beyerle als „Chance für den Bestand“. Auch wenn die derzeitigen Bürovermietungs zahlen noch gut aussehen, sehe der Gesamtmarkt sehr trübe aus. Vor allem hoher Sanierungstau und hoher Leerstand wird den Markt in den nächsten Jahren beschäftigen.

In die gleiche Kerbe schlug auch **Marcus Lemli** von **Jones Lang LaSalle**. Er zeigte, dass die Entwicklung des DAX und die Entwicklung der Bürovermietungsmärkte mit einer Zeitverzögerung von drei Quartalen miteinander korrelieren. Der Absturz des DAX bedeute, dass auch die Bürovermietungsmärkte in den nächsten Quartalen nicht mehr so gut aussehen werden wie das letzte Quartal, in dem Bürovermietungsmärkte noch mal zulegen konnten. „Der DAX als Frühindikator deute auf ein Abflauen der Vermietungsaktivitäten hin“, so Lemli. Der normale



Prof. Dr. Michael Voigtländer



Dr. Thomas Beyerle (IVG) -
(Die Farben täuschen übrigens;
wir waren wirklich im Hilton)

Ende

Köln: Der offene Immobilienfonds **Axa Immoselect** wird gut neun Jahre nach seiner Auflegung abgewickelt. Als Gründe nennt die **Axa Investment Managers Deutschland** die hohe Zahl von Anlegern, die ihr Geld aus dem Fonds abziehen wollen, und vor dem Hintergrund der Unsicherheiten an den Finanzmärkten die längeren Entscheidungsprozesse bei potenziellen Immobilienkäufern.

Start

Frankfurt: ING Investment Management legt einen neuen Fonds auf: Der **ING Emerging Market High Dividend Fund** bietet Anlegern die Möglichkeit, in hochwertige Dividendenpapiere aus den Emerging Markets zu investieren. Der in Luxemburg registrierte Fonds folgt auf den erfolgreichen Launch des Geschlossenen Investmentfonds **ING Emerging Markets High Dividend Equity**, der in diesem Jahr mit einem Volumen von 385 Mio. USD in den USA aufgelegt wurde. Die Dividendenrendite von durchschnittlich 3,1% an den Emerging Markets fällt im Vergleich zu 2,2% für US-Werte und 2,4% für japanische Werte deutlich günstiger aus.

„Schweinezyklus“ sei jedoch nach wie vor intakt. Der Markt bleibe im Fokus von Core und Niedrigzinsen. Allerdings meint auch Lemli, dass die Verfügbarkeit von Fremdkapital zurück gehen wird. Lemli rechnet auch mit mehr unfreiwilligen Verkäufern, wohl nicht zuletzt aufgrund der Situation bei den Offenen Immobilienfonds. Mit dem **AXA Immoselect** befindet sich seit Gestern der fünfte Fonds in der Abwicklung.

Logistikimmobilienworkshop

Solider Wachstumsmarkt mit Faustregeln

Vor einigen Tagen ist der erste und neue Logistikimmobilienworkshop „Logic 2011“ zu Ende gegangen. Der Initiator der Veranstaltung will einmal im Jahr Profis der Immobilienbranche mit Investoren und Kunden an einen Tisch bringen um aktuelle Themen rund um die Logistikimmobilie zu diskutieren. Zu den Teilnehmern gehörten u.a. Deka, Union Investment, HSH Nordbank, BNPPRE, Gazeley, DHL, Hermes und REAG, die sich alle sehr zufrieden über die Veranstaltung äußerten.

Teilnehmer und Organisatoren zogen als Fazit, dass die Logistikimmobilie ein solider Wachstumsmarkt ist, wenn man ein paar Faustregeln beachtet. Die Branche erlebt gerade, dank positiver gesamtwirtschaftlicher Entwicklung, einen Aufschwung. Die Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien ist größer als das Angebot. In diesem Jahr erwarten die Experten mit über 5 Mio. qm einen neuen Rekord beim Flächenumsatz. Die Branche hat nach der Krise 2008/09 wieder Mut gefasst und ist wieder für spekulative Bauten bereit.

Unter den Teilnehmern herrschte Einigkeit über die Tatsache, dass die Logistikimmobilie gerade in turbulenten Zeiten eine solide Anlage darstellt. Entscheidend ist jedoch dabei besonders die Lage, insbesondere bei Immobilien aus zweiter Hand. Zukünftig stehen besonders die Themen „Green“ und „Nachhaltigkeit“ im Vordergrund. Neubauten ohne eine Zertifizierung von Umweltstandards werden kaum noch finanziert werden. Im Vordergrund steht dabei die Energieeinsparung. Trotzdem müsse sich Umweltschutz aber noch rechnen, so die Teilnehmer einhellig.

Wir sprachen mit einem der Organisatoren **Mathias Leidgeb**, Rechtsanwalt für Immobilienwirtschaftsrecht bei **Fuhrmann Wallenfeld** in Frankfurt und Partner bei der Logistikimmobilienbeteiligungsgesellschaft **Palmira Capital Partner GmbH** über die Motive und den Ablauf der ersten Veranstaltung.

„Der Immobilienbrief“: Herr Leidgeb, Sie waren, neben Uwe Krey, Co-Organisator des Workshops. Wie lief die Veranstaltung ab?

Mathias Leidgeb: Gemeinsam mit den wichtigsten Playern der Logistikimmobilien-Branche als Sponsoren wurde am 21. September an einem großen runden Tisch ein Tag lang über 4 Themen der Branche diskutiert. Je ein Moderator stellte ein Thema vor und danach wurde unter der Leitung der Veranstalter offen diskutiert. Die Themen waren Projektentwicklung und booming markets für Logistikimmobilien, Mietwünsche und Zwänge der Finanzierer/Entwickler in Einklang bringen, Qualität der Logistikimmobilie als Anlageklasse und „Grün“ in der Logistikimmobilie und „wie grün lohnt sich“.



Mathias Leidgeb

„Der Immobilienbrief“: Wieviele Teilnehmer folgten Ihrem Aufruf?

Leidgeb: Es sollten maximal 35 Teilnehmer dabei sein und es wurden 40. Anmeldungen waren es ca. 60. So hatten wir aber auch die Möglichkeit unterschiedliche, und wich-

Deals Deals Deals

Frankfurt: Activum SG Capital Management Limited erwirbt für den neuen Fonds **Activum SG Fund II** das AOC Accent Office Center mit insgesamt 21.553 qm Büro- und 3.699 qm Einzelhandelsfläche von einer Objektgesellschaft der **Harpen Immobilien GmbH & Co. KG**. Hinter dem Verkäufer stehen die **Whitehall-Fonds** von **Goldman Sachs** sowie **Cerberus**.

Düsseldorf: Der **Hines Pan-European Core Fund** erwirbt das „Metropolitan-Bürogebäude im Rahmen der Portfolio-Restrukturierung von **Redevco Services Deutschland GmbH**. Das von Redevco entwickelte und 2003 fertiggestellte Office-Objekt befindet sich in der Bleichstraße 14, die vermietbare Fläche von rund 7.000 qm ist komplett und langfristig vermietet u. a. an Redevco selbst. Für die Verkäuferin waren **Colliers Trombello Kölbl** und **Hogan Lovells** beratend tätig. Für den HECF hat **Hines Immobilien GmbH** den Ankauf abgewickelt und wird ebenfalls das Asset Management des Gebäudes übernehmen.

Fulda: Media-Saturn-Gruppe erwirbt rd. 7.000 qm Fläche eines ehemaligen **Tegut**-Marktes von der **OFB Projektentwicklung**. Der Elektronikanbieter wird das Gebäude selbst umbauen und danach eine Media-Markt-Filiale mit 3.500 qm Verkaufsfläche eröffnen.

tige Entscheider, die die Branche repräsentieren, an einen Tisch zu bekommen. Ziel war es den Teilnehmerkreis noch so zu halten, dass eine offene Diskussion und ein Austausch gut stattfinden kann- was auch gelang!

„Der Immobilienbrief“: Was war Schwerpunkt der Veranstaltung? und was wollten Sie erreichen?

Leidgeb: Der Austausch und die offene, wertschöpfende Diskussion über die wichtigsten Themen dieser Branche.

„Der Immobilienbrief“: Was wollten Sie mit der Veranstaltung erreichen?

Leidgeb: Die Logistikimmobilienbranche aus „der Spezialisten- und dem Nischenmarkt-Image“ herauszuführen und deutlich zu machen, dass diese Immobilien, ob neu oder gebraucht, sehr verkehrsfähige und attraktive Immobilien der Logistik-Branche sind, die in Deutschland Weltmarktführer ist. Die Logistik-Branche setzte 2008 über 218 Mrd. € um und bildet Platz 3 der erfolgreichsten deutschen Wirtschaftsbereiche, nach Automotive und Maschinenbau und noch vor der Chemieindustrie.

„Der Immobilienbrief“: Welches Fazit ziehen Sie als Veranstalter?

Leidgeb: Alle Teilnehmer bedeuteten, dass sie mit der Form und dem Ablauf der Veranstaltung sehr zufrieden waren. Das „who is who“ der Branche hat offen miteinander diskutiert. Dadurch wurde bereits die Erstveranstaltung in 2011 zu einem wichtigen Forum der Branche. Veranstalter und Teilnehmer sind sich einig, dass die Logic ein erfolgreiches Format gefunden hat, die Erwartungen der Teilnehmer sehr gut abdeckt und deshalb jährlich stattfinden soll.

„Der Immobilienbrief“: Planen Sie bereits die Nachfolgeveranstaltung?

Leidgeb: Wir freuen uns auf die Fortsetzung dieses erfolgreichen Forums durch die Logic 2012. Auf Einladung einiger hanseatischer Teilnehmer wird die 2.Logic in Hamburg, Hafencity stattfinden. Einzelheiten dazu werden derzeit organisiert.

Deutschland zählt zu den Top-Standorten

Deutschland gehört unter den Standorten Europas zu den beliebtesten Unternehmensstandorten international operierender Unternehmen. Laut einer Studie von **Cushman & Wakefield** gehört nach Frankfurt und München nun auch Berlin zu den Top 10 in Europa. Auf Platz eins liegt nach wie vor London gefolgt von Paris. Frankfurt liegt auf Platz drei. Berlin liegt nun neu auf dem fünften Platz und München weiterhin auf Platz 9. Kein anderes Land kann so viele Top-Standorte aufweisen wie Deutschland. Verlierer unter den deutschen Städten ist Düsseldorf. Die Rheinmetropole rutschte vom 10. auf den 14. Platz. Hamburg rangiert, wie im Vorjahr auf Platz 15. Zu den internationalen Aufsteigern gehören Amsterdam (vom sechsten auf den vierten Rang), Madrid (vom achten auf den siebten Rang) und Zürich (vom 13. auf den zehnten Rang). Die Studie befragt jährlich die Führungskräfte des obersten Managements der 501 größten Unternehmen Europas. (WR)

Patrizia – Wertsteigerungen bei Wohnimmobilien gehen zurück

Zwischen 1990 und 2007 haben die Preise für Wohnimmobilien in Europa um 130% zugenommen. In seiner neuesten Studie drückt Patrizia allerdings die Erwartungen an weitere Wertsteigerungen in den nächsten Jahren aus.

Von Anfang der 90er bis zum Ausbruch der Krise, haben Wohnimmobilien in Europa eine Wertsteigerung von 5% pro Jahr erzielen können. Dabei war die Entwicklung keinesfalls gleichförmig. Während Anfang des Jahrtausends die Preise um 6% p.a. zulegten, stag-

nierten sie in den letzten drei bis vier Jahren. 2008 und 2009 kam es lt. Patrizia sogar zu Preisrückgängen von 1 bis 1,5%. Im letzten Jahr legten die Preise dann wieder leicht um 2,8% zu.

Für Deutschland erwartet Patrizia wieder ansteigende Fertigstellungszahlen für 2011 und 2012. Das wäre dann die erste Aufwärtsbewegung seit Mitte der 90er Jahre. Besonders der Anteil der Mehrfamilienhäuser stieg im Vergleich deutlich. Ihr Anteil stieg von 2004, dem Tiefpunkt auf nun über 40%. Mitte der 90er lag der Anteil der Mehrfamilienhäuser schon mal bei über 50%. In den kommenden Jahren erwartet Patrizia allerdings eine Umkehr hin zu mehr Geschosswohnungsbau, der durch die zunehmende Urbanisierung und den Trend zu kleineren Haushaltsgößen getragen wird. Das belegen auch die Zahlen des statistischen Bundesamtes. Demnach sinkt die durchschnittliche Haushaltgröße bis 2020 von 2,13 auf 2,02. In den Stadtstaaten sogar von 1,8 auf 1,72 Personen je Haushalt.

Die sinkenden Fertigstellungszahlen machen sich in Deutschland langsam auch bei den Wohneigentumspreisen bemerkbar. So sind im zweiten Quartal 2011 die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland leicht um 0,4% gestiegen. Im Jahresvergleich sogar um 2,3%. Besonders die Preise für Eigentumswohnungen legten im Jahresvergleich um über 5% zu. Bei den Einfamilienhäusern stieg der Index lediglich nur um 0,1% im Quartalsvergleich und 1,3% im Jahresvergleich. Besonders in den Agglomerationsräumen steigen die Preise, so dass es für niedrig verdienende Bevölkerungsteile bereits schwierig wird, passenden Wohnraum zu finden.

Europa unterteilt Patrizia in zwei Ländergruppen. Solche, in denen die Korrektur bei den Wohnimmobilienpreisen immer noch nicht abgeschlossen ist, und jene, in denen die Wohnimmobilienpreise steigen. Die zweite Gruppe kann dabei weiter unterteilt werden. Einerseits in Länder, in denen die Krise keinen oder nur einen sehr geringen Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise hatte, wie z.B. Deutschland und Österreich, deren Wohnimmobilienmärkte traditionell eine hohe Stabilität zeigten, aber auch Belgien oder Portugal. Außerhalb der Euro-Zone lassen sich die Schweiz und Schweden in die diese Gruppe einordnen.

Bei der ersten Gruppe unterscheidet Patrizia in zwei weitere Gruppen. Die Länder, in denen es zu weiteren Preisanpassungen kommt wie z.B. Irland, Spanien und die Niederlande, machen eine Gruppe aus. Die andere Untergruppe machen solche Länder aus, bei denen es Preiskorrekturen nach der Finanzkrise gab, eine kurze Erholungsphase folgte und es danach erneut zu Preiskorrekturen kam. Zu diesen Ländern zählt Patrizia Großbritannien und Dänemark.

Deutschland hat sich während der Krise als Hort der Stabilität für Wohnimmobilienpreise und Mieten gezeigt. Beim Vergleich von BIP und Immobilienpreisen als Folge der Krise zeigt sich, dass Deutschland neben Norwegen, Schweden, Belgien und Österreich zu den stabilsten Nationen gehörte. Weder BIP noch Immobilienpreise schwankten.

Fazit: Zu den Wohnimmobilienmärkten mit anhaltendem Korrekturpotenzial gehören der Studie zufolge Irland, Niederlande, Dänemark, Spanien und Großbritannien. Positive Entwicklungen werden für Finnland, Belgien, Frankreich, Norwegen, Schweden, Deutschland, Schweiz, Österreich und Portugal erwartet.

Für die kommenden Jahre rechnet Patrizia auch weiterhin mit einer vergleichsweise attraktiven Performance von Wohnimmobilien. Allerdings rechnen die Augsburger damit, dass die Bedeutung der Wertsteigerung abnehmen wird, da auf einigen Eigentumsmärkten in Europa mit einer deutlichen Verlangsamung der Preisdynamik zu rechnen ist, was sich dann negativ auf die Wertentwicklung auswirken wird. Für Deutschland rechnet Patrizia mit Total Returns von 6%, wobei allein 4% durch die Netto-Cashflow-Renditen getragen werden. Mit lediglich 2% Wertentwicklung trägt Deutschland im Vergleich neben den Niederlanden und der Schweiz die rote Laterne bei den Wertsteigerungserwartungen. Hier liegen Schweden, UK, Frankreich und Dänemark vorn. Die höchsten Total Returns erwartet Patrizia in Dänemark, Finnland, Frankreich, Schweden und UK. (AE)

Lebensmittelmüll soll Wärme Spenden

Die „zweite Miete“ ist in aller Munde. Geht es Richtung Winter flattern wieder viele Nebenkostenwarnungen ins Haus. Die steigenden Heizkosten machen offenbar erfinderisch. So will ein Unternehmen aus Greven aus Lebensmittelabfällen Biogas herstellen.

In Deutschland werden jährlich 20 Mio. Tonnen Lebensmittel vergeudet. Einen kleinen Teil davon will die neu gegründete „**Klimaköner GmbH**“ aus Greven in NRW nutzen. Seit Oktober diesen Jahres bietet das Unternehmen Biogas an, das aus „organischen Reststoffen“ gewonnen wird. Das Geschäftsmodell ist lt. Unternehmen bundesweit bisher einmalig. Endverbraucher können mittels eines Preisrechners des Unternehmens Biogas zum herkömmlichen Erdgas beimischen um so die regional schwankenden Preise auszugleichen.

Hergestellt wird das Gas in Brandenburg und Niedersachsen in zwei Anlagen. Chef des Unternehmens ist der gelernte Landwirt **Bernd Hugenroth**, der im Jahr 2004 die Projektgesellschaft **agri.capital** gründete. (AE)

Buchbesprechung

„Investieren in Sachwerte“

Werner Rohmert

Das von **Dr. Rainer Zitelmann** herausgegebene Buch passt in die Zeit. Während es so aussieht, als würde ein Staat, der 2% zum Euro-BIP beiträgt, den Euro-Glauben zu Fall bringen könnte und nach wenigen Monaten schon die festen politischen Zweijahreszusagen des Eurorettungsschirms zu Makulatur werden lässt, gewinnt das Thema „Investieren in Sachwerte“ an Bedeutung. Selbst wenn der ökonomisch fundierte Glaube an eine mögliche Inflation vor dem Hintergrund schwacher Wachstumswerte eher zurückhaltend ist, sieht der Normalbürger eine Inflationsgefahr durch weltweit angeworfene Druckerpresse. Letzteres kann natürlich nicht ungestraft bleiben.

Im Moment geht es vor allem darum, einen sicheren Hafen für sein Geld zu finden, der vielleicht noch realen Substanzerhalt verspricht. Sachwerte profitieren. Das Buch „Investieren in Sachwerte“ spannt einen Bogen von allgemeinen Anregungen zur Investitionsstrategie über die Vorstellung der einzelnen Arten von Geschlossenen Fonds über Direktinvestitionen in verschiedene Immobiliensegmente bis hin zum Gold. In verständlicher Sprache erläutern die einzelnen Beiträge die Eckdaten des Investitionssegments.

Als „kleines Wirtschaftswunder“ schneiden die meisten Fondsarten nicht ab, jedoch als sinnvolles Investment, wenn es im Vorfeld sauber analysiert wurde. Klar wird dem Leser, dass Inflationsschutz nicht per se mit Sachwerten verbunden ist, sondern dass Marktmechanismen greifen und z. B. bei der Immobilie nur nachgefragte Immobilien über dauerhafte Nutzung einen möglichen Inflationsschutz bieten. Mit Agrarland und Parkhäusern kommen auch zwei neue Anlagemöglichkeiten in den Fokus.

Das Buch bietet eine gute Hilfestellung für Anleger, die eine erste allgemeine Information über mögliche Arten von Sachwertanlagen suchen. Wer es ganz gelesen hat, dürfte einen guten Überblick haben, der es ermöglicht, jetzt spezifisch Anlageentscheidungen durch weitere Recherche vorzubereiten. Da grundlegend über die einzelnen Segmente berichtet wird, eignet sich das Buch durchaus auch als Nachschlagewerk oder als Literatur für jeweils eine interessierte Weiterbildungsstunde am Wochenende oder Abend. („Investieren in Sachwerte“, Dr. Rainer Zitelmann (Hrsg.), Investieren in Sachwerte, Berlin 2011, 296 Seiten, 24.99 Euro (www.ambition-verlag.de).


© signumstudio - Fotolia.com

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.

Kurz berichtet

Immo-Modul: Neue Dienstleistung für private Immobilienverkäufer

Die **Immo-Modul GmbH**, Köln, bietet privaten Verkäufern, die ihr Haus oder ihre Wohnung ohne Maklerunterstützung veräußern möchten, ausgewählte Dienstleistungen an. An den Start gegangen ist die Immo-Modul dabei mit einem Grundlagen-Paket, das von der Anfertigung professioneller Exposés bis hin zur Internet-Präsentation der Immobilien reicht, sowie verschiedenen Modulen aus dem Bereich „Home Staging“. Beim Starterpaket zur Erstellung eines Exposés und der Präsentation der Immobilie in den gängigen Internetportalen bietet Immo-Modul den Besuch und die Besichtigung vor Ort mit Tipps und Tricks zur Verkaufs-Vorbereitung, Erstellung und Aufbereitung von Exposés, Fotos und Grundriss. www.immo-modul.de

AIK erwirbt "Brandelf" von Pareto und Art-Invest

Die **aik** (APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH), das Immobilien-Investmenthaus für Versorgungswerke und Pensionskassen, hat das Bonner Büroobjekt „brandelf“, direkt an der Museumsmeile gelegen, für einen Fonds des Versorgungswerkes der Architektenkammer NRW erworben. Verkäufer ist die Entwicklungsgesellschaft **Heussallee GmbH & Co. KG**, hinter der die Kölner **PARETO GmbH**, Projektentwickler der Kreissparkasse Köln, und die ebenfalls in Köln beheimatete Immobilien Investment- und Projektentwicklungsgesellschaft **Art-Invest Real Estate** stehen. Die Gesamtinvestitionskosten für diese Transaktion liegen bei rund 44 Mio. Euro. Die 12.000 qm Mietfläche des modernen, fünfgeschossigen Gebäudes sind bereits zu 85% vorvermietet. Ende 2012 soll das Objekt bezugsfertig sein.

LEG: „Köln ist ein Top-Wohnstandort“

"Unter den Wohnungsmärkten des Landes Nordrhein-Westfalens zählt Köln zu den Top-Standorten", resümiert **Thomas Hegel**, Sprecher der Geschäftsführung, CEO, der **LEG** und erklärt: "Lediglich rund 1% der 3.500 LEG-Wohnungen stehen derzeit leer, und die Fluktuation liegt bei 7,5 %." Dies, so der LEG-Chef, sei ein Beweis für die Stabilität des Kölner Marktes und die hohe Mieterzufriedenheit.

Die Durchschnittsmiete liege bei der LEG derzeit bei 5,40 Euro/qm, und mit Blick auf die Marktmöglichkeiten gebe es "noch Luft nach oben", so Hegel. Denn: Die durchschnittliche Angebotsmiete aller in Köln offerierten Wohnungen habe im April 2011 – dem Redaktionsschluss des neuen LEG-Wohnungsmarktreports NRW – den Spitzenwert von immerhin 8,28 Euro/ qm erreicht. Tendenz weiter steigend.

Allein zwischen 2010 und 2011 seien die Mieten im Durchschnitt um 2,1 % gestiegen, die Mieten für einfachere Wohnungen sogar um 8,4 %. Im Gegensatz dazu fielen die Mieten für Luxuswohnungen, für die im Durchschnitt 18,60 Euro/qm gezahlt wird, um 0,9 %. "Als günstig gelten in Köln Quadratmeterpreise um 7 Euro je qm netto. Das beginnt in Chorweiler z.B. bei 4,78 Euro. Auch Porz zählt noch zu preiswerten Stadtbezirken", zitiert Hegel aus dem LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011. Insgesamt müssen die Mieter in Köln übrigens etwa 23,5 % ihres Haushaltsbudgets für die Warmmiete ausgeben (NRW: 17,9 %); in der Südstadt sogar 32 % (2010: 27,9%). Interessierten Lesern steht das gesamte Standortporträt von Köln unter www.leg-nrw.de als kostenloser Download zur Verfügung.

Mietpreisspannen angebotener Wohnungen (1.Halbjahr 2011 in €/m²/Monat)								
Bezirk	10 %	25 %	Median* (50 %)	Entwicklung seit H1 2010 (%)	75 %	90 %	Mittelwert*	Entwicklung seit H1 2010 (%)
Innenstadt	8,00	9,26	10,75	3,6	12,65	15,65	11,30	-1,6
Rodenkirchen	6,90	8,00	9,00	-0,6	10,50	11,80	9,40	-4,9
Lindenthal	7,35	8,50	9,85	1,0	11,05	12,75	10,10	-3,4
Ehrenfeld	6,50	7,80	9,15	3,5	10,60	12,65	9,55	-2,5
Nippes	5,70	7,20	8,45	2,9	9,65	11,15	8,70	-2,4
Chorweiler	5,30	5,95	6,85	-0,7	7,90	8,95	7,15	-3,9
Mülheim	6,15	6,90	7,65	1,4	8,55	9,85	8,05	-5,5
Kalk	5,95	6,75	7,60	1,9	8,65	9,80	7,85	-1,4
Porz	6,00	6,55	7,25	2,6	8,15	9,05	7,45	-3,4
Köln	6,17	7,20	8,50	1,1	10,15	12,25	9,05	-2,8

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert, Mittelwert: Arithmetisches Mittel der angebotenen Mietpreise
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Die beträchtlichen Mietpreisspannen auf dem Kölner Wohnungsmarkt bestätigt auch **Sebastian Grimm**, Leiter Residential Valuation Advisory bei **Jones Lang LaSalle**. Im ersten Halbjahr 2011 wurden in Köln durchschnittlich 8,50 Euro/qm Miete gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 1,1%. Dabei reicht die Spanne von 10,75 Euro/qm im Bezirk Innenstadt bis zu 6,85 Euro/qm in Chorweiler. Die absoluten Toplagen in der Innenstadt erzielten im ersten Halbjahr 2011 bis zu 15,65 Euro/qm. Bezirke wie etwa Nippes entwickelten sich mit zunehmender Beliebtheit der Wohnlagen überdurchschnittlich (+ 3% auf 8,45 Euro/qm). Leichte Rückgänge wurden im Jahresvergleich für Rodenkirchen (- 0,6% auf 9,00 Euro/qm) und Chorweiler (- 0,7% auf 6,85 Euro/qm) registriert, heißt es im "Residential City Profile Köln" der JLL.

Impressum

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

Chefredaktion: André Eberhard (V.i.S.d.P.)
stellv.: Dr. Karina Krüger-Junghanns

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

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.),

Einzelhandel: Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Redaktl. Beirat: **Klaus Ansmann** (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm**

(ImmobilienScout24), **Joachim Bückler, 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 Kinatader**
(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:

Activium SG (18), Adagio (16), Agentur 198 (14), agri.capital (20), aik (21), Ambition Verlag (20), Art-Invest Real Estate (21), Axa (17), BAC (5), Bank Sarasin (8), Bitzer Kühlmaschinenbau Schkeuditz GmbH (12), BLG Handelslogistik (16), BNPPRE (2,10,17), Börsennews (7), Bouwfonds (12), Breuninger (16), BulwienGesa (15), CA Immo (15), Catella Real Estate (8,9), CB Richard Ellis (8), Cerberus (18), Colliers (10), comebis (10), Corpus Sireo (2), Creditreform (7), Cushman & Wakefield (18), Dekabank (11,13), Dekabank Immobilien (10,17), DHL (17), DIC Asset (5), Dr. Lübke (10), Ebertz & Partner (3), Eon (16), EPRA (15), Esprit (16), EZB (14), fairvesta (6,11), Fakt AG (16), Fay Projects (16), Fondshaus Hamburg (16), fotalia (2,19), FTD (5), Fuhrmann Wallenfeld (17), Garbe (12), Gazeley (17), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (14), Goldman Sachs (18), H&M (16), Harpen Immobilien (18), HCI (6), Hermes (17), Heussallee (21), HIH (15), Hilton (15), Hines Immobilien (18), Hochtief (6), Hogan Lovells (18), HSH Nordbank (17), ILG (2), Immo Modul GmbH (21), ING (17), Institut der deutschen Wirtschaft (16), IREBS (15), IVG (10,15,16), Jones Lang LaSalle (2,10,15,16,21), KGAL (6), Klimaköner GmbH (20), LEG (21), Lloyd Fonds (6), MAHAG (15), Media Saturn (18), Morgan Stanley (5), MPC (6), Nai apollo (16), Natixis (6), New Yorker (16), OFB Projektentwicklung (18), Palmira Capital Partner GmbH (17), Pamera Real Estate Group (13), Pareto (21), Patrizia (4,6,18,19), Pixum (12), Pramerica Real Estate (15), Project Gruppe (2,6), ProLogis (16), Reag (17), Real I.S. (6,8,15), Realogis (16), Redevco (18), RREEF (16), Salans (10), Savills (10), Scope (5), Sony Ericsson (15), SwedeCenter (10), TAG Immobilien (15), Tegut (18), Trivago (15), Union Investment (12,17), VGF (5), Volkswagen (15), Warburg Henderson (15), WGF (7), ZBI (6), Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung (14), Zeon Europe (10).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Bargenda, Rainer (2); Bartsch, Anett (2); Beyerle, Dr. Thomas (16); Brummer, Mathieu (2); Bulwien, Harmut (4); Charls, Philip (15); Elgeti, Rolf (15); Grimm, Sebastian (21); Günther, Ralph (2); Hegel, Thomas (21); Junius, Karsten (11); Kneip, Dr. Andreas (8); Leidgeb, Mathias (17,18); Lemli, Marcus (16,17); Mann, Juliane (2); Prepoudis, Aris (8); Schoeller, Florian (5); Sebastian, Prof. Dr. Steffen (15); Seeberger, Jürgen (2); Sergio, Pino (6); Voigtländer, Prof. Dr. Michael (16); Westerhove, Michael (2); Zinnöcker, Thomas (15); Zitelmann, Dr. Rainer (20).



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 32

42. KW / 21. Oktober 2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromärkte im 3. Quartal 2011	2
Logistikimmobilien	4
Aurelis erhält DGNB-Zertifikat	5
Fragen an Bernd Preuss	6
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	8
Zertifikate für Quartiersentwicklungen	9
Nachrichten	11
Impressum	11

Sehr geehrte Damen und Herren!

„Die 14. **Expo Real** ist mit stabilen Besucherzahlen zu Ende gegangen: Wie im Vorjahr kamen rd. 37.000 Teilnehmer auf die Münchener Immobilienmesse, davon 19.000 Fachbesucher und 18.000 Vertreter der ausstellenden Unternehmen. Insgesamt präsentierten sich 1.610 Unternehmen aus 34 Ländern. 97% der Besucher bewerteten die Messe mit ausgezeichnet bis gut, ergab eine Befragung der Veranstalter. Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation der Branche sahen 71% der Besucher positiv, 47% erwarten keine Änderung, 28% eine Verbesserung und 25% eine Verschlechterung.“

Soweit das Fazit der **Messe München**. Zwei Wochen danach sind die Delegierten aus der Metropole Ruhr offenbar noch so intensiv mit Nacharbeiten beschäftigt, dass zu wenig Zeit blieb, um auch unsere Fragen nach Eindruck und Ergebnissen zu beantworten. Jedenfalls war der Rücklauf eher bescheiden. Umso mehr danken wir den Vertretern aus Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Herne! Duisburg hatte bereits am letzten Tag der Messe ein sehr positives Fazit gezogen und das inzwischen genehmigte Factory Outlet Center für Obermarxloh schien auch eines der Projekte gewesen zu sein, das beim Publikum Aufmerksamkeit erregte – wenn man die eigentlichen Hingucker mal außen vor lässt: Die DFB-Meisterschale aus Dortmund (für die Münchner eine echte Herausforderung!) und der Pott der Championsleague, den Schalke leihweise zur Verfügung stellte! Nicht nur uns stets vagabundierenden Pressevertretern, offenbar auch den Standbetreuern fiel auf, wie belebt bereits der erste Messevormittag am Dienstag war (vielleicht sollte man darüber nachdenken, die Messe überhaupt erst Dienstags beginnen zu lassen?), andererseits sei bei der Frequenz erstaunlich gewesen, wie viele Flächen in den Hallen doch unbelegt blieben – eine Folge reichlich überzogener Gebühren mit Steigerung im zweistelligen Bereich bei verminderter Gegenleistung? (ohne MVV-Ticket bildeten sich Schlangen vor den Kassenautomaten) Alle sahen ihre Projekte gut angenommen, ob aus Dortmund PHOENIX West und PHOENIX See, aus Herne der Technologiepark Schloss Strünkede und gut angebundene Gewerbeflächen (dort gebe es noch welche!) oder aus Mülheim das Entwicklungsgebiet RUHR-BANIA mit dem Schwerpunkt Wohnen an der Ruhr. Dieses Segment habe überhaupt auffällig oft auf der Messe im Vordergrund gestanden, obgleich die Expo Real doch mal als Gewerbeimmobilienmesse gestartet sei. Mülheim jedenfalls sieht sich in dem eingeschlagenen Weg bestätigt, die Entwicklung anspruchsvoller Wohnangebote weiter voran zu treiben, ohne sich durch das Medienecho abschrecken zu lassen, das die Enthüllung des Modells von **Kölbl & Kruse** für ihr Wohnprojekt am Grugapark gemeinsam mit dem Essener Oberbürgermeister hervorrief. Ob die interne Kommunikation auf dem in diesem Jahr kompakteren Standareal der Metropole Ruhr funktionierte? Natürlich, denn man kennt sich ja durch regelmäßigen Austausch übers Jahr, aber eigentlich sei bei der Dichte der eigenen Gespräche am Stand kaum Zeit geblieben, mal beim Nachbarn vorbeizuschauen. Den dichtesten Terminkalender hatte vermutlich **Thomas Westphal** als Repräsentant der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr**, weshalb wir der Presseabteilung der wmr auch für unsere Umfrage Dispens erteilt haben.

Von Messeergebnissen der anderen Art können Sie in diese Ausgabe lesen: zu **Nachhaltigkeits-Zertifikaten, Logistikstudien und einem selbstverordneten Kodex der Immobilienwirtschaft für vernünftiges Handeln.**



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Prof. Dr. Franz Lehner, seit 1990 Präsident des **Instituts Arbeit und Technik** im Wissenschaftszentrum NRW, nach der Neustrukturierung und Verlagerung des IAT an die Fachhochschule Gelsenkirchen, Geschäftsführender Direktor zusammen mit PD **Dr. Josef Hilbert** (seit 2009), ist mit Erreichen der Altersgrenze ausgeschieden. Lehner bleibt jedoch dem IAT als Research Fellow verbunden. Chef des IAT und Geschäftsführender Direktor ist jetzt PD Dr. Josef Hilbert, der den Forschungsschwerpunkt Gesundheitswirtschaft und Lebensqualität am IAT leitet.

Der Kölner Architekt **Peter Berner** wurde vom **Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband NRW**, am 17. 10.2011, in Bochum zum neuen Vorsitzenden gewählt. Seit 2009 gehörte er dem Vorstand bereits als Beisitzer an. Peter Berner (Jahrgang 1963) führt als geschäftsführender Gesellschafter zusammen mit 5 Partnern das Büro **ASTOC Architects and Planners** in Köln, das städtebauliche und architektonische Projekte in Deutschland und im benachbarten Ausland bearbeitet.

Bergkamen

Ein rund 7.000 qm großes Grundstück im neuen CityQuartier Dortmund und ein rund 8.000 qm großes Grundstück am Gelsenkirchener Stadtgarten hat **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** an **beta Eigenheim GmbH** verkauft. Der Bauträger aus Bergkamen plant in beiden Fällen die Errichtung von Wohnhäusern und setzt damit den Expansionskurs im Ruhrgebiet fort. Der Baubeginn soll im nächsten Frühjahr erfolgen.

Differenzen gibt es dann wieder bei den Flächen im Bau, die insgesamt weit unter den Vorjahresgrößenordnungen rangieren und die die Stadt mit 33.000 qm angibt und BNPPRE mit nur 28.000 qm (alle vorvermietet).

Dem aktuellen Trend zu erhöhter Aufmerksamkeit auf Flächen für verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Logistik kommt die Wirtschaftsförderung entgegen und ließ den Gewerbeflächenmarkt durch **Karsten Schmidt**, Immobiliensachverständiger bei **Schmidt & Partner**, gesondert kommentieren. In einem Betrachtungszeitraum seit 1998 sind demnach die Mieten weitgehend konstant geblieben, nur im Büroflächenanteil gab es 2010 moderate Steigerungen auf maximal 7,50 Euro, während sich Flächen in Produktions- und Lagerhallen zwischen 3,20 und 5,00 Euro bewegen. Der Flächenumsatz lag mit rund 23,5 ha 2010 etwa gleich auf mit dem Vorjahr bei einem Anteil von 18,4 ha bebauter und 5,1 ha unbebauter Fläche. Auffällig ist jedoch, dass bei den Grundstückspreisen die Schere entsprechend den Lagen von gut bis mäßig immer weiter auseinander geht. Waren 2000 noch zwischen 75 und 54 Euro zu zahlen, sind es zehn Jahre später 90 bzw. 25 Euro im unteren Segment. Ähnliches gelte für Duisburg mit Spannen zwischen 40 und 100 Euro je qm, während im östlich angrenzenden, für Distributionszentren beliebten Kreis Unna nur 20 bis 55 Euro aufgerufen würden. Dass in Dortmund Engpässe besonders bei großen zusammenhängenden Flächen bestehen, ist den Wirtschaftsförderern bewusst und sie verweisen auf 153 ha Fläche, die zusätzlich für Gewerbe entwickelt werden. Andererseits forciert man die interkommunale und regionale Zusammenarbeit etwa mit einer 15%igen Beteiligung an dem allein 200 ha großen newPark in Datteln oder dem mit den anderen Ruhrgebietsstädten vereinbarten Flächenpool.

Essen

Für Essen liegen Zahlen zum Ende des dritten Quartals nur von BNPPRE vor. Demnach kletterte der Flächenumsatz von 40.000 qm zum Halbjahr auf satte 91.000 qm, allerdings wesentlich getrieben durch den einen Großabschluss für die **AOK Rheinland** über 12.500 qm. Da ein weiterer Abschluss in der Größenordnung für das Jahresende nicht in Aussicht steht, dürfte sich, so die Erwartung, der Umsatz für das Gesamtjahr kaum über dem von 2010 mit 105.000 qm bewegen. Anders allerdings als noch im ersten Halbjahr seien jetzt auch wieder von den 46.00 qm Flächen im Bau immerhin 8.000 qm verfügbar. Die gesamte Angebotsreserve betrug zum Quartalsende 153.000 qm entsprechend einer Quote von – leicht gestiegenen – 4,3%, wobei der Leerstand in modernen Flächen um 6% abgenommen habe. Für das Restjahr werden weitere Flächen im Bau erwartet, so dass die Leerstände vermutlich ansteigen werden. Die Spitzenmiete dürfte sich auf dem erreichten Niveau von 13,50 Euro, erzielt im Bereich Rütenscheid / Bredeney, halten.

Bochum

Der Büromarktbericht Bochum wird traditionell von **Georg & Ottenströer** erarbeitet und rechtzeitig zur Expo Real vorgelegt. Er enthält den Schlussbericht für 2010. Demnach ist der Büroflächenumsatz mit 64.000 qm gegenüber 2009 (66.000 qm) leicht zurück gegangen. Besonderheit hier: Der Bildungsbereich mit den Standorten Springorum, BioMedizinpark und Universitätsstraße im Umfeld der **Ruhr-Universität** trugen mit dem Löwenanteil von 23% zuzüglich 14% im Bereich Gesundheit zu dem Gesamtergebnis bei, weitere 14% entfielen jeweils auf Medien / Telekommunikation und auf Software / IT, während Banken und Versicherungen nur mit 1% beteiligt waren. Das Fertigstellungsvolumen belief sich 2010 auf 36.500 qm (15% davon Sanierungen) gegenüber 53.000 qm 2009. Im laufenden Jahr werde sich diese Zahl auf rund 18.000 qm halbieren (davon 4.400 qm für das **Sportwissenschaftliche Institut** im Gesundheitscampus NRW) und 2012 noch einmal auf 15.000 qm abnehmen. Von den 18.000 qm entfallen allein 5.000 qm auf das **exzenterhaus Bochum**, das neue Highlight am innen-



Quelle: exzenterhaus Bochum GmbH & Co.KG



Personalien

Peter Knopf, Prokurist und stellvertretender technischer Direktor bei **Multi Development Germany** wechselt zum 01.11.2011 zur **CENTRUM Projektentwicklung GmbH**. Peter Knopf, unter dessen Regie u.a. die ICSC-Award prämierten Projekte „Forum Duisburg“ und „Kamp Promenade Osnabrück“ entstanden, wird als Geschäftsführer bei CENTRUM tätig.

Alexander v. Erdély wird bei **CB Richard Ellis** ab 1. Oktober neben dem Bereich Building Consultancy auch die Führung des Bereichs Global Corporate Services (GCS) in Deutschland übernehmen. GCS betreut grenzüberschreitend agierende Unternehmen in allen Immobilienbelangen.

Büromärkte im dritten Quartal 2011

Dortmund

Wie in den Vorjahren veröffentlichte die **Wirtschaftsförderung Dortmund** zum Herbst ihr Kompendium zum Immobilienmarkt 2011 mit Zahlen für das Jahr 2010, jetzt erstmalig auch als app für i-pads aufbereitet. Darin machen die Objektvorstellungen auf gut 100 Seiten den größten Teil aus, sortiert nach den wichtigsten Stadtregionen „City und Ausfallstraßen“, „Büro Boulevard B 1“ (an der B1 entsteht auch der Logistik Campus Dortmund mit Büros und Hörsaal) sowie den Gewerbestandorten, z. B. Indupark, Hafen, Technologiepark Dortmund, Airport, Stadtkrone Ost und Phoenix. Als Kristallisationspunkte für weitere Aufwertungen in der City werden das Brückstraßenviertel, die Rheinische Straße mit U-Turm, das Umfeld der im September eröffneten Thier-Galerie der **ECE** und der Bahnhof mit dem künftigen **DFB-Fußballmuseum** benannt. Nützlich sind im Katalogteil Bilder und allgemeine Angaben zu Lage und Spezifikation der Objekte, weniger aufschlussreich die Flächenangaben, aus denen nicht hervorgeht, wie viel davon etwa in Bestandsimmobilien noch zu haben ist. Überhaupt drücken sich die Wirtschaftsförderer auch in diesem Jahr wieder um Informationen darüber, wie sich die Nettoabsorption in der Stadt entwickelt, eine Frage, die sich unmittelbar aufdrängt angesichts der Fülle offenbar weitgehend (?) leer stehender, älterer Bürohäuser, die noch mehr oder weniger gut aussehen. Wer zog in neue Etagen und hinterließ wo welchen Leerstand? Und wie definiert man den Leerstand? Nach **gif**, d. h. nur Flächen, die innerhalb drei Monaten zur Vermietung zur Verfügung stehen? Immerhin wird bei der Umsatzentwicklung zwischen Fremd- und Eigennutzung unterschieden. Dabei kommt die Stadt Dortmund für 2011 hochgerechnet auf 73.000 qm, davon 57.000 fremdgenutzt und 32.000 geschätzt für das noch laufende zweite Halbjahr. **BNP Paribas Real Estate** listet bis einschließlich Ende des dritten Quartals 52.000 qm auf, was das Ergebnis der Stadt Dortmund etwas optimistisch erscheinen lässt. Gleiches gilt für die Leerstände, die die Stadt mit jetzt 5,2% angibt (nach 5,1% 2010) und BNPPRE mit 5,7% entsprechend 161.000 qm. Einig ist man sich nur in der Bewertung, dass die Immobiliengeschäfte im laufenden Jahr weitaus dynamischer verliefen als im Vorjahr.



aurelis. Ideen finden Stadt.

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

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





Bochum

HÄUSSER-BAU übernimmt zum November 2011 ein Immobilienpaket mit 326 Wohneinheiten in 63 Häusern mit 46 Garagen in Marl. Verkäufer ist die **Wohnungsbau-Gesellschaft Hermann Enke KG**. Häusser-Bau plant, die Immobilien kurz bis mittelfristig zu privatisieren z.T. als Verkauf an die Mieter, z.T. an Investoren. Dabei bestehen bestehende Mietverträge ihre Gültigkeit.

Botrop

Die **Emschergenossenschaft** hat mit dem Bau des zentralen unterirdischen Abwasserkanals Emscher begonnen. Der 51 km lange Kanal zwischen Dortmund und Dinslaken soll bis 2017 fertig gestellt werden. Er ist das zentrale Bauwerk der Emscher-Umgestaltung und Voraussetzung dafür, dass der Fluss bis 2020 naturnah umgestaltet wird. Im Bottroper Süden wurde nun der erste Kanalbau-Abschnitt gestartet. Zwei Pumpwerke für den Abwasserkanal in Bottrop und Gelsenkirchen befinden sich bereits im Bau.

Dinslaken

Die **Hellmich Unternehmensgruppe** will ihr Projekt "Neutor-Passage" gemeinsam mit **Multi Development** entwickeln. Auf dem Areal des ehemaligen **Hertie**-Warenhauses sowie dem benachbarten Hans-Böckler-Platz ist ein Einkaufscenter mit ca. 16.000 qm Nutzfläche geplant. Das Investitionsvolumen liegt im dreistelligen Millionenbereich.

stadtnahen Abschnitt der Universitätsstraße. Der Rundturm soll 85 m Höhe erreichen und wird nach Plänen des Berliner Architekten **Gerhard Spangenberg** auf einem denkmalgeschützten Bunker als Unterbau errichtet.

Der Leerstand habe mit ca. 5,7% auf Vorjahresniveau verharrt, wogegen die Spitzenmiete 2010 gegenüber 2009 von 11 Euro auf 11,50 angehoben werden konnte, für kombinierte Büro- und Laborflächen im Bereich Universitätsstraße-Süd seien sogar 13 Euro aufgerufen worden. Dass Nettoanfangsrenditen benannt werden, ist eine Besonderheit dieses Berichtes. Sie lagen zwischen 6,5% für Toplagen (mit fallender Tendenz) und 8% für Bestandsobjekte in Nebenlagen.

Logistikimmobilien en gros und en détail

Sind Logistikimmobilien wirklich eine Alternative zu den gewohnten Marktsegmenten und wie wird sich der Markt entwickeln? Eine neue unabhängige Studie gibt Aufschluss und zeigt künftige Tendenzen auf.

Ein Branchentreffen wie die Messe **Expo Real** ist für Vieles gut, so auch für die Präsentation der neuen und auf erweitertem Material basierenden Studie des **Fraunhofer Instituts für Supply Chain Services SCS** über „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2011“. Sie konzentriert sich auf die Logistik als nur einen Bereich der Gewerbeimmobilien im Unterschied zu der Studie von **BulwienGesa** 2010, andererseits lenkten die Analysten **Alexander Nehm**, **Uwe Veres-Homm** und **Annemarie Kübler** den Blick auf ganz Deutschland, Österreich und die Schweiz und nicht wie **Jones Lang LaSalle** üblicherweise nur auf die big five Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München, so als ob die wichtigsten Büromarktstandorte auch die wichtigsten Gewerbebestände wären.

Aufbauend auf einer ersten Studie 2009 entwickelte das Fraunhofer SCS jetzt aus einem breiteren Reservoir an Marktzahlen und Daten einen Attraktivitätsindex, den Intensitätsindex und den Dynamikindex. In der Kombination der Angaben seien, so die Verfasser, einigermaßen verlässliche Aussagen über künftige Entwicklungen möglich, abhängig natürlich immer von der makroökonomischen Lage. Die führte bekanntermaßen 2008 zu einem exorbitanten Anstieg des Flächenbestandes insbesondere für Logistik auf an die 1,8 Mio. qm, um dann auf ein Drittel einzubrechen. Seit 2010 wächst der Bestand wieder, ist aber noch weit vom Vorkrisenniveau entfernt.

Ein klassisches Ranking der hinsichtlich ihrer Relevanz definierten Standorte sei wenig sinnvoll, da die Anforderungen verschiedener Ansiedler zu unterschiedlich ausfallen, d. h. nicht jeder Standort ist für jeden gleich sinnvoll. Das ist bei Büronutzungen ganz anders. Aber es lassen sich vier Kategorien herausfiltern, von den Champions, zu denen neben Hamburg und dem Rhein-Main-Gebiet natürlich auch Duisburg/Niederrhein gehören, über die Klassiker, wo sich neben u. a. München, Wien, Basel und Bremen auch das östliche Ruhrgebiet wieder findet, bis zu den „Etablierten“ mit Rhein/Necker, Zürich, aber auch Münster/Osnabrück und schließlich den „Verfolgern“, zu finden etwa am Oberrhein, im Saarland oder in der Westschweiz.

Entscheidet sich ein Logistiker für einen Standort, so bedeutet das eine Weichenstellung für lange Zeit, denn daran werden die Warenströme, ihre Konfektionierung und Verteilung ausgerichtet. Nicht zuletzt entscheidet der Standort über Betriebsausgaben für Transportwege und mögliche Energieeinsparungen. Von einer unabhängigen, flächendeckenden Studie profitiert also der Logistiker selbst, aber auch ein Investor, denn Freiflächen sind schon jetzt ein knappes Gut. Und wenn sie identifiziert sind, ist deren Erschließung zunehmend mit Risiken behaftet von der Abstimmung mit Kommunen und Forderungen der Nachhaltigkeit bis zu einer kritischen Öffentlichkeit, die Gewerbeansiedlungen meist eher ablehnend gegenüber steht. Umso essentieller ist die gezielte Standortwahl.



Dortmund

Ein Investor aus den Niederlanden hat in der Innenstadt-Nord für ca. 25 Mio. Euro eine knapp 12.000 qm Mietfläche umfassende Immobilie mit Büros, Einzelhandel u. ca. 1.200 qm städtisch genutzte Fläche (u.a. für eine Kindertagesstätte) erworben. Der Verkäufer wurde von **McDermott Will & Emery** rechtlich beraten, **Savills** vermittelte. Der Immobilienverkauf erfolgte im Rahmen eines Share-Deals.

Die **Treveria Asset Management GmbH**, deutsche Tochter des britischen Investors Treveria, hat die **IC Property Management GmbH** damit beauftragt, zum 01.12.2011 das Property Management ihres 370 Objekte umfassenden Deutschlandportfolios zu übernehmen. Die Einzelhandelsimmobilien mit insgesamt rund 1 Mio. qm Mietfläche befinden sich überwiegend in Mittelstädten im Westen von Deutschland. Der Gesamtwert der Objekte wird auf derzeit rd. 1,4 Mrd. Euro geschätzt. Objekte u.a. im Ruhrgebiet **C&A** in Gelsenkirchen und das ehemalige **Karstadt-Sport** in Dortmund.

Rockspring hat den Erwerb des **Hornbach** Zentrum im Norden der Innenstadt abgeschlossen. Verkäufer ist der immer noch eingefrorene Fonds **CS Eureal** von **Credit Suisse**, Kaufsumme 36,5 Mio. Euro. Hauptmieter mit 31.000 qm Gesamtfläche ist ein **Hornbach**-Markt auf 19.000 qm, weitere 12.000 qm sind u.a. an **Lidl**, **Tedox**, **Rewe** und **Burger King** vermietet. Das Objektmanagement liegt bei **Prime Management**. Mit diesem Ankauf wächst der Bestand von Rockspring in Deutschland und der Schweiz auf über 1,3 Mrd. Euro.

Die komplette Studie umfasst 220 Seiten, auf denen neben den Gesamtbetrachtungen auch detaillierte Standortprofile ausgebreitet werden. Sie steht ab sofort zur Verfügung und kann für 235 Euro (plus MwSt. und Versand) beim Fraunhofer Verlag in Stuttgart bestellt werden, verlag@fraunhofer.de. **Als Partner haben sich bei dieser Transparenzoffensive beteiligt Deka Immobilien, Deutsche Lagerhaus, Goldbeck, Jones Lang LaSalle, Nagel-Group und Prologis.**



Quelle: Fraunhofer SCS

aurelis erhält eines der ersten Quartierszertifikate der DGNB

Die Entwicklung von Wohngebieten ist eine Erfolgsgeschichte, aber auch auf dem Gewerbesektor punktet aurelis mit Kompetenz und Erfahrung.

Als „Wertschöpfer und Problemlöser“ sieht **Dr. Joachim Wieland**, Sprecher der Geschäftsführung, die **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Tochterunternehmen von **Hochtief Projektentwicklung GmbH** und **Redwood Grove International**, mit Hauptsitz in Eschborn und vier Regionalniederlassungen. Für den Westen zeichnet **Olaf Geist** in der Niederlassung Duisburg verantwortlich. In seinen Bereich gehören die neuen Wohnquartiere mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Gelsenkirchen und Wuppertal, die mit Bauträgern wie der Essener Wohnungsbau-Gesellschaft **Adams & Partner** zusammen entwickelt werden und deren Verkauf weit vor der Zeit abgeschlossen werden kann. In Wuppertal ist mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen worden, während im Cityquartier Dortmund Ost die Erschließungsarbeiten beginnen, nachdem als erste Maßnahme eine Pflegeeinrichtung für Senioren bereits fertig gestellt ist. Über Erwarten gut konnten die höherpreisigen Wohneinheiten in Düsseldorf-Derendorf am Markt platziert werden. „Le Quartier Central“ auf ehemaligem Güterbahngelände in fußläufiger Nähe zur City bietet nicht nur auf 3 km Länge den Bahnreisenden ein attraktives Bild bei der Einfahrt in die Stadt, sondern hält auch für die Bewohner eine Menge Vorteile bereit: Grund genug für ein Zertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen **DGNB** für Stadtquartiere. Solche Zertifikate wurden zur Messe **Expo Real 2011** erstmalig vergeben, qualifiziert in einer Pilotphase, für deren Erfolg nicht zuletzt besonders geschulte Auditoren stehen wie in diesem Falle der Stadtplaner **Gregor Grassl**, der als Projektmanager für **Drees & Sommer** tätig ist. Neben den auch für Einzelgebäude gültigen Anforderungen an die ökologische und allgemein ökonomische Qualität wird hier besonders auch die „Fiskalische Wirkung auf die Kommune“ berücksichtigt sowie die städtebauliche Gestaltung und Einbindung. Deshalb nahm auch Düsseldorfs Baudezernent **Gregor Bonin** mit Olaf Geist zusammen die Auszeichnung entgegen. Generell misst die DGNB der Kette der Wertschöpfung im Lebenszyklus von Gebäuden und jetzt auch ganzen Stadtquartieren hohe Bedeutung zu. Im Quartier Central wird denn auch neben den fertig gestellten Wohnzeilen eine weiterbildende Schule und viel Freiraum entstehen und natürlich Bürogebäude. Das siebengeschossige „La Cour“ hat der Entwickler **Hochtief Solutions** bereits vor Baustart an eine Versicherung als Investor verkaufen können.

Wo kein innerstädtischer Standort eine anspruchsvolle Bebauung möglich macht, erprobt aurelis auch andere Alternativen. Ende September konnte auf ca. 34.000 qm Grundstücksfläche in Heidenau bei Dresden ein Solarpark mit einer Leistung von 1,7 MW Peak in Betrieb gehen. Das entspricht dem Jahresenergiebedarf für 275 Haushalte. Es ist der erste Solarpark, den das Immobilienunternehmen gebaut hat und künftig auch betreiben wird und soll nicht der letzte bleiben, allerdings müssen die klimatischen Bedingungen stimmen und „der Standort sollte nicht für eine Quartiersbildung in Frage kommen“, so Joachim Wieland, denn es kann nicht das Ziel sein, für die Energiegewinnung kostbares Bauland zu verbrauchen.



Duisburg

Im Stadtteil Hamborn plant die **ITG Düsseldorf** das „Altmarkt Center“ mit einem Lebensmittelmarkt als Ankermieter und 170 Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss. Dafür sollen eine denkmalgeschützte Villa, die Volkshochschule mit Musikschule und einige Häuser abgerissen werden. Überbaut werde auch ein baumbestandener Platz. Noch steht die Genehmigung aus.

Im Stadtteil Obermarxloh kann mit den Ausführungsplanungen für das Factory Outlet Center begonnen werden, nachdem sich der Rat der Stadt mit nur einer Enthaltung dafür ausgesprochen hat. Der Entwickler **Roger Sevenheck** von **German Development Group** beabsichtigt, das denkmalgeschützte ehem. Hallenbad als besonderes Highlight einzubinden. Abgerissen wird die marode Rhein-Ruhr-Halle.

Die **Hamborner Reit AG** hat für rd. 40 Mio. Euro den 1. Abschnitt des Münchener Büroprojekts "NuOffice" erworben. Verkäufer ist eine Objektgesellschaft der **Hubert Haupt Immobilien Holding**. Der erste Spatenstich für die in der Parkstadt Schwabing entstehende Immobilie wurde Anfang August gesetzt. Der rd. 12.000 qm fassende Neubau soll bis zum 3. Quartal 2012 fertiggestellt werden. Als Mieter stehen bislang **Estée Lauder**, **McLaren** und **Milon** fest. Insgesamt sind drei Abschnitte mit zusammen 33.000 qm Gesamtnutzfläche vorgesehen. Das "NuOffice" soll eine LEED-Platin Zertifizierung erhalten.

Insgesamt hat sich aurelis nicht nur als Vermarkter von Gewerbeflächen positioniert, sondern zunehmend auch als Bestandhalter und Vermieter mit dem Ziel der Aufwertung der Assets. Das Volumen von Neu- und Anschlussmietverträgen belief sich per 31. August 2011 auf 15,3 Mio. Euro Jahresnettomiete. Dabei stiegen die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten im Portfolio auf jetzt 70 Monate. Bei Mietumsätzen 2010 von gut 90 Mio. Euro und einem Ergebnis vor Steuern von 62,3 Mio. Euro (Steigerung um 39% gegenüber dem Vorjahr) konnte seit 2008 die Verschuldung kontinuierlich abgebaut werden, sodass die Zinsaufwendungen jetzt nur noch weniger als die Hälfte der jährlichen Mieteinnahmen (2011 ca. 83 Mio. Euro) ausmachen. Seit Ende 2007, als die heutige aurelis Real Estate gebildet wurde, konnten Verkäufe für 1,1 Mrd. Euro getätigt werden. Die Verkäufe werden sich in Zukunft reduzieren, zumal inzwischen alle Liegenschaften von der Bahnnutzung befreit sind und für Neuentwicklungen zur Verfügung stehen. Dabei sieht sich aurelis dem Umweltgedanken insofern verpflichtet, als es sich in der Regel um innerstädtische Areale handelt, deren Neunutzung den Flächenverbrauch außerhalb der Siedlungsschwerpunkte (aktuell lt. **Statistisches Bundesamt** 87 ha pro Tag, Ziel 2020 pro Tag 30 ha) reduzieren helfen kann. Eine große Rolle spielen dabei Flächen für Logistik und verarbeitendes Gewerbe wie in Karlsruhe, wo Ende des Jahres ein Distributionszentrum für Textilien mit 11.000 qm Hallenfläche an die Drogeriemarktkette **dm** übergeben werden kann. Aber auch Hochbau kommt in Frage wie in Nürnberg, wo aurelis den Zuschlag für den Erweiterungsbau der **Georg-Simon-Ohm-Hochschule** erhielt mit einem Verwaltungsgebäude mit Hörsälen für etwa 1.000 Studierende mehrerer Fakultäten sowie einem Parkhaus.

Mit einem Parkhaus beginnt auch die Bauphase auf dem von aurelis gehaltenen Teilstück im Entwicklungsgebiet „**Duisburger Freiheit**“. Von den Büros der Regionalniederlassung West am Bahnhof Duisburg aus hat man einen guten Überblick über das Gelände. Die Baustellenvorbereitungen mit erforderlichem Abbruch können beginnen, um Platz zu schaffen für das Parkhaus mit 800 Stellplätzen. Damit dürfte sich die Parksituation im Bahnhofsumfeld erfreulich entspannen. Um bei der komplexen Entwicklung an der Wedau im Duisburger Süden zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, ist mit der Stadt ein moderierter Planungsworkshop vereinbart worden, um die Zielvorstellung eines Wohnbereichs im südlichen Abschnitt und Gewerbe mit universitärer Anbindung im Norden näher abzustecken.

Dass Gewerbeflächenentwicklungen auch für eine Stadt wie Duisburg notwendig sind, wird immer wieder betont, aber es fehlt in der professionalisierten Immobilienwirtschaft doch noch weitgehend das Bewusstsein für die Relevanz dieses Sektors, zumal auch verlässliche Marktanalysen Mangelware sind. In einer Gemeinschaftsstudie mit aurelis, **BEOS**, **ECE** u.a. hat **BulwienGesa** im vergangenen Jahr „**Gewerbe- und Industrieimmobilien 2010**“ untersucht und mit umfangreichem Datenmaterial eine Grundlage geschaffen. Im Fazit rechnet man bei wachsendem Anlagedruck mit moderat steigenden Mieten, höheren Preisen und gleichen oder moderat sinkenden Renditen in den kommenden Jahren. „GE-/GI-Immobilien stellen somit in den kommenden fünf Jahren eine Investmentalternative dar, die bei entsprechender Mieterbonität höhere Renditen in Aussicht stellt, als die etablierten Asset-Klassen Büro und Einzelhandel“, heißt es dort. Positiv wirke sich dabei auch das Bemühen um mehr Transparenz in dem Marktsegment aus. Davon könnten nicht zuletzt Mittelstädte und die Ruhrregion als Ganzes profitieren.

Fragen an Bernd Preuss

*Stadtwert, Quartiersentwicklungen, Zwischennutzungen – Der Jurist **Bernd Preuss** vertritt hier bemerkenswerte Thesen. Preuss ist Partner der Kanzlei **Buse Heberer Fromm** in Essen mit Schwerpunkt Immobilienrecht und Projektentwicklung.*

Frage: Wert und Risiko von Immobilien hängen in sehr hohem Maße von der Standortqualität ab“, heißt es im Grundsatzpapier des Arbeitskreises „Stadtwert“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaft-





Duisburg

Das neue **Zentrum für Berufliche Bildung und Weiterbildung**



Duisburg-Mitte ist mit fast 56.000 qm BGF eines der umfangreichsten PPP-Projekte bundesweit. Jetzt konnte

es seiner Bestimmung übergeben werden. Es wurde geplant und gebaut von **Goldbeck**, Osnabrück, die auch den Betrieb über 25 Jahre garantieren.

Düsseldorf

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW hat die Gewinner des **European Energy Award** bekannt gegeben. Preisträger sind u.a.: Bocholt, Ahlen, Dortmund und Emmerich. Alle Preisträger unter <http://www.energieagentur.nrw.de>

GO! General OverNight Service Düsseldorf GmbH expandiert und verlegt seinen Standort östlich von Düsseldorf in den Stadtteil Holthausen. Dort wurden ca. 1.390 qm Hallenfläche und 545 qm Bürofläche angemietet. Eigentümer ist die **Boos & Lauffs GmbH & Co. KG**, Haan. **Jones Lang LaSalle** war vermittelnd tätig.

Mercer Deutschland gibt seine Standorte in Mülheim a.d. Ruhr und in der Düsseldorfer Innenstadt auf und zieht in die "Airport City". Das Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen wird 5.200 qm Fläche in dem von **Strabag Real Estate** entwickelten Objekt "Airport Garden's" belegen.

liche Forschung gif e.V. Muss die Immobilienwirtschaft der Stadtbaupolitik größere Aufmerksamkeit schenken?

Die Immobilienwirtschaft hat sich in der Vergangenheit überwiegend mit der Optimierung der einzelnen Immobilie innerhalb eines Stadt- bzw. Quartiersgefüge befasst. Entwicklungen jedoch, die diverse Eigentümergruppen umfassten, sind die Ausnahme. Zu groß sind die Mühen, die mit dem Zusammenführen der unterschiedlichen Eigentümerinteressen verbunden sind. Diese Mühen sind auch wirtschaftlich umso weniger darstellbar, wie die Quartiersentwicklung sich in städtischen Peripheriebereichen oder außerhalb von „1a-Lagen“ vollziehen soll.

Künftig wird diese Zurückhaltung, insbesondere auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Nicht nur die Kommunen sind aufgerufen, die sich zum Teil rasend schnell verändernden Stadtteilstrukturen aktiv gestaltend zu begleiten, sondern auch der jeweilige, einzelne Immobilieneigentümer ist gut beraten, den Fokus der Betrachtung seines Immobilienbestandes nicht an seiner Grundstücksgrenze enden zu lassen. Dieser Effekt verschärft sich, wenn Immobilienfinanzierungen Perspektiven für Immobilien unterstellt haben, die sich so künftig nicht mehr halten lassen. Die „klassische“ Herangehensweise in solchen Fällen über eine Forderungsvollstreckung in den Immobilienbestand einschließlich einer Zwangsversteigerung dem drohenden Darlehnsausfall zu begegnen, wird die Negativwirkung auf das Umfeld nicht aufhalten, sondern verschärfen. Insbesondere die Banken werden daher sich fragen müssen, ob der Kreditnehmer genügend Vorsorge betreibt, um eine **nachhaltige Attraktivität der Immobilie im Stadtgefüge (!)** sicherzustellen.

Frage: Ist andersherum „Stadtwert“ eine kritische Größe künftiger Kommunalpolitik?

Für die Kommunen bedeutet die Veränderung der städtischen Strukturen eine gewaltige Herausforderung. Künftiger Strukturwandel wird unter Schrumpfungsbedingungen erfolgen und größtenteils ohne öffentliche Förderung auskommen müssen. Alle Akteure sind daher aufgefordert, Instrumente zu entwickeln, die hinreichend operabel sind. **Trägerschaftsmodelle in der Projektentwicklung, die die unterschiedlichen Akteure binden und organisieren, sollten dabei als Alternative zu den herkömmlichen Projektstrukturen angedacht werden.**

Frage: Added value, Immobilien mit gewissem Risiko aber vermutetem Wertsteigerungspotenzial stehen wieder hoch im Kurs. Ist die Bodenwertsteigerung eine verlässliche Komponente für künftige Entwicklungen?

Maßnahmen der Stadtentwicklung zur Revitalisierung von Stadtteilen wurden in der Vergangenheit häufig öffentlich gefördert bzw. sind in einem Wachstumsmarkt erfolgt. Refinanzierungen über entsprechende Bodenwertsteigerungen waren daher möglich und sind in besonderem Städtebaurecht des BauGB auch ausdrücklich gesetzlich geregelt. Abgesehen von den „1a-Lagen“ wird der demographisch bedingte Strukturwandel in den Kommunen keine Refinanzierung über Bodenwertsteigerungen erfahren können. Stattdessen werden Refinanzierungsinstrumente gesucht und entwickelt werden müssen, die die entstehenden finanziellen Lasten verteilen. **Ein Lastenausgleichsverfahren ist deshalb zu entwickeln, welches die Verteilung der finanziellen Lasten und gleichzeitig Maßgaben für die Verwendung des finanziellen Aufkommens regelt.** Die derzeitigen gesetzlichen Regelungen genügen hierzu nicht; jedenfalls soweit eine öffentliche Förderung nicht mehr vorgesehen ist.

Frage: Vor einigen Jahren waren BIDs oder deutsch „Immobilien-Standort-Gemeinschaften“ ISG in aller Munde. Warum gibt es kaum ein tatsächlich gelungenes Verfahren?

Immobilien-Standortgemeinschaften (ISG) sind in Deutschland nicht einheitlich geregelt. Zum Teil sind ISG nur finanziert durch eine „freiwillige Abgabe“ der betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten; zum Teil sehen die Länder aber auch Zwangsabgaben (z.B. NRW) zur Finanzierung des ISG vor. In jedem Fall ist das Verfahren zur Initiierung einer ISG aufwändig. Eine ISG muss in NRW von den Grundstückseigentümern bei der Kommune beantragt werden. Der Antrag hat nicht nur alle Begründungen zur Errichtung des ISG enthalten, sondern auch die voraussichtlichen Kosten und die beabsichtigte Mittelverwendung detailliert darlegen. Damit aber sind viele Grundstückseigentümer überfordert bzw. fehlt bei professio-



Düsseldorf

Die Anwaltssozietät **Rotthege und Partner** hat den Projektentwickler **PDI Property Development Investors GmbH** bei der Entwicklung und dem anschließenden Verkauf des Wohnbauprojektes **Beuth Lofts & Houses** im Stadtteil **Pempelfort** beraten. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 17 Mio. Euro. Käufer ist die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft mbH**. Die Fertigstellung ist für März 2012 geplant. Für die PDI, die das Projekt gemeinsam mit der **GW Bauunternehmung GmbH** im Rahmen eines Joint Ventures entwickelt, war es der erste Verkauf aus ihrem rund 250 Mio. Euro schweren Entwicklungsportfolio.

Die Stuttgarter Kaufhauskette **Breuninger** wird auf 15.000 qm Ankermieter im Neubauprojekt **Kö-Bogen**. Im Herbst 2013 soll dort ein neues "Department-Store-Konzept" mit internationalen Modemarken an den Start gehen. Der **Kö-Bogen** wird vom Projektentwickler **die developer** nach einem Entwurf von **Daniel Libeskind** am nördlichen Ende der **Königsallee** realisiert. Auf dem 9.000 qm umfassenden Grundstück entstehen ca. 40.000 qm Geschossfläche mit den Nutzungen **Büro und Einzelhandel**.

Der Hamburger Projektentwickler **Momeni** und **Black Horse Investments** haben mit der Modernisierung des **Dreischeibenhauses** in der **Innenstadt** begonnen. Das Projektvolumen beläuft sich auf ca. 220 Mio. Euro. Die **DG Hypo** hat als Konsortialführer gemeinsam mit der **Deutschen Hypo** die Projektfinanzierung übernommen.

nellen Grundstückseigentümern die Motivation, ein Verfahren mit finanziellen Voraufwendungen zu initiieren dessen Ausgang offen ist. Die gesetzlichen Widerspruchsrechte gegen die Errichtung eines ISG bei Erreichung eines entsprechenden Quorums (in NRW 25% der betroffenen Fläche bzw. 25% der betroffenen Grundstückseigentümer) stellen ein schlecht zu kalkulierendes wirtschaftliches Risiko für den Antragsteller dar. Helfen könnte eine „Kostenerstattung“ durch die Kommune für den Fall, dass ein formal und materiell begründeter Antrag am Widerspruch der betroffenen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten scheitert.

Darüber hinaus stellt ein ISG hohe Anforderungen an den kommunikativen Aufwand. Ob der bei der großen Anzahl der zu überzeugenden Akteure zum Erfolg führt, ist kaum vorhersehbar. Auch die **Ortspolitik scheut zuweilen die eindeutige Positionierung und lässt den potentiellen Antragsteller im Vorfeld der Antragstellung mit seinen Problemen allein.**

Frage: Ein neues Stichwort sind Zwischennutzungen.

Zwischennutzungsideen meinen sehr Unterschiedliches. Jede Diskussion über „Zwischennutzung“ hat daher zunächst ein gemeinsames Verständnis herzustellen. In diesem Sinne ist eine Zwischennutzung, die als Teil eines Standortmarketings erfolgt, immer auch abzustimmen mit der umgebenden Gebietsnutzung.

Für den Bestandhalter kann eine Zwischennutzung unterschiedliche Vorteile bzw. Nachteile bewirken. Zunächst kann sie helfen, mögliche Grundstückskosten zu senken auch dann, wenn die Zwischennutzung kein oder nur ein geringes Nutzungsentgelt für den Grundstückseigentümer hervorbringt. So können Verkehrs- und Sicherungspflichten z.B. auf Nutzer übertragen werden. Darüber hinaus kann aber Zwischennutzung auch ein „Baustein“ für die geplante und gezielt gesteuerte – sukzessive – Entwicklung eines Standortes sein, wenn die Finanzierung des Vorhabens nicht von vornherein darstellbar ist, z.B. weil der Realisierungszeitraum zu groß ist. Entscheidend ist in diesen Fällen aber, dass dann eine Zwischennutzung eingefügt wird in eine Gesamtnutzungsstruktur, die quasi „kaskadenhaft“ den Weg bis zum endgültigen Nutzungsziel festschreibt oder umschreibt. Anderenfalls droht eine Zwischennutzung schnell zum Fremdkörper und selbst zum Entwicklungshindernis zu werden.

Frage: Sind das nicht klassische Aufgaben eines Portfoliomanagements oder müssten für solche Verfahren neue Organisationsstrukturen gefunden werden?

Der „klassische“ Portfoliomanager ist häufig zu sehr auf die bloße Nutzung des vorhandenen Objektes fokussiert. Die Möglichkeiten einer Zwischennutzung lassen sich zuweilen nicht kurzfristig betriebswirtschaftlich rechtfertigen. Groß ist daher die Gefahr, dass das Portfoliomanagement den vermeintlich kurzfristig wirtschaftlich interessanteren Nutzungen den Vorzug gibt, auch wenn diese mittel- und langfristig der Entwicklung des Standortes entgegenstehen. **Besser zugeordnet ist daher die Zwischennutzung in der Projektentwicklung.**

Frage: Was macht Sie als Jurist zum Anwalt nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungen?

Das schiere Vergnügen an der Gestaltung.

Münchener Selbstverpflichtungen und eine Dresdner Erklärung

Der Zug zur Nachhaltigkeit hat Fahrt aufgenommen. Wichtige Branchenverbände der Immobilienwirtschaft und der Planer versprechen, ihr Handeln künftig nachhaltiger auszurichten.

Ein **Kodex „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“** wie der, auf den sich die im **Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. ZIA** organisierten Unternehmen verpflichtet haben, lässt sich nicht so mal eben aus dem Ärmel schütteln. Er basiert auf einem Forschungsprojekt, das eine Projektgruppe des ZIA gemeinsam mit dem **FAW Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitungen Professor Rademacher** in Ulm in zwei Phasen erarbeitet hat. Ziel war es dabei, nicht nur theoretische Standards festzulegen, sondern möglichst viele Unternehmen einzubinden und gemeinsam mit ihnen die Praxistauglichkeit sicher zu stellen. Die **Expo Real 2011** bot nun das Podium, um das schmale Handbuch vorzustellen, das



Düsseldorf

Union Investment hat für den Offenen Immobilienfonds **UniImmo:Deutschland** das im Medienhafen gelegene Objekt "H19" erworben. Verkäufer des 2003 fertiggestellten Büro- und Geschäftshauses ist eine luxemburgische Gesellschaft. Für Union Investment war **Hogan Lovells** beratend tätig, für den Verkäufer **King Spalding, Savills** hat vermittelt. Das Objekt mit rd. 13.000 qm Büro- und Gastronomiefläche auf sieben Geschossen ist voll vermietet.

Essen

Die **Telemarkt AG** aus mietete rund 860 qm Bürofläche in unmittelbarer Nähe des ThyssenKrupp Quartiers über **BNPPRE**. Das Unternehmen wird in der Altondorfer Straße 255 seinen ersten Standort in Essen eröffnen und die neuen Räumlichkeiten im Oktober beziehen. Eigentümerin des Objekts ist eine private Gesellschaft aus Essen.

Die Unternehmensberatung **Fakt AG** hat die ehemalige **Eon-Ruhrgas-Zentrale** an der Huttropstraße gekauft. Das 16-geschossige Gebäude mit knapp 40.000 qm BGF soll für 5 Mio. Euro einen neuen Zuschnitt bekommen: Ein Teil der Büroflächen wird für ein Low-Budget-Hotel mit 150 Zimmern auf 5.000 qm umgewandelt, die verbleibenden Büroflächen sollen überwiegend in großen Einheiten vermietet werden, ein Teil davon zur temporären Vermietung für 12 bis 18 Monate. Außerdem werden Konferenzsäle auf 3.000 qm angeboten.

eine koordinierte Zusammenfassung des Kompendiums von über 100 Seiten darstellt. Operativ seien, so hieß es bei der Pressekonferenz, einzelne Mitgliedsunternehmen schon weiter, aber der ZIA sehe seine Aufgabe darin, auf freiwilliger Basis Rahmenbedingungen zu schaffen für die interne wie externe Ausrichtung des Handelns. Deutschland spiele hier den Vorreiter aus gutem Grunde, denn verantwortliches Handeln werde zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil auf allen Ebenen. Schon heute würden z. B. Kommunen für Bauprojekte eine Zertifizierung nach **DGNB** oder Ähnliches fordern als Voraussetzung, um überhaupt Planungsrecht zu erhalten. Und auch auf Seiten der Investoren und Endnutzer stiegen die Erwartungen an eine Qualitätssicherung. Auf der nächsten Verbandstagung des ZIA am 23. Mai 2012 werde das Thema noch einmal ausführlich behandelt.

Die zehn Gebote des Branchenkodex listet die Selbstverpflichtungen auf u. a.: „Wir wollen die **gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen**, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein“ oder „Wir veröffentlichen unser Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten“. Ganz allgemein gilt die **Verpflichtung zu Transparenz** gegenüber Wissenschaft und Öffentlichkeit. Das Spektrum der Tätigkeitsfelder wird in sieben Cluster sortiert, dem Erstellen, dem Betreiben & Vermieten, dem Investieren und Finanzieren, dem Nutzen und Beraten und schließlich dem Forschen & Lehren.

Für das erste Cluster „Erstellen“ ist die Immobilienwirtschaft wesentlich auf die Mithilfe der Planer angewiesen. Sie haben sich auf dem **Deutschen Architektentag** am 15. Oktober 2011 in Dresden ebenfalls eine Selbstverpflichtung auferlegt in der sog. „**Dresdner Erklärung**“ aller Präsidenten und Delegierten der Architektenkammern der Bundesländer. Darin bekennen sich die deutschen Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner ausdrücklich zu ihrer Verantwortung für die ganzheitliche und nachhaltige Gestaltung der gebauten Umwelt. Gleichzeitig richten sie drei zentrale Forderungen an die Politik:

1. eine umfassende Baukulturpolitik, entwickelt aus der Leipzig Charta, und eine entsprechende Städtebauförderung,
2. eine bessere Förderung ganzheitlicher Lösungsansätze für eine nachhaltige bauliche Entwicklung sowie die Bereitstellung entsprechender Forschungsmittel,
3. kompetente und leistungsstarke Bauverwaltungen sicher zu stellen.

Bundesbauminister **Peter Ramsauer** hat sich als Festredner zwar grundsätzlich zur Beibehaltung der so wichtigen Städtebauförderung bekannt, nicht aber eine Rückkehr zur auskömmlichen Ausstattung der Programme in Aussicht gestellt. Dass er gleich zu Beginn der Tagung feierlich den **Deutschen Architekturpreis 2011** verlieh (an **David Chipperfield** für das Neue Museum Berlin), ist insofern eine wichtige Geste als damit erstmals dieser Preis als eine Art Staatspreis anerkannt wird, denn: **Ohne Nachhaltigkeit keine Baukultur, aber ohne Baukultur auch keine Nachhaltigkeit!**

Zertifikate für nachhaltige Quartiersentwicklungen

Nachhaltigkeit ist unter den herrschenden Bedingungen eines Nachfrage getriebenen Marktes zur Pflicht geworden. Was bisher nur für Einzelgebäude galt, trifft jetzt auch für ganze Quartiere zu, aber Vorsicht scheint geboten.

Um auf dem hart umkämpften Markt für Premium-Immobilien mitspielen zu können, sind Zertifikate unerlässlich geworden, sei es nach dem zwar international weit verbreiteten, aber weniger anspruchsvollen US-amerikanischen System LEED, sei es nach dem britischen BREEAM, das vor allem bei Entwicklern von Einkaufszentren beliebt ist, sei es bei dem anspruchsvollsten, aber auch hoch komplexen System der **Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen DGNB**. In nur wenigen Jahren hat es die DGNB verstanden, sich zu etablieren und inzwischen auf Länderebene einige Kooperationspartner außerhalb Deutschlands zu gewinnen, zuletzt Bulgarien. Die Zertifikate für Büros sind ausgereift, ebenso für neue Wohnanlagen und Einkaufszentren. Jetzt auf der **Expo Real** wurden nach einer zweijährigen Pilotphase die ersten



Essen

Union Investment hat für den Offenen Immobilienfonds **UniImmo: Europa** 25% der Anteile am Einkaufszentrum Limbecker Platz von der **Karstadt Immobilien AG** erworben. Damit hält Union Investment nun 85% mit einem Immobilienwert von 311,1 Mio. Euro. Die restlichen 15% gehören der **ECE**, die das Shoppingcenter betreibt.

Im „Weststadt-Tor“ an der Frohnhauser Straße 69 wird die **Hoffmann-Group** ab November 2011 eine komplette Büroetage über rund 1.000 qm beziehen. Der Mietvertrag wurde durch **Cubion** vermittelt. Das rund 5.000 qm Bürofläche umfassende „Weststadt-Tor“ steht im Eigentum einer privaten Grundstücksgesellschaft, die das Objekt 2010 leer stehend erworben hat. Die Immobilie wurde in den vergangenen Monaten umfassend saniert und um eine Etage aufgestockt.

Gelsenkirchen

Ein Schweizer Investor hat das in der Altstadt gelegene **Iduna-Hochhaus** erworben. Der Büro- und Geschäftshauskomplex verfügt über 8.565 qm Gesamtfläche. **Beier Immobilien** aus Essen war vermittelnd tätig. Beim Käufer soll es sich laut der **„Westdeutschen Allgemeinen“** um die **Saba Group** handeln. Der Kaufpreis habe bei rd. 10 Mio. Euro gelegen. Die Immobilie soll im kommenden Jahr für rd. 1,5 Mio. Euro saniert werden.

Zertifikate für neue Quartiersentwicklungen übergeben (vgl. Bericht **aurelis** für Le Quartier Central). Mit dabei war jetzt u. a. das Quartier Waidmarkt in Köln, eine Entwicklung von **Fay Projects** mit zwei Hotelentwicklungen. Auch anlässlich des Hotelforums im Anschluss an die Expo Real war Nachhaltigkeit ein Thema und **Andreas Norbert-Fay**, Vorsitzender des Beirats von Fay-Projects betonte, dass man bereits vor drei Jahren beschlossen habe, kein Projekt mehr ohne Nachhaltigkeitszertifikat anzugehen. Am Kölner Waidmarkt, wo zuvor die Wogen öffentlicher Entrüstung hoch gingen, als Fay noch ein Hochhaus an Stelle des abgerissenen Polizeipräsidiums plante, dürften jetzt ohne Hochhaus und mit der nachgewiesenen Nachhaltigkeit die Kritiker besänftigt sein. Eines der Hotels wird ein **Motel One** jener expandierenden und mehrfach durch **Treugast Solutions** ausgezeichneten Budget-Gruppe, die in Essen am Kennedyplatz noch vor Jahresende ihr erstes Haus im Ruhrgebiet eröffnen wird, eingerichtet in einem eigens angekauften ehemaligen Bürohaus.

Das DGNB Zertifikat in Silber für das bereits 2004 eröffnete DomAquaree in Berlin (mit besonderer Wertung für Kunst am Bau!) könnte als späte Reverenz an den Entwickler und Eigentümer gewertet werden, die damalige **DIFA**, heute **Union Investment Real Estate**. Bereits vor zehn Jahre begann die Fondsgesellschaft, mit dem DIFA Award (heute **Prime Property Award**, Ausschreibung läuft) besonders lebenswerte, neue Stadtquartiere zu ehren. Die Eigenentwicklung DomAquaree war in der Konzeption eines der Vorbilder, auch wenn die Vermietung des Büroanteils nicht wirklich optimal lief. UIRE zählte denn auch zu den Gründungsmitgliedern der DGNB und arbeitet daran, das gesamte Portfolio seiner offenen Immobilienfonds „nachhaltig“ zu qualifizieren.

Nicht nur für diese Pilotphase ist es wichtig zu realisieren, dass nicht die DGNB die Projekte auswählt, sondern Kommunen, Investoren oder Projektentwickler sich darum bewerben. Die Auswahl fällt daher zweckorientierter aus, als es zunächst erscheinen mag. Die Kernkategorien, die die Auditoren abfragen, betreffen an erster Stelle die ökologische Qualität, dann die ökonomische (dabei auch die „fiskalische Wirkung auf die Kommune“!), die soziokulturelle, funktionale und technische Qualität sowie Prozessqualität (hier Partizipation und Vermarktung) und Standortqualität. All' dies mag auch in **Belval** im Luxemburgischen Esch-sur-Alzette und dem **Ban de Gasperich**, ebenfalls Luxemburg, überzeugend sein, denn auch hierfür gab es Vorzertifikate in Gold. Beide schmücken sich mit einer langen Liste namhafter internationaler Architekturbüros, die gemeinhin für Qualität stehen. Schaut man jedoch genauer hin, wie sich die Vorhaben entwickeln und wer die Akteure sind (vgl. DIB Nr. 253 u.a. für Belval), so sind unter Umständen Zweifel angebracht, wenn man feststellen muss, dass gegen den Hauptinvestor in Gasperich Flavio Becca, Eigentümer der Grundstücke für ein riesiges Einkaufszentrum auf der grünen Wiese, ein Ermittlungsverfahren eingeleitet wurden. Der Auftritt in München scheint hier eher dem Zweck gedient zu haben, einem seit vielen Jahren dahin dümpelnden Verfahren, gegen das Bürgergruppierungen Sturm laufen, neuen Schub zu geben, abgesegnet durch eine unabhängige, deutsche Institution, für die **Michael Knepper** von dem als Projektmanager für Gasperich beauftragten Ingenieurbüro **Grossfeld PAP S.A.** selbst Auditor ist. Nun hat Ökologie wenig mit wirtschaftlichen Partikularinteressen zu tun, sollte aber, wenn nachhaltige Stadtentwicklung auf dem Spiel steht, nicht außen vor gelassen werden zumal solche Großprojekte in einem kleinen Land wie Luxemburg mit insgesamt nur 512.000 Einwohnern (davon 290.000 einheimische Luxemburger) in ganz anderer Relation steht als etwa in Deutschland. **Wenn zutrifft, woran allgemein kaum gezweifelt wird, dass ein Zertifikat einen enormen Mehrwert bedeutet, sollte angesichts der wachsenden Zahl an Zertifizierungen sorgfältig darauf geachtet werden, dass diese Qualitätsnachweise nicht einer neuen Blase der Immobilienbewertungen Vorschub leisten.**

Sonstige Nachrichten

Essen: Das **NRW-Kulturministerium** und der **Regionalverband Ruhr** (RVR) wollen jährlich je 2,4 Mio. Euro bereit stellen, um die im Kulturhauptstadtjahr 2010 entwickelten neuen Netz-



Mönchengladbach

Aurelis Real Estate hat ein 2.750 qm großes Grundstück in der "City Ost" an die Hotelkette **B&B** für ein Hotel mit rd. 100 Zimmern verkauft. Das Grundstück ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofs. Mit dem Baubeginn ist Anfang 2012 zu rechnen.

Wuppertal

Die **Landmarken AG** hat das ehemalige Kaufhaus "Koch am Wall" in Elberfeld mit 6.000 qm Mietfläche gekauft. Landmarken will das Gebäude mit den Architekten **RKW Düsseldorf** revitalisieren für einen Nutzungsmix aus Einzelhandels- und Büroflächen. Als mögliche künftige Mieter werden u.a. ein großes Fitnessstudio bzw. eine Erlebnisgastronomie in Betracht gezogen.

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.

werke, regionalen Partnerschaften und Kooperationen mit insgesamt 4,8 Mio. Euro zu fördern und weiter zu entwickeln gemäß einem Konzept zur „Nachhaltigkeit von **RUHR.2010**“.

Essen: Die Finanzaufsicht **BaFin** vermutet bei der **Gagfah** Insiderhandel und hat nun Anzeige bei der Staatsanwaltschaft Düsseldorf gegen fünf Personen des Wohnungskonzerns erstattet. Ob sich darunter auch Gagfah-CEO **William Brennan** befindet, hat die Behörde nicht bekannt gegeben. Die Gagfah hat die Vorwürfe zurückgewiesen.

Oberhausen: Foncière Développement Logements (FDL) hat ein Portfolio mit 1.163 Wohnungen für 78 Mio. Euro an einen deutschen institutionellen Investor verkauft. Zuvor hatte der französische REIT 1.643 Wohneinheiten in Berlin erworben. Die nun veräußerten Einheiten befinden sich in Düsseldorf, Langenfeld und Hilden. Der Verkaufspreis entspricht laut FDL dem zuletzt ermittelten Wert der Immobilien. Bis zum Jahresende will FDL weitere Wohnungen veräußern. Das deutsche Portfolio von FDL wird von **Immeo** betreut.

Remscheid: In einer Bürgerbefragung sprachen sich 76,5% von 33.703 Wählern für das von **McArthurGlen** geplante Designer Outlet-Center aus. Der Projektentwickler will im Gewerbegebiet Blume ein Outlet-Center mit 15.000 bis 20.000 qm Verkaufsfläche errichten. Die nordrhein-westfälische Landesregierung steht dagegen Centerprojekten auf der grünen Wiese kritisch gegenüber.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aachener Grundvermögen (8), Adams & Partner (5), AOK Rheinland (3), ASTOC Architects and Planners (3), aurelis Real Estate (2,3,5,6,9,11), B&B (11), BaFin (11), BDA (3), Beier Immobilien (10), Beta Eigenheim GmbH (3), Beos (6), Black Horse Investmentsment (8), BNP Paribas Real Estate (2,9), Boos & Lauffs GmbH & Co. KG (7), Breuninger (8), Bulwien Gesa (4,6), Burger King (5), Buse Heberer Fromm (6), C&A (5), CB Richard Ellis (2), Centrum (2), Credit Suisse (5), Cubion (10), Deka Immobilien (5), Deutsche Hypo (8), Deutsche Lagerhaus (5), DG Hyp (8), DGNB (5,9,10), die developer (8), DIFA (10), dm (6), Drees & Sommer (5), ECE (2,6,10), Emscher-genossenschaft (4), Eon-Ruhrgas (9), Estee Lauder (6), Excenterhaus Bochum GmbH & Co.KG (3), Fakt AG (9), FAW (8), Fay projects (9,10), FDL (11), Fraunhofer Institut (4,5), Gagfah (11), Georg & Ottenströer (3), Georg-Simon-Ohm-Hochschule (6), German Development Group (6), gif (2,6), GO! General OverNight Service Düsseldorf GmbH (7), Goldbeck (5,7), Grossfeld PAP S.A. (10), GWI (8), Hamborner Reit AG (6), Häusser-Bau (4), Hellmich Unternehmensgruppe (4), Hertie (4), Hochtief (5), Hoffmann Group (10), Hogan Lovells (9), Hornbach (5), Hubert Haupt Immobilien Holding (6), IAT (3), IC Property Managemant (5), Iduna (10), Immeo (11), ITG Düsseldorf (6), Jones Lang LaSalle (4,5,7), Karstadt Immobilien AG (10), Karstadt-Sports (5), Kölbl Kruse (1), Landmarken AG (11), Lidl (5), McArthurGlen (11), McDermott Will & Emery (5), McLaren (6), Mercer Deutschland (7), Milon (6), Momeni (8), Motel One (10), Multi Development (2,4),Nagel-Group (5), PDI Property Development Investors GmbH (8), Prime Management (5), Prologis (5), Redwood Grove International (5), Rewe (5), RKW (11), Rockspring (5), Rotthegge und Partner (8), Ruhr-Universität (3), RVR (11), Saba Group (10), Savills (5,9), Schmidt & Partner (3), Sportwissenschaftliche Institut (3), Strabag Real Estate (7), Tedoc (5), Telemarkt AG (9), Treugast Solutions (10), Treveria Asset Management (5), Union Investment (9,10), Westdeutsche Allgemeine (10), Wirtschaftsförderung Dortmund (2), Wohnungsbau-Gesellschaft Hermann Enke KG (4), Zentrum für Berufliche Bildung und Weiterbildung Duisburg-Mitte (7), ZIA (8,9).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Berner, Peter (3); Brennan, William (11); Chipperfield (9); Erdély von, Alexander (2); Geist, Olaf (5); Grassi, Gregor (5); Hilbert, Dr. Josef (3); Knepper, Michael (10); Knopf, Peter (2); Kübler, Annemarie (4); Lehner, Prof. Dr. Franz (3); Nehm, Alexander (4); Norbert-Fay, Andreas (10); Preuss, Bernd (6,7,8); Ramsauer, Peter (9); Schmidt, Karsten (3); Sevenheck, Roger (6); Spangenberg, Gerhard (4); Veres-Homm, Uwe (4); Westphal, Thomas (1); Wieland, Dr. Joachim (5).