

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 259 | 49. KW | 06.12.2011 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

imm presseclub - Branche vor Herausforderungen und Chancen	2
Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft	5
Flächenentwicklung: Welche Parameter entscheiden	6
Catella: Trends und Ausblick für ImmoMarkt 2012	8
VGf/Scope: Platzierungszahlen Geschlossene Fonds	13
Interview: Michael Sauerwein, bauperformance	15
JLL Immobilienklima: Abwärtstrend gestoppt	18
Offene Fonds schlagen Immo-Aktien und DAX	19
IVG: Kapitalmaßnahmen mit Beigeschmack	19
Finnland: Ausblick für die Gewerbeimmobilienmärkte	22
Uni Cambridge: City of London gehört Ausländern	22
CS: Immobilien gehörten auch 2012 ins Portfolio	23
JLL Green Building: Hamburg Bestandsanalyse	23
JLL: Berlin bleibt Handelsmagnet	24
Hamburg will Hotel-Top-Standort werden	25
Scope: Anleger zahlen wieder höchste EK-Preise	25
CBRE: EZH expandiert weiter in EMEA	26
Elite der Vermögensverwalter in München gekürt	27
Geschlossene Immobilien Ansparfonds: Kritik und mögliche Konsequenzen	29
S21 schafft dringend benötigten Wohnraum	30
Impressum	31

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt ist es soweit. Gestern Abend hatte eine Ratingagentur die große Show. Auch Deutschland ist in „AAA“-Gefahr. Das macht Politik. Erwarten die Blödmänner mit ihrer Drohung ernsthaft, dass Deutschland jetzt die Euro-Rettung einstellt? Meine Kollegen vom Fernsehen berichteten sofort von der Zinserhöhungsgefahr. Ja, und? Deutschland hat heute die historisch niedrigste Refinanzierungsmöglichkeit. Vertrauensmaßstab ist sowieso der relativ Beste. Das ändert auch ein Rating nicht. Die Euro-Angst spart uns Milliarden. Außerdem ist der weltweite Niedrigzins ein tödliches Nervengift.

„Währung ist Papier gewordenen Vertrauen in die Macht, sie mit allen Mitteln zu verteidigen.“ (Quelle: Rohmert 2011). Mit dem Euro wurde eine Währung geschaffen, die sich gleichzeitig Regeln gab, die eine Verteidigung unmöglich machen. Zinsgeschenke und Kontrollversagen haben eine Dekade den Motor hochtourig laufen lassen. Jetzt haben wir den Kolbenfresser. 17 Mechaniker mit abgebrochenem Schraubenschlüssel bekommen das nicht hin. Bei allem persönlichen Unbehagen bleibt nur die „Verantwortungsübernahme“ (höfliches Synonym für „Machtübernahme“) von Merkozy und die Zusammenstellung eines funktionierenden Werkzeugkastens. Probleme sind der Zeithorizont und der irrsinnige Fehler, wegen des lächerlichen Peripherieschadens in Griechenland - es geht nur um die Zinsen, an Rückzahlung von Staatsanleihen glauben nur Träumer - das Vertrauen in die Eurostaaten durch Pleitediskussion und Privatgläubigerbeteiligung aufs Spiel zu setzen.

„Wenn sich von Hause aus weitsichtige Menschen, einen Verbandshut aufsetzen, merken sie oft nicht, wie tief er ihnen ins Gesicht rutscht.“ (Rohmert 2011) Die Fondsbranche neigt besonders dazu, große Hüte zu verteilen. Wir hatten letzte Woche eine schöne Sitzung des **imm**presseclub, des Vereins der deutschen Immobilienjournalisten, mit 50 Journalisten. Es ist schon verblüffend, welche einfache Thesen z. B. zu Offenen Immobilienfonds durch Wiederholung immer noch keine Überzeugungswirkung entfalten. Als überzeugter Anhänger des Produktes „Offener Immobilienfonds“ für Anleger, die in Immobilien investieren wollen, ohne von der Emotion der Börse abhängig zu sein, mahne ich seit den 90ern Transparenz und vor allem Ehrlichkeit der Kommunikation an.

Ein Anlageprodukt, das nur den Weg nach oben kennt, das langfristig investiert, gleichzeitig täglich verfügbar ist und außerdem noch allen Beteiligten auskömmliche Erträge bringt, ist ein Perpetuum Mobile und hat es nie gegeben. Das haben Verband, Branchenmatadore und Vertrieb nur nie verstanden. Glück macht blind. Fast 50 Jahre stützte der Markt die Produkthoffnung und bügelte Fehler aus. 10 Jahre ab etwa 1994, wussten wir alle nicht, dass sich der Markt geändert hat, so dass „Einwertungsgewinne“ und Glättung der Bewertung bei vielleicht optimistischer Zukunftssicht das Perpetuum Mobile unsichtbar antrieben. 2004 wussten wir es. Die Spitze des Bewertungseisbergs wurde sichtbar. Der internationale Investmentboom schmolz ihn ab und vernebelte den Rest. Aber statt die Chance zu Ehrlichkeit zu nutzen, schwamm noch 2009 die BVI-Titanic weiter mit dem Slogan „Wir haben kein Bewertungsproblem, sondern ein Presseproblem“ - und knallte egoerblindet auf die Regulierung. Jetzt tönte es auf der immpresseclub-Veranstaltung unter dem Verbandshut hervor für das Produkt, das bis auf wenige Ausnahmen in der Krise stabil, im Alternativenvergleich insgesamt wenig volatil und auch in der letzten Dekade rentabel wie der DAX war (vgl. Artikel), „das Produkt hat sich geändert, ...“

Werner Rohmert, Herausgeber



Personalien

München: Klaus Hermuth und Alexander von Cramm bleiben im Vorstand der **Prime Office Reit AG**. **Hein-Theo Tetsch** scheidet hingegen Mitte 2012 aus. Tetsch war für Finanzierungen zuständig.

Berlin: Seit 1. Dezember ist **Denis McGee** (35) Pressesprecher beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Er tritt die Nachfolge von **Klaus-Peter Hesse** (44) an, der seit August als Geschäftsführer des ZIA tätig ist.

Bonn: Dr. Eugen von Lackum wurde zum ordentlichen Mitglied und Sprecher des Vorstands der **Bau-Grund AG** berufen. Er übernimmt diese Position von **Niels Fischer**, der das Unternehmen aus persönlichen Gründen und im besten gegenseitigen Einvernehmen zum 1. Januar 2012 verlässt. Dr. Eugen von Lackum war u.a. Geschäftsführer der **TLG Immobilien GmbH** in Berlin. Zuletzt war er Geschäftsführer der **BIH Berliner Immobilien Holding GmbH**.

Essen: **Wolfgang Homey** (41) ist neuer Finanzvorstand in der **Hochtief-Tochtergesellschaft**. Er tritt die Nachfolge von **Heiner Helbig** an, der das Unternehmen ebenso wie der Vorstandsvorsitzende von Hoch-tief Solutions, **Henner Mahlstedt**, verlässt.



Diesmal ohne Schneechaos und ohne schneebedingte Ausfälle traf sich der **impresseclub e.V.**, der Verband deutscher Immobilienjournalisten zu seiner Winterveranstaltung im Berliner Hilton Hotel am Gendarmenmarkt. Über 70 Mitglieder, davon über 50 Journalisten, Referenten und Gäste – soviel wie noch nie – diskutierten über die aktuellen Themen der Branche.

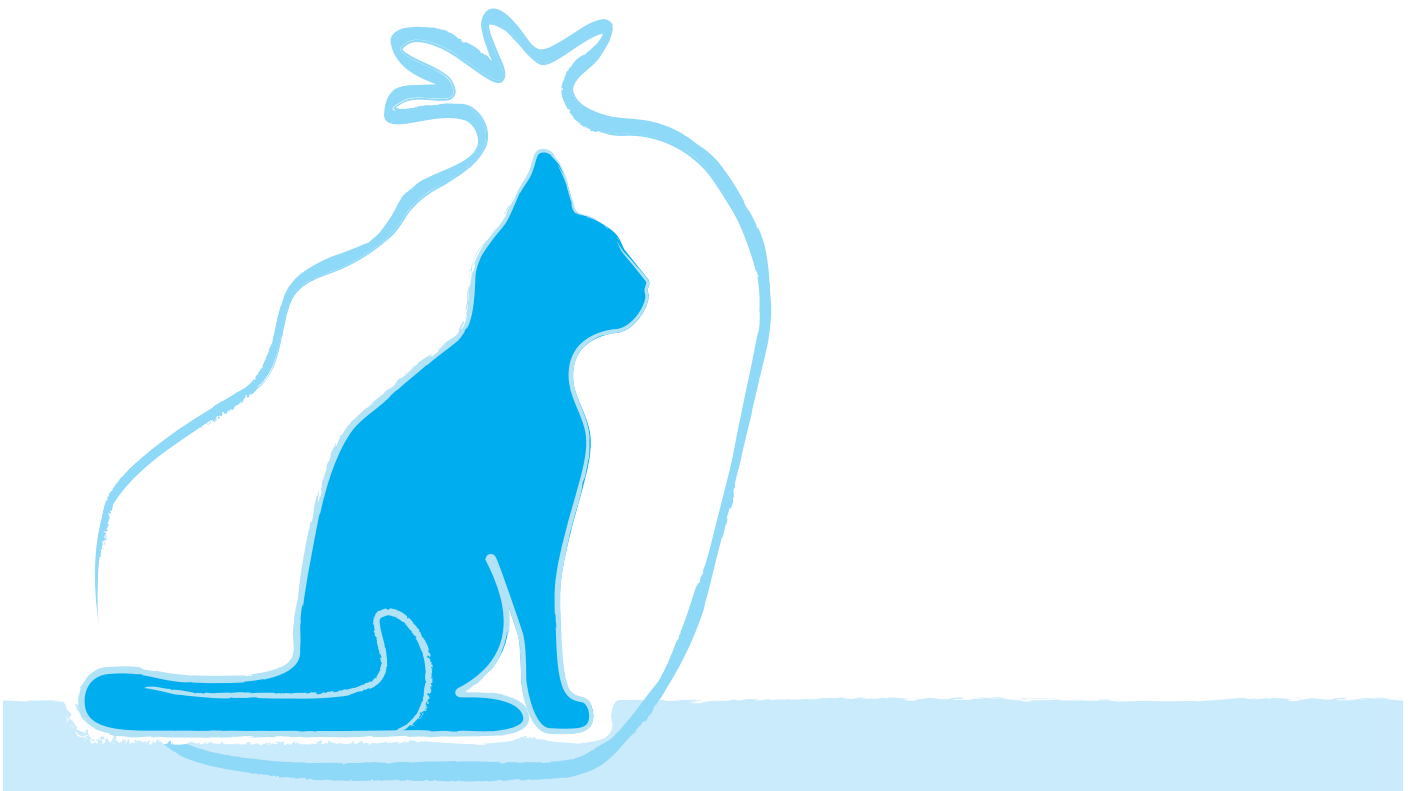
Der stetig wachsende „Verband“, **impresseclub** Arbeitsgemeinschaft der deutschen Immobilienjournalisten, ist mittlerweile eine feste Institution im „Journalistenkalender“ geworden. Zweimal im Jahr treffen sich die Mitglieder, um mit Referenten und Gästen über aktuelle Themen der Immobilienwelt zu diskutieren. Die Veranstaltung wird durch ein informelles Abendessen in lockerer Atmosphäre abgerundet. In diesem Jahr war bereits zum dritten Mal das Tucholsky Veranstaltungsort des abendlichen Ausklang, der es den Kollegen ermöglichte, ohne Barrieren und ohne Begrenzung untereinander mit den Gästen wie z. B. dem hervorragend vernetzten **Staatsminister Dr. Johannes Beermann** zu diskutieren. Das Team von „Der Immobilienbrief“ hat, wie auch in den letzten Jahren die Veranstaltung für den Vorsitzenden Werner Rohmert organisiert. Übrigens: Die Veranstaltung ist für die Journalisten und geladene Gäste völlig kostenlos.

In der vereinsrechtlichen Jahreshauptversammlung des **impresseclub** gab es diesmal wenig Diskussionspunkte. 2010 standen alle Ampeln auf „grün“. Der „Verband“ selber gewinnt durch Kontinuität und Präsenz zunehmend an Marktbedeutung - vielleicht, weil sich bei uns auch niemand einen „Verbandshut“ aufsetzt. Die Finanzen sind geordnet. „Ungerechtigkeit der Welt“ gab es nicht zu beklagen. Im Vorstand bleibt alles beim Alten. Der Vorstand wurde einstimmig gewählt. Vorstandsvorsitzender bleibt **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“/„Der Platow Brief“, mit den Stellvertretern **Peter Horn**, Süddeutsche Zeitung, und **Frank Peter Unterreiner**, Immobilienbrief Stuttgart/FAZ (Beilagen). Schatzmeister bleibt **Robert Scholl**, der seit Jahrzehnten für Milliarden-Haushaltsplanungen verantwortlich ist. Kassenprüfer bleibt **Nikolaus von Raggamby**, ehem. Gruner & Jahr, der sich im laufenden Jahr allerdings aus der journalistischen Seite zurückzog. Am 31. Mai findet die Sommerveranstaltung des **impresseclub** in München statt. Erste Referenten stehen bereits fest und die Organisation läuft auf Hochtouren. Die Ergebnisse der alljährlichen Hauptversammlung des



Frank Peter Unterreiner

Katze im Klarsichtbeutel



Im Vorhinein wissen, worauf man sich in Sachen Immobilien einlässt. Höchste Planungskompetenz und Ausführungsqualität integrieren. Kostensicherheit und Ressourcentransparenz nutzen. Für Eigentümer und Nutzer von Immobilien ist das oft eher Fiktion als Fakt.

Bilfinger Berger **one** ändert diese Spielregeln und macht aus Einschätzungen Gewissheit. Bilfinger Berger **one** ist eine völlig neue, integrierte und ganzheitliche Art, Immobilien zu denken. Bilfinger Berger **one** bündelt Fachkompetenzen von Planung bis Betrieb und eröffnet dem Eigentümer oder Nutzer eine neue Dimension von Planbarkeit, Wertschöpfung und Kosteneffizienz.

Und weil diese Transparenz zu konkreten Resultaten führt, wird ein positives, planbares Ergebnis vertraglich garantiert – wenn Sie wollen über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie!

Informieren Sie sich unter www.one.bilfinger.com



Real Estate Performance Garantie

Vereins mit Wahlen des Vorstands finden Sie im Rand dieser Ausgabe.

Auf dem Themenplan standen diesmal die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft, Flächen-/Grundstücksentwicklung, die Entwicklung bei Offenen Immobilienfonds und ein politischer Streifzug durch die bergige Landschaft aktueller Probleme. Referenten waren: **Axel Gedaschko**, Präsident des **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** (siehe Artikel unten), **Dr. Joachim Wieland**, CEO **aurelis Real Estate GmbH & Co.KG** (siehe Artikel unten), **Dr. Georg Allendorf**, Vorstand **BVI**, und **Dr. Johannes Beermann**, **Staatsminister und Chef der Staatskanzlei Dresden**.

Dr. Johannes Beermann bot in der Dinner-Speech einen z. T. vertraulichen Einblick in die politische Landschaft. Er machte zudem den beschränkten Handlungsrahmen der Politik plastisch deutlich. So sind 94% der Ausgaben des sächsischen Länderhaushaltes bereits durch Gesetze festgelegt und nicht disponibel. Vom Rest ist ebenfalls ein hoher Anteil bereits politisch festgelegt. So lassen sich tradierte Förderungen nicht beliebig streichen.

In Bezug auf Europa ist Beermann optimistisch auf die Problemlösungsfähigkeit der Politik. Allerdings werde es keine Euro-Bonds geben. Hier gilt jedoch das „Versprechen“ von Werner Rohmert, dass das nächste Essen mit Euro-Bonds bezahlt werde. Ohne werde es nicht gehen. BVI-Vorstand **Dr. Georg Allendorf**, der **Barbara Knoflach** in der BVI-Zuständigkeit für Offene Immobilienfonds vor kurzem ablöste, verzichtete auf den Vortrag des vorliegenden, ausgezeichnet ausgearbeiteten Zahlenwerks und stellte sich mit den klassischen Argumenten des BVI, das Produkt habe sich geändert und sei sinnvoll, der Diskussion mit den Journalisten. Ein Meinungsumschwung war nicht festzustellen.



Dr. Johannes Beermann
(Foto: Sächsische Staatskanzlei)

(Infos finden Sie auch unter www.immpresseclub.de)

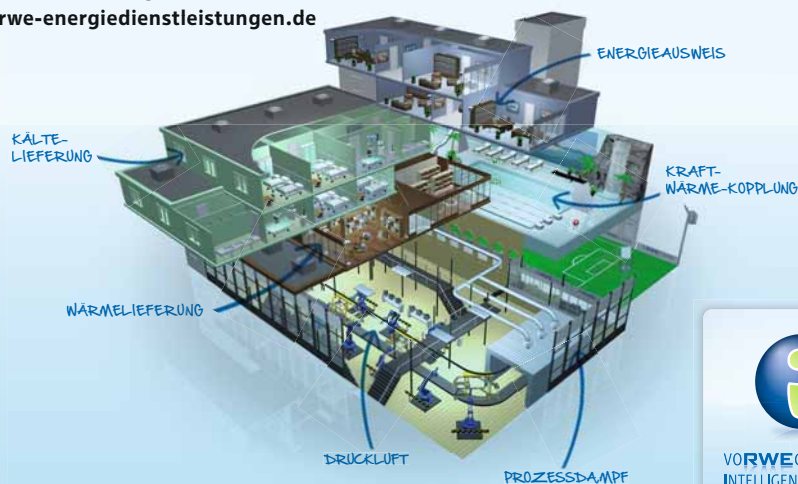
RWE

VIELE ANFORDERUNGEN – EINE LÖSUNG: RWE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN.

Unser Leistungsspektrum ist so vielseitig wie Ihre Anforderungen.

Holen Sie sich ein maßgeschneidertes Angebot:

0231 438-3731 oder www.rwe-energiesdienstleistungen.de



Personalien

München: DCM hat die Position des Vorstands für Vertrieb und Marketing mit **Alfred Dietrich** (55) neu besetzt. Der Diplom-Volkswirt war zuletzt Geschäftsführer von **Voigt & Kollegen**.

Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat **Dr. Jörg Autschbach** (45) zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Autschbach, der seit August 2009 im Unternehmen ist, war zuvor unter anderem bei **Lucent Technologies** und der **IKB Deutsche Industriebank AG** in leitender Funktion tätig.

Finanzkrise, Energiewende, demografischer Wandel Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Axel Gedaschko, Präsident des **Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** (GdW) und ehemaliger Hamburger Wirtschaftssenator, eröffnete die impressclub-Tagung. Vor allem die Vorbereitung auf den Strukturwandel, energetische Sanierung und Begrenzung der Betriebskosten, Umstellung auf altengerechten Wohnraum, Demografie und Kapitalbeschaffung beschäftigen demnach die Mitglieder des GdW hauptsächlich. Beim impressclub, dessen Mitglieder in der Mehrzahl in der Gewerbeimmobilienwelt zu Hause sind, wurde deutlich, dass eine stärkere Verknüpfung von Wohnimmobilienwirtschaft und professioneller Gewerbeimmobilienwelt wünschenswert wäre.

Der GdW vertritt Eigentümer von 6 Mio. Wohnungen und damit die Interessen von 13 Mio. Mietern/Wählern. Das macht auch die politische Dimension deutlich. Dennoch werden Maschinenbau oder Automobilwirtschaft als Retter aus der Krise gefeiert. Deren Bedeutung liegt allerdings weit hinter der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft, die für knapp 20% der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung steht, und insbesondere auch der Wohnungswirtschaft, die weit über die Hälfte des volkswirtschaftlichen Sachvermögens stellt. Außerdem macht der Blick zurück zur Krise deutlich, dass die Wohnungswirtschaft in der Krise keinerlei Delle zeigte und die Volkswirtschaft stabilisierte, während exportorientierte Branchen abbrechen und auch die Automobilindustrie sich nur durch die

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

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

Deka
Immobilien



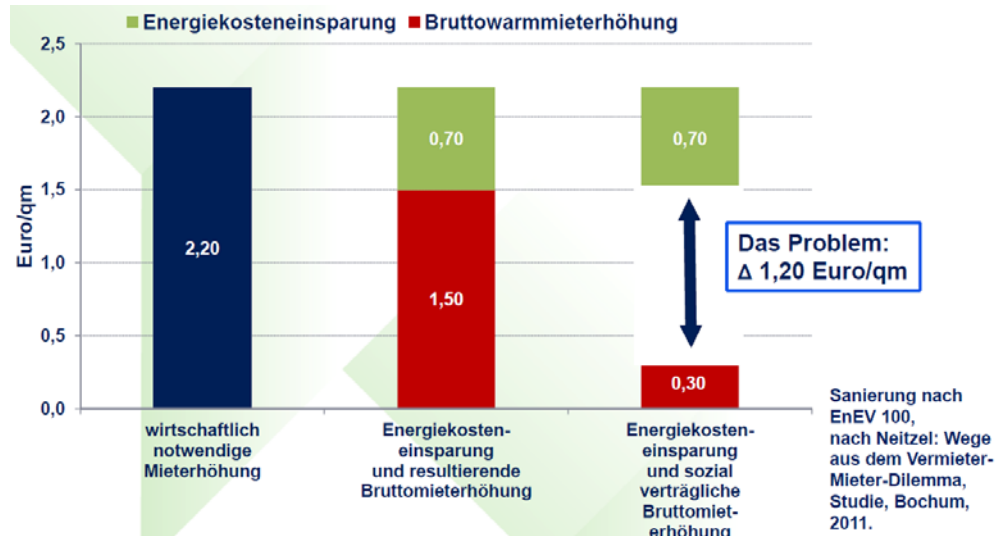
Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

Personalien

Innsbruck: **Michael Morgenroth**, Mitglied im Vorstand der **Gothaer Asset Management**, wechselt mit einem Team zur **Signa Unternehmensgruppe**, Innsbruck. Dort wird er ab April 2012 die Geschäftsführung der Signa Holding verstärken. Mit ihm wechseln auch **Dr. Patrick Züchner**, **Lars Armgart** und **Antje Bonnewitz** zu Signa. Morgenroth wird für Signa einen neuen Geschäftsbereich in Düsseldorf aufbauen. Die Tochtergesellschaft **Signa Real Estate Advisory** (Signa Read) wird u.a. Investitionsprogramme in Real Estate Funds planen sowie indirekte Immobilienportfolien managen.

Berlin: Die **HOPAG Hotel Property AG** – eine Tochtergesellschaft der **immobilienexperten-ag.** – hat **Matthias Niemeyer** (50), der seit 20 Jahren im Hotelimmobiliengeschäft tätig ist, in ihren Aufsichtsrat gewählt. Damit tritt Niemeyer die Nachfolge von **Rainer Frohne** (74) an, der sein Mandat aus Altersgründen niederlegt. Matthias Niemeyer leitet seit 2006 den Bereich Management-Immobilien der **STIWA Unternehmensgruppe** Oberhaching/München und Düsseldorf. Die Mitgliedschaft in der **Royal Institution of Chartered Surveyors** und die Leitung der Arbeitsgruppe Hotelimmobilien beim **Zentralen Immobilien Ausschuss** zeichnen ihn besonders aus.



„Abwrackprämie“ als Retter stilisieren konnte. Während der Gesamtbereich staatlicher Subventionen seit 1999 annähernd konstant blieb, ging der Anteil der des Wohnungswesens an den Förderungen von 6,5% auf 1,9% im kommenden Jahr auf weniger als ein Drittel zurück.

In Bezug auf energetische Sanierung mahnt Gedaschko zur maßvollen Vernunft. Eine Studie des InWIS an der Bochumer EBZ Business School sieht das Grunddilemma energetischer Sanierung nicht als „Vermieter-Mieter-Dilemma“, sondern als Dilemma mangelnder Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen insgesamt. Steigende Energiekosten (oder alternativ höhere Mieten aufgrund energetischer Modernisierungen) sind ein sozialpolitisches Dilemma. Die Politik müsse Instrumente für Energieeffizienz deutlich vom Klimaschutz trennen. Adressiert man Umwelthanliegen zu Lasten des Sozialen, dann hat man es mit Elementen einer Ökodiktatur zu tun. So beträgt die durchschnittlich notwendige Mieterhöhung einer energetischen Sanierung ca. 2,20 Euro pro qm und Monat. Die Energieeinsparung liegt modellhaft bei 70 Cent (Anmerkung „Der Immobilienbrief“: Wobei tradiertes Verhalten multikultureller Mieter-Herkunft nicht berücksichtigt ist). Trotzdem sparten GdW-Unternehmen 35% CO₂-Emissionen gegenüber 1990 ein. (AE/WR)

Erfolg in der Flächenentwicklung

Welche Parameter heute entscheidend sind

Dr. Joachim Wieland, Chef der **aurelis Real Estate** erläuterte, welche Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von ehemaligen Bahnflächen zur erfolgreichen Vermarktung führen. Vor allem die Verknüpfung von Gemeinden, Kommunen und Öffentlichkeit mit den wirtschaftlich denkenden Unternehmen gilt als größte Herausforderung bei der professionellen Flächenentwicklung. Neben der Präsenz vor Ort und den Kenntnissen über politische und gesellschaftliche Zusammenhänge gilt auch Transparenz und die Konfliktfähigkeit als Erfolgsfaktor. Nutzer, Politiker, Investoren, Medien, Interessengruppen und Öffentlichkeit sollten in den Erfolgsprozess involviert werden. Beispiele wie das Europaviertel in Frankfurt, das Areal in Hamburg Altona oder das Gare du Nord Areal in Freiburg zeigen, wie es geht. Allerdings sollten sich alle Interessensgemeinschaften auf lange Planungszeiträume einstellen. 20 Jahre sind da keine Seltenheit. Allein die ökologischen Aspekte sind herausfordernd. So kostete allein die „Verpflanzung“ einer wohl seltenen Eidechsenpopulation aus dem Europaviertel in Frankfurt, die im Zoohandel wohl für wenige Euro zu kaufen wären, pro Eidechse das Unternehmen 2.500 Euro. Zu Aurelis: Der Bestand erwirtschaftet rd. 90 Mio. Euro Jahresmiete. 2010 wurden 780 Mietverträge mit einer Jahresmiete von 16 Mio. Euro abgeschlossen. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge wurde in 2010 von 60 auf 66 Monate erhöht. Die nicht umlegbaren Nebenkosten wurden durch Vertragsumstellungen von 18 Mio. p.a. (2007) auf 10 Mio. € (2011) gesenkt. Mit Blick auf die noch im März positive Entwicklung in der Immobilienwirtschaft in den kommenden 2 Jahren ist Wieland heute eher skeptisch.



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

Trends und Ausblick 2012

„Wer Angst vor dem Vermieten hat, sollte nicht in Immobilien investieren“

Die Catella Property GmbH hat vergangene Woche wieder seine Markttrends und Ausblick für 2012 preisgegeben. Hauptaugenmerk liegt demnach auch im nächsten Jahr auf dem „mainstream core“, weil sich (vermeintliche) Sicherheiten in Gremien und Banken leichter vermitteln lassen. Obwohl Eigenkapital verfügbar ist, führt der Mangel an Objekten für Mietvertragsgläubige und auch die Veränderung der Kreditlandschaft zu einer Seitwärtsbewegung der gewerblichen Investitionen.

Als „Droge“ bezeichnet **Catella Property GmbH** Chef **Klaus Franken** die Mietverträge der Immobilienwirtschaft. Viele Kapitalsammelstellen folgten unverdrossen dem Mainstream-Interesse an langfristig vermieteten Immobilien, weil sich (vermeintliche) Sicherheiten in Gremien und bei Banken leichter vermitteln lassen. Bereits vor ei-

nem Jahr hatte Franken den Immobilienmarkt als „Capuccino-Markt“ charakterisiert, bei dem die Investoren nur auf den „Milchschaum“, die Core-Immobilie, schauen und keiner den Kaffee oder gar den Kaffeersatz will. Renditeeinbußen, Bietergefechte, künstliche Verengung des Marktes und die Klage über Angebotsmangel prägen immer noch die Diskrepanz zwischen einer extrem hohen Geldmenge, die dringend Anlagemöglichkeiten sucht, und dem scheinbar stetig kleiner werdenden Angebot, das die Bezeichnung „core“ wirklich verdient. Zur Erinnerung: Die klassische Definition versteht unter „core“ ein Class-A Multitenant-Objekt mit langen und bonitären Mietverträgen in Toplage. Heute reicht der Mietvertrag. Dann setzt aber oft der Verstand aus.

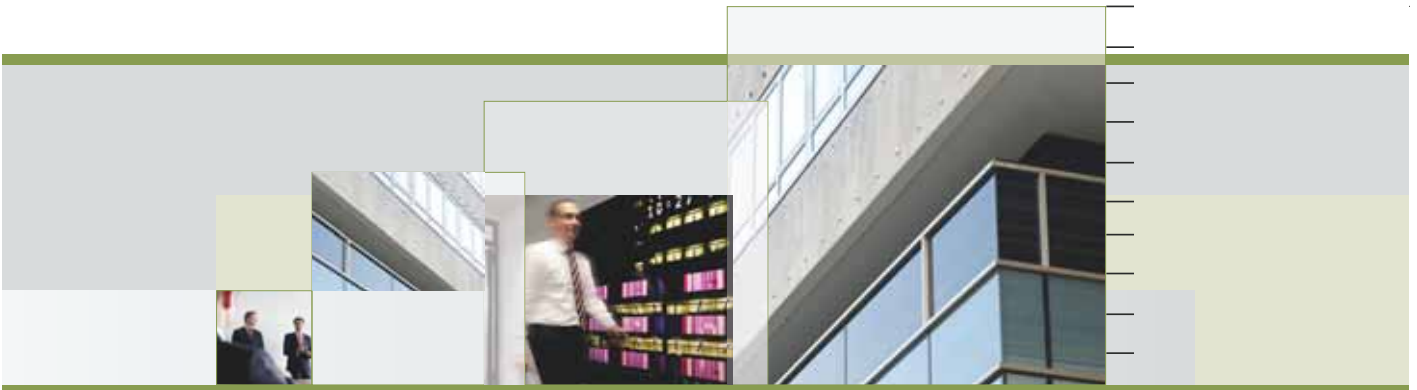
Für Objekte mit min. 10 Jahren Mietlaufzeit werden Kaufpreise ausgerufen, die im Gegensatz zu vergleichbaren Objekten mit 7 Jahren Restlaufzeit mehr als 100 Basispunkte Renditeverzicht erfordern. Der Erwerber zahlt demnach ca. 2,4 Jahresmieten „Kaufpreisaufschlag“. Beachtet man zusätzlich den Zinseffekt wird deutlich, dass der Erwerber sich selbst die zusätzlichen drei Jahre bezahlt hat. Rational ist dies nicht, aber beim Erwerb führt die

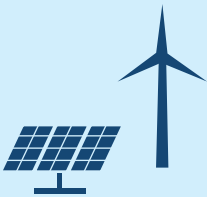
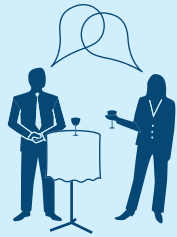
Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC ASSET

DIC ■

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.





VGF SUMMIT. GET TOGETHER.

Der Fachkongress für geschlossene Fonds

JETZT
TICKET
SICHERN!

- Wann:** 7.-8. Februar 2012
- Wo:** Congress Center, Messe Frankfurt am Main
- Tickets:** 300,- Euro zzgl. MwSt.
255,- Euro zzgl. MwSt. Frühbucherrabatt bis 15.12.2011

Weitere Informationen und Tickets unter: T +49 (0) 30. 31 80 49 00
info@vgf-summit.de · www.vgf-summit.de

Eine Veranstaltung des VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.

Medienpartner:



Cash.

DAS MAGAZIN FÜR KAPITALANLEGER
INVESTMENT

Abschluss geschafft

Bochum: Die **EBZ Business School** hat am 26. November 2011 Abschlüsse und Zwischenabschlüsse an über 100 Studierende verliehen. Vertreter der Hochschule, der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der mit der EBZ Business School partnerschaftlich verbundenen Immobilienunternehmen reisten anlässlich der Abschlussfeier nach Bochum. Für das kommende Jahr plant die Hochschule bereits mit einem Fernstudium und einem weiteren Masterstudiengang.

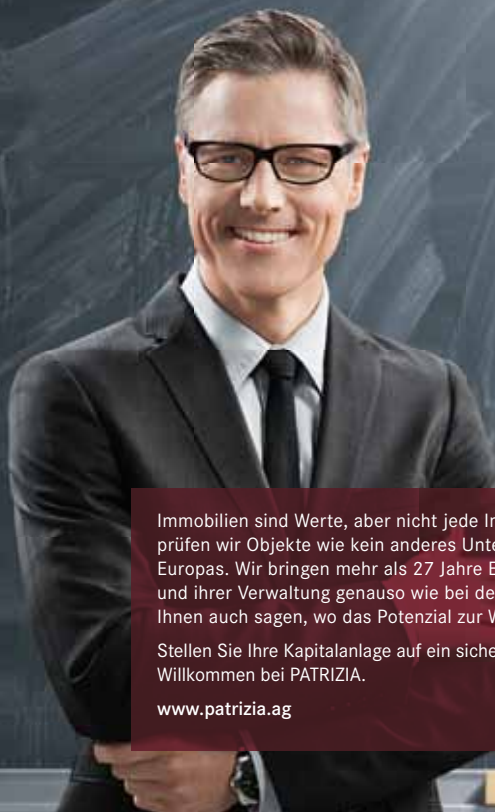
längere Laufzeit zu einem „besseren Gefühl“ für Anleger. Gleichzeitig wird völlig außer Acht gelassen, dass die Nutzer in einem sich immer schneller wandelnden Marktgeschehen nicht längere, sondern kürzere Mietbindungszeiten benötigen. Der Immobilienmarkt löst so immer weniger die Probleme der „realen Wirtschaft“. Wenig beachtet haben sich private Anleger und Family Offices dieser Fixierung entzogen und in 2011 sehr gute Geschäfte mit guten Qualitäten, wenn auch kürzerer Mietsicherheit realisiert.



Klaus Franken

Die Vorausschätzung des diesjährigen Transaktionsvolumens aus dem letzten Jahr wird voraussichtlich mit etwa 22,5 Mrd. Euro in Deutschland um ca. 10% übertroffen. Das liegt nur noch knapp unter dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2004 (25,4 Mrd. Euro). Für 2012 erwartet die Catella Property GmbH trotz steigender Nachfrage wegen restriktiverer Kreditvergabe und Angebotsengpässen lediglich eine Seitwärtsbewegung mit einem vergleichbaren Marktvolumen. Für „Der Immobilienbrief“ hat der Blick auf den Chart allerdings noch weitreichende Konsequenzen. Wird man in 10 Jahren mit Blick auf einen dann 20-jährigen Chart fragen, wann der gesunde Menschenverstand Pause eingelegt hat, wird die Antwort sicherlich auf die Ausreißer 2005 bis 2008 hinweisen. Der nachfolgende Einbruch war unvermeidlich. Wenn Sie sich aber heute in der durchaus schon „gestandenen“ Szene der 2003 oder 2004 in die Szene getretenen Immobilienfachleute bewegen, erleben Sie, dass immer noch die Rückkehr zur „Normalität“ 2005 bis 2007 angestrebt wird. Damit sind Fehlentwicklungen und die

LIEBHABEROBJEKT ODER RENDITECHANCE?



Maximilian S., 43 Jahre
Investor

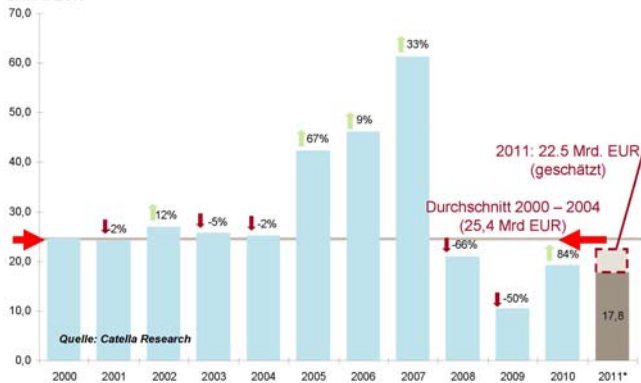
Immobilien sind Werte, aber nicht jede Immobilie ist auch eine wertstabile Kapitalanlage mit attraktiver Rendite. Deshalb prüfen wir Objekte wie kein anderes Unternehmen. Die PATRIZIA ist eines der führenden Immobilien-Investmenthäuser Europas. Wir bringen mehr als 27 Jahre Erfahrung ein, um Investoren 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

Transaktionen Deutschland 2000 - 2011
in Mrd. EUR



Fortsetzung hoher Volatilität programmiert, sofern die Banken wieder ins Spiel einsteigen.

Als weitere Marktfolge der Risikoaversion nennt Klaus Franken, dass Einzelhandel und Wohnen pauschal mit dem Attribut „sicher“ versehen werden. 8 der 10 größten gewerblichen Transaktionen des Jahres 2011 waren Einzelhandelsdeals. Die Renditen für Einzelhandelsobjekte sind deutlich gesunken und liegen zum Teil unter dem Niveau des Boomjahres 2007. Der Rollentausch vom früheren Klassiker Büro zum Einzelhandel schlägt sich in den

Transaktionsvolumina nieder: Ca. 49% werden vom Einzelhandel geprägt und Büro ist auf ca. 25% zurückgefallen.

Die Krise ist in den Medien nach wie vor allgegenwärtig. Dennoch ist Fakt, dass in den Vermietungsaktivitäten die Krise noch nicht angekommen ist. Von einzelnen Ausnahmen abgesehen, sind bislang keine Entscheidungen zurückgestellt oder Gesuche storniert worden. Die Büromärkte haben sich deutlich stabilisiert. Die Spitzenmieten steigen, die Leerstandsquoten fallen. Trotz fortlaufender Krisendiskussionen ist die Vermietungsleistung in 2011 unbeeindruckt geblieben und wurde teilweise sogar weiter ausgebaut. Die Nachfrage kann in bestimmten Segmenten nicht ausreichend bedient werden. Da Alternativinvestments wie Staatspapiere und Aktien auch 2012 absehbar unter Beobachtung bleiben, wird die Immobilie für alle Anlegergruppen attraktiv bleiben.

Angesichts des angespannten Finanzierungsumfeldes werden Projektentwicklungen und damit die Produktion von dringend nachgefragten modernen Büroflächen nicht in ausreichendem Maße betrieben. Dem geringen Angebot steht ein gewachsenes Qualitätsbewusstsein der Mieter gegenüber. Nicht der geringste Mietpreis entschei-

Ohne Oranje fehlt Ihrem Portfolio etwas Entscheidendes.

Bouwfonds ist unter dem Dach der Rabo Real Estate Group die Immobilieninvestmentgesellschaft der niederländischen Rabobank. Mit Erfahrung, Know-how und Strategie schaffen wir Werte, die Inflationsschutz und langfristige Auszahlungen generieren. Eine wertvolle Zutat für ein zukunftssicheres Depot.

www.bouwfonds.de

Tel. 030/590097-777

Objekt übernommen

München: CA Immo hat die 50%igen Gesellschafteranteile der **OFB Projektentwicklung** an dem Bürogebäude SKYGARDEN im Arnulpark erworben und ist damit alleiniger Eigentümer. Der übernommene anteilige Immobilienwert liegt bei rund 63 Mio. Euro.

Das im August 2011 fertiggestellte Bürogebäude verfügt insgesamt über rund 34.000 qm BGF. Es wurde in einem Joint Venture mit der OFB Projektentwicklung GmbH realisiert. Größter Mieter mit rd. 17.500 qm BGF ist **Price-waterhouseCoopers**.

det, sondern das beste Preis-/Leistungsverhältnis. Nicht mehr zeitgemäße Büroflächen bleiben als „alte Schätzchen“ im Regal liegen. Damit wächst der Sockelleerstand. Da trotzdem die Leerstandsquoten gesunken sind, wird das Potential für attraktive Büroflächen aus Neubau oder Revitalisierung deutlich. Verlierer dieser Entwicklung sind die „passiven“ Eigentümer oder „abwartende“ Banken. Selbst bei steigenden Vermietungsleistungen und Spitzenmieten kann der Markt nicht ausgleichen, was bislang an notwendiger Wertberichtigung oder Nachinvestition nicht realisiert wurde. Der Kampf um den Mieter wird mit immer härteren Bandagen geführt. Wer zudem sein Asset Management immer mehr unter Kostendruck setze und Gebühren vermindere, könne keine Bestleistungen erwarten, meint Franken.

Gewinner sind unternehmerisch aufgestellte Investoren, die mit Nachinvestitionen und aktiver Mieterbetreuung punkten. Mit Qualität in Produkt und Management wurden in 2011 vielfach erhebliche Vermietungserfolge erzielt und extreme Renditesteigerungen ermöglicht. Die früher eher belächelten „Privaten“ haben in 2011 jenseits von „core“ viel Geld verdient. Objekte mit kürzeren Laufzeiten in guten Lagen sind günstig zu erwerben und das Potential ist relativ leicht zu heben, was vor allem Family Offices erkannt haben. Klaus Franken resümiert: „Vor dem Hintergrund des zunehmenden Renditeverzichts bei ‚sicheren Investments‘ bietet das Jahr 2012 gute Chancen abseits der ‚core‘-Fixierung; die Rückbesinnung auf Qualität in Produkt und Management zeigt den Weg abseits der ‚Sucht‘ nach Laufzeiten. Die Verflechtung von Investment- und Vermietungsaktivitäten bietet noch nicht ausgeschöpfte Chancen. Auch mit Büroobjekten lässt sich auch in 2012 absehbar gutes Geld verdienen; man muss nur aktiv damit arbeiten. Wer Angst vor dem Vermieten hat, sollte nicht in Immobilien investieren.“



Konzepte auf Lager

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

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

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

GARBE
LOGISTIC AG

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

VGF und Scope sehen Platzierungsschwäche bei Geschlossenen Fonds

Die Platzierungsschwäche bei Geschlossenen Fonds lässt die Schere zwischen emittierten und platzierten Eigenkapital geht weiter auseinander. Diese Scope-Meldung besagt übersetzt, dass die Initiatoren auf ihren Fonds sitzen bleiben. Lediglich Immobilien retten das Bild. „Geschlossene Fonds - Die kleinen Wirtschaftswunder“ der VGF-Kampagne wundern sich.

Die Zahlen der ersten drei Quartale 2011 zeigen es für **Scope** deutlich. Das Angebot an zu platzierendem Eigenkapital übertrifft die realisierten Ergebnisse in den meisten Segmenten bei Weitem. So weist der **Verband Geschlossene Fonds VGF** für die Monate Januar bis September **Gesamtplatzierungsergebnisse** seiner Mitglieder in Höhe von rund 2,53 Mrd. Euro aus. Für den gleichen Zeitraum hat Scope ein **emittiertes Eigenkapital** von rund 4,34 Mrd. Euro erfasst. Demnach liegt die Platzierungsquote insgesamt bei rund 58%. Das heißt, nur

etwas mehr als die Hälfte des möglichen Platzierungsvolumen wurde auch realisiert. Der Überhang bei Immobilienfonds liegt rechnerisch bei 904 Mio. Euro. Dies entspricht einer noch vergleichsweise guten Platzierungsquote von circa 63% des emittierten Kapitals. Bei Private Equity Fonds liegt dieser Wert bei 52%, für Schiffe bei 44% und Energie nur noch bei 40%. Lediglich bei Leasing bzw. Flugzeugen standen 344 Mio. Euro platziertem EK nur 285 Mio. Euro an emittiertem EK gegenüber.

Ist das Ende des Single Tenant Booms bei Geschlossenen Fonds schon gekommen? Deutsche Immobilienfonds der 44 VGF-Mitglieder sammelten im 3. Quartal 2011 288,5 Mio. Euro ein. Das sind 69% mehr als im gleichen Vorjahresvergleichszeitraum und liegt immer noch spürbar über dem 1. Quartal 2011 und dem Schlussquartal 2010. Das 2. Quartal 2011 ist nicht vergleichbar, da hier die DWS mit den Deutsche Bank Türmen die Statistik um rd. 280 Mio. Euro tunte. Allerdings sind mit der Deutschen Börse in Eschborn und Vodafone in Düsseldorf noch zwei weitere Single Tenant Megafonds mit Konzernimmobilien in der Platzierung, die von dem Erfolg der Deutschen Bank nur bedingt mitgezogen wurden. Speziell

GENUG VON HEISSER LUFT?

069 710475198 | www.a198.de



Hotel gekauft

München: Die **PATRIZIA Gewerbeinvest KAG** mbH erwirbt für das Sondervermögen **LB Hotel-Invest Deutschland I** das Hotel **Motel One** an der Tegernseer Landstraße von der **GECON Immobilien GmbH & Co. KG**, einer Gesellschaft der **Büschl Unternehmensgruppe**. Der Pachtvertrag mit Motel One läuft über 25 Jahre zzgl. der Option, um fünf weitere Jahre zu verlängern.

Das Hotel verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 7.000 qm. Es ist Teil des ca. 40.000 qm großen Büro- und Verwaltungskomplexes „Giesinger“.

beim Vodafone Fonds der **DFH** drücken Platzierungsgarantien, die eingehalten werden sollten. Im Gegensatz zu den VGF Branchenzahlen werden für die VGF Quartalszahlen nur die Mitglieder des Verbandes befragt. An der Erhebung für das dritte Quartal 2011 haben alle 44 der im Verband organisierten Anbieterunternehmen teilgenommen. Ausländische Immobilienfonds machten 7% gut und konnten 140,4 Mio. Euro bei Anlegern einsammeln. Der Anteil institutioneller Investoren stieg um das Zweieinhalbfache auf 76,2 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorquartal sank der Anteil jedoch um 14%.

Außerhalb der Immobilienszene sah es noch trostloser aus. Im dritten Quartal 2011 haben die VGF-Emissionshäuser geschlossener Fonds insgesamt 667 Mio. Euro bei Anlegern eingesammelt. Das sind 19% weniger als im Vorjahresvergleich (819 Mio. Euro) und seitdem auch das schlechteste Quartal. Die Pfeile zeigen seit 2009 drastisch nach unten. Zu den Verlierern gehören diesmal auch Energiefonds, die sonst noch die Stellungen hielten. 54,2 Mio. Euro sammelten Energiefonds ein (-67%). Besonders Solarfonds verloren um 80% und konnten nur noch 25 Mio. Euro bei Anlegern gewinnen. Flugzeugfonds verloren ebenfalls 70% Anlegergelder im dritten Quartal. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Platzierungszahlen allerdings wieder leicht von 51,1 Mio. Euro auf 59,3 Mio. Euro. Schiffbeteiligungen spielen im Gerüchteumfeld drohender Pleiten keine Rolle mehr. Sie konnten nur noch 35,3 Mio. Euro einsammeln (-61%).

Laut VGF-GF **Eric Romba** liegt der Rückgang der Eigenkapitalplatzierungen bei geschlossenen Fonds auf einer Linie mit den Mittelabflüssen bei Investmentfonds und sei damit Spiegelbild der Euro-Krise. Anleger seien nach Einschätzung des Verbandes derzeit nur

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

Scope Awards

Berlin: Scope hat wieder seine Investment Awards vergeben. Die Verleihung fand im Humboldt Carré am Gendarmenmarkt statt. Der Preis wird einmal jährlich in 21 Kategorien vergeben.

Die Gewinner: **Commerzbank** (Bester Zertifikate Emittent), **BNP Paribas** (Discount-Zertifikate), **Commerzbank** (Bonus-Zertifikate), **LBBW** (Kapitalschutz-Produkte), **HypoVereinsbank** (Indezertifikate), **Bantleon** (Vermögensverwaltende Fonds), **RREEF** (Managementgesellschaft), **RREEF grundbesitz europa** (Europa Fonds), **Deka-ImmobilienGlobal** (Globaler Fonds), **DFH** (Immobilien Deutschland), **Real I.S.** (Immobilien Ausland), **CFB** (Energie), **Premicon** (Schiffe), **Dr. Peters** (Luftfahrt), **Buss Capital** (Alternative Investments), **Nordcapital** (Besondere Managementleistung), **Bouwfonds** (Newcomer), **Ceritas Investment Trust** (Innovation), **Lloyd Fonds** (Transparenz), **Union Investment Real Estate** (Nachhaltigkeit), **Aquila Capital** (Unternehmenswachstum), **Dr. Theo Waigel** (Ehrenpreis).

Platziertes Eigenkapital 3. Quartal 2011 (Mio. €)

	Q3 2010					Veränderung	
	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q3 10 vs. Q3 11	
Immobilien Deutschland	170,9	264,9	248,3	531	288,5	69%	
Immobilien Ausland	130,9	90,8	196,9	121,5	140,4	7%	
Schiffsbeteiligungen	89,8	167,6	82,9	77,1	35,3	-61%	
Solarfonds	127,7	270,5	58,4	62,1	25	-80%	
Windenergie	0	0	0	28,9	21,6	-	
Flugzeugfonds	199,5	173,7	112,7	51,1	59,3	-70%	
Private Equity Fonds	15,4	13,4	28,6	57,1	14	-9%	
Spezialitätenfonds	9,1	30,4	14,5	36,2	15,7	72%	
Portfolio	11,5	16,8	24,2	25,8	19,9	73%	
Leasingfonds	22,4	32	26,1	55,6	39,6	77%	
Infrastruktur	6,4	13,6	10,6	0,2	0,1	-99%	
LV-Fonds	0	0	0	0	0	-	
Alle	818,6	1074,4	803,2	1060,1	666,9	-19%	
davon Institutionelle	21,5	252,9	48,2	86,9	76,2		
Institutionelle in %	3%	24%	6%	8%	11%		
davon Eigenkapitalerhöhungen	51,3	59,7	40,3	38	8,2	-84%	

© VGF | Verband Geschlossene Fonds 2011

in sehr geringem Maße bereit, ihre vorhandene Liquidität in mittel- und langfristigen Kapitalanlagen zu binden. Allerdings ist seit der VGF-Kampagne „Geschlossene Fonds – Das kleine Wirtschaftswunder“ mit optimistisch definiertem und interpretiertem Zahlenmaterial der Geschlossene Fonds verstärkt in die Diskussion geraten. Ob die sonst üblichen Argumente eines mangelnden Angebotes an fonds-fähigen Immobilien, Finanzierungsprobleme insbesondere auch der Eigenkapitalzwischenfinanzierung oder überhöhter Preis für vermietete Objekte, die diesmal von Romba nicht zu hören waren, tatsächlich stichhaltig sind, kann immer mehr bezweifelt werden. Immobilienfonds gibt es durchaus im Angebot.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Vielleicht setzt auch diesmal, wie auch 2005 schlagartig eine Müdigkeit an Single Tenant Immobilien ein. Der Glaube an große Konzernnamen und Mietverträge wurde in der Krisenfolge wie auch 2004 zum Hype. Allerdings bricht der Trend dann schnell ab, wenn die Krisenangst vorbei ist. Dies geschah 2005/2006. Diesmal gehen allerdings die Krisen ineinander über. Das rettet vielleicht die Konzern-Immobilien über die Runden, führt aber zu genereller Anlegermüdigkeit. Zumindest bestätigt sich aber, dass das Statement von IVG-Vorstand **Hans Volkert Volckens**, die Branche müsse dringend und vor allem schnell Antworten finden, sonst werde sich die Sinnkrise dramatisch verschärfen, immer virulenter wird. (WR)

Im Gespräch...

Wer in Immobilien investiert, investiert immer auch in Menschen! Immobilien müssen für die Nutzer geschaffen sein, nicht umgekehrt. Wie viel Technik verträgt die Immobilie der Zukunft?

Im Gespräch mit Michael Sauerwein, Mitglied der Geschäftsführung **bauperformance GmbH**. Das Unternehmen gehört zum **Bilfinger Berger** Konzern.

„Der Immobilienbrief“: **Effiziente Technik ist eine Sache, ihre korrekte Handhabung eine andere. Im Spannungsfeld zwischen Technik und Nutzer verbergen sich zwei Schwachstellen: Die Anlageneinstellung und das individuelle Nutzerverhalten. Welche Möglichkeiten bestehen in der Optimierung anlagentechnischer Prozesse und mit welchem Aufwand sind die Optimierungsmaßnahmen verbunden?**

Michael Sauerwein: Optimierungsmöglichkeiten sehen wir sowohl in der Einstellung als

Jetzt 4 Sterne zeichnen! Geschlossener Immobilienfonds

Dorint Hotel in Halle (Saale) GmbH & Co. KG



*** aktuelle Meldung: Rendite 17 % p. a. nach Steuern beim Verkauf des Dorint Hotels Basel für die E&P Anleger *** aktuelle Meldung: Rendite 17 % p. a. nach Steuern beim Verkauf des Dorint Hotels Basel für die E&P Anleger *** aktuelle Meldung:

Jugendstil-Juwel im Herzen der Stadt

Das Dorint Charlottenhof Halle (Saale) verfügt über 166 elegante, im Jugendstil gestaltete Zimmer, Restaurant, Bars, Wellness-/Spa-Bereich sowie großzügige Tagungskapazitäten.

Die Chancen des Investments

- **erfolgreiches, zentral gelegenes 4-Sterne-Superior-Hotel**
- **langfristiger Pachtvertrag:** 20 Jahre zuzüglich 2x5 Jahre Verlängerungsoption
- **geplante Auszahlungen:** 5,5 % p. a. ab 2012, ansteigend bis auf 8 % p. a., vierteljährliche Auszahlung
- **Zinsfestschreibung:** 10 Jahre für Fremdfinanzierung
- **schneller Wertzuwachs:** hohe Tilgung, nach 15 Jahren rund 38 % des Fremdkapitals getilgt
- **solide Eigenkapitalausstattung:** über 50 % der Investitionssumme

Ausführliche Information

E&P Real Estate GmbH & Co. KG · www.ebertz.de

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

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

Catella Deals

Berlin: **alfatraining** mietet 1.500 qm Bürofläche in der Alexanderstraße 1 in Mitte in der Nähe des Alexanderplatzes über **Catella Property Group**. Das Schulungsunternehmen erweitert damit seine Flächen.

Düsseldorf: **Eton Fashion** mietet ca. 115 Fläche in der Kaiserswerther Straße 152 von einer privaten Erbengemeinschaft. Die **Catella Property** hat hier für die letzte freie Fläche einen neuen Mieter gefunden, so dass das Gebäude wieder voll vermietet ist.

auch der Bedienung von Anlagen in der Gebäudetechnik. Unnötig laufende Anlagen, zu hohe Temperaturen und vermeidbare Lastspitzen sind an der Tagesordnung – hier setzen wir an. Im ersten Schritt durch eine treffsichere Diagnose zur Lokalisierung der Schwachstellen. Im zweiten Schritt geht es darum, diese Schwachstellen zu beseitigen, zum Beispiel durch eine Korrektur der Einstellung oder eine Modifizierung der Technik. Viele Gebäude sind schlummernde Energiesparriesen!

DIB: Wie kann das Einsparpotential geweckt werden?

MS: Als effektive Maßnahme mit sehr hohem Kosten-Nutzen-Verhältnis hat sich das Energie- und Anlagen-Monitoring erwiesen. Die Messungen werden gezielt an einzelnen Energieerzeugern wie zum Beispiel am Heizkessel oder an der Wärmepumpe durchgeführt, je nach Aufgabenprofil zwei bis drei Tage oder über längere Zeiträume. Die Daten werden anschließend systematisch analysiert. Auf Grundlage der ermittelten Energie- und Betriebsdaten können Anlagenprozesse optimiert und technische Verbesserungsmaßnahmen wirtschaftlich durchgeführt werden.

DIB: Mit welchem Ergebnis?

MS: Energieeinsparungen um bis zu 15% und mehr sind keine Seltenheit. Der monetäre Aufwand für das Monitoring hat sich somit schnell amortisiert.

DIB: Was muss gewährleistet sein, damit technische Optimierungsprozesse auch tatsächlich beim Nutzer ankommen?



Michael Sauerwein



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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, Gebäude oder Hallen für gewerbliche Nutzungen! In verkehrsgünstiger Lage und mit dem Gestaltungsspielraum, den Sie brauchen.

Mit QR-Reader abfotografieren



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel.: +49 (0)6196 52 32-0
Fax: +49 (0)6196 52 32-199
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de



Deals Deals Deals

Rade: Die **Rieck Projekt Kontrakt Logistik** (RPKL), eine Tochter der **Rieck Logistik-Gruppe**, mietet 19.000 qm Hallen- u. Bürofläche im Logistikzentrum Eurolog Rade von der **Garbe Logistic** über **Gerlach Gewerbe Logistic Services**.

Berlin: Die **Senacor Technologies** AG eröffnet einen neuen Standort in der Hauptstadt und mietet 305 qm Bürofläche am Litfassplatz 2 über **Nai apollo**. Eigentümer und Vermieter des Büro- und Geschäftshauskomplexes mit mehr als 36.000 qm Bürofläche ist die **IVG**.

Düsseldorf: Die **Bauer Media Group**, bisher Mieter in der Kaistraße 5 im Medienhafen, mietet ab Dezember d. J. ca. 360 qm neue Räumlichkeiten in der Kaistraße 11. Die **Catella Property** GmbH war sowohl für den Mieter als auch für den Grundstückseigentümer, die **IDR Industrieterreins Düsseldorf-Reisholz** AG, beratend tätig.

Düsseldorf: Die **Primex Steel Trading** GmbH, Lieferant von Stahlverarbeitungsprodukten, mietet ca. 1.250 qm Bürofläche in den "Kö Höfen", Königsallee 60 d, von der **Kö Galerie Düsseldorf** GmbH & Co. KG, vertreten durch die **ECE Projektmanagement** GmbH & Co. KG. **Jones Lang LaSalle** war für den Vermieter und die **Catella Property** GmbH für den Mieter beratend tätig.

MS: Zwei Ebenen sind hier zu bedenken: Zum einen die des Facility Managements, also die des Betreibers, zum anderen die des Nutzers, der durch sein individuelles Verhalten erheblichen Einfluss darauf hat, wie Prozesse im Betrieb einer Immobilie ablaufen. Beide Ebenen müssen bei der Optimierung technischer Prozesse integriert werden. Der Mehrwert liegt im Zusammenspiel zwischen Mensch und Technik. Technik ist bei heutigen Immobilien im Zusammenhang mit der Gebäudeperformance unabdingbar. Technik muss aber intuitiv zu bedienen und sollte auf den tatsächlichen Bedarf der Immobilie und das Nutzerprofil abgestimmt sein.

DIB: Welche Erfahrungswerte gibt es mit so genannten Bedienungsanleitungen für Gebäude?

MS: Mit diesem neuartigen Produkt haben wir gemeinsam mit unseren Kunden sehr gute Erfahrungen gemacht. Alle technisch relevanten Funktionen einer Immobilie sind darin kurz und verständlich mit Bild und Text beschrieben. Durch eine Schlagwortsuche findet der Eigentümer, Nutzer oder der Betreiber sämtliche Informationen zu seinen installierten Anlagen. Diese Bedienungsanleitungen sollten während des gesamten Lebenszyklus ergänzt und gepflegt werden, speziell bei Änderungen oder Umbauten.

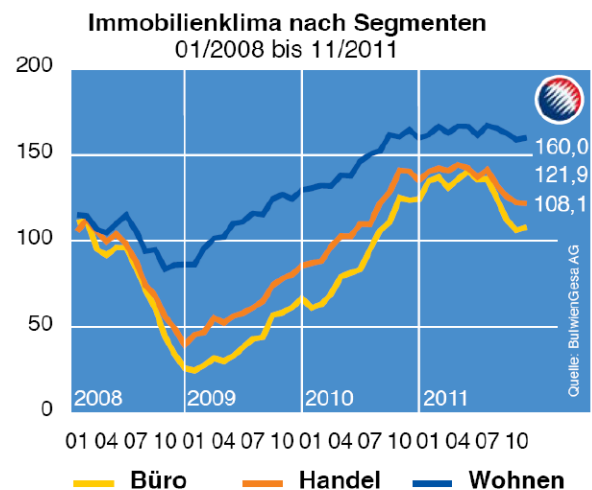
DIB: Brauchen Nutzer einen Energieführerschein?

MS: Ein Energieführerschein wäre sicherlich übertrieben. Aber gerade in der täglichen Praxis zeigt sich oft ein mangelndes Verständnis im Umgang mit der vorhandenen Technik. Andererseits sind die Bedingungen für die Nutzer oft unzureichend. Ich bin überzeugt, dass sich dies im Zuge der anstehenden Bemühungen um mehr Energieeffizienz ändern wird. Ziel muss die Mischung aus intelligenter und intuitiv bedienbarer Technik auf der einen und einem angemessenen Nutzerverhalten auf der anderen Seite sein.

Abwärtstrend gestoppt

Der **King Sturge/Jones Lang LaSalle** Immobilienklimaindex hat seine Talfahrt beendet. Seit August fiel der Index. Im November hat der Abwärtstrend einen Boden gefunden und ist in eine leichte Aufhellungsentwicklung transformiert. Allerdings fällt die Verbesserung mit 0,9% gering aus. Der aktuelle Zählerstand liegt bei 122,7 Punkten. Die Verbesserung resultierte aus einer positiven Entwicklung beim Investmentklima (1,5%).

Die Klimaindizes für Handels- und Industrieimmobilien sind die einzigen beiden Indizes, die im November gesunken sind. Das Handelsklima verlor 0,4% (121,9 Punkte) und das Industrieglima verlor 3,1% (109,2 Punkte). Am besten hat sich das Büroklima (+1,8%; 108,1 Punkte) entwickelt. Trotz Steigerung belegt das Büroklima aber immer noch den letzten Platz. Führend ist nach wie vor das Wohnimmobilienklima mit 160 Punkten und einer Steigerung im November von 0,7 Punkten. Auch die Immobilienkonjunktur legte im November wieder leicht zu. Nachdem auch hier seit August eine Abwärtsbewegung beobachtbar war, stieg der Index wieder um 0,4%. (AE)



Performance Offener Immo-Fonds schlägt DAX und Immo-Aktien

Über 10 Jahre gewinnt der Offene Immobilienfonds den Vergleich mit DAX und Immobilienaktien. Allerdings haben wir bei der IPD-Recherche das Timing nicht auf die Goldwaage gelegt. Bei volatilen Aktienmärkten kann sich das knappe Ergebnis beinahe täglich ändern.

Die Publikumspresse lässt kein gutes Haar an den Offenen Immobilienfonds (OIF). Ausreißer bestimmen das Image. Stellen Sie sich einmal vor, Missmanagement eines Konzerns würde den DAX desavouieren. Mit Blick auf MDAX oder SDAX wird das Ganze noch absurder. Auf Zehn-Jahres-Sicht schlägt der OFIX Gesamtindex der Offenen Immobilienfonds, der monatlich von **IPD Investment Property Databank GmbH** erhoben wird, lt. Oktoberauswertung mit einer annualisierten Rendite von 3,2% knapp den DAX (3,0%). Im Vergleich zu den deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften, die mit -3,0% p.a. rasante Kapitalvernichtung der Aktionäre betrieben, schnitten die OIF

deutlich besser ab. Bewertungsfragen und Emotionen der Börse spielen hier sicherlich eine Rolle, jedoch wird die Argumentation der Aktien und Reit-Befürworter zur Qualität des aktiven Managements von börsengehandelten Immobilienvehikeln relativiert. Die Argumentation, aus Anlegerschutzgesichtspunkten solle der OIF durch börsennotierter Werte ersetzt werden, führt sich mit Blick auf längere Zeitreihen, die sogar zwei Verwerfungsphasen bei OIF beinhalten völlig ad absurdum. (WR)

IVG Immobilien AG

Kapitalmaßnahme mit Beigeschmack

Hans Christoph Ries,
Finanzjournalist, Investmentanalyst (DVFA)

Annähernd 5 Jahre kennt die **IVG**-Aktie per saldo nur eine Richtung, nämlich die nach Süden, mit Verlusten gegenüber den seinerzeitigen Höchstkursen von mehr als 90%. Die Expansionsgelüste in der Ära **Lechnitz**, die sich als krasse Fehleinschätzung erwiesen, führte zu einem Immobilienbestand mit zwei entscheidenden Makeln. Zu teuer gekauft und zu hochfinanziert. Das stellte sich im Zuge der



Er setzt auf Grün, und Sie?

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 institutionelle Anleger jetzt in einen spezialfondsfähigen Themenfonds mit klarer Strategie. 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.

Ludwigspalais

München: Ein Konsortium aus **BayernLB** und **Deutscher Hypothekenbank** finanziert das 20.000 qm große **Ludwigspalais** im Stadtteil Maxvorstadt. Kreditnehmer ist **Quantum**. Beide Konsortien übernehmen die Finanzierungssumme jeweils hälftig. Die finanzierte Immobilie beinhaltet fünf denkmalgeschützte Einzelgebäude sowie einen geplanten Neubau. Der Büroanteil liegt bei 73%.

Elbtorquartier

Hamburg: Zwischen Magdeburger Hafen und künftiger **HafenCity Universität** wird das „Intelligent Quarters“ von den Architekten **Störmer Murphy and Partners** gebaut. Bauherr ist die **ECE**. Das Elbtorquartier besteht aus einem 70 Meter hohen Bürohaus sowie zwei weiteren Gebäuden, die u.a. für Wohnungen errichtet werden. Das Grundstück ist 9.100 qm groß und das Intelligent Quarters wird über 30.000 qm BGF verfügen.



Am Architekturwettbewerb, den Störmer Murphy and Partners gewannen, beteiligten sich insgesamt sieben Büros aus dem In- und Ausland. Die Gewinnerarchitekten kommen aus Hamburg.

Bankenkrise als hochexplosives Gemisch heraus und ohne das relativ wertstabile Kavernengeschäft als Sicherheit wäre dieses sicherlich in die Luft gegangen und hätte die Bonner ausradiert. In der Amtszeit von **Dr. Niesslein** standen dann die Zeichen eindeutig auf Konsolidierung. Es galt das Vertrauen der Banken zurückzugewinnen, die Verschuldung abzubauen und die unendliche Geschichte The Squire, die sicherlich etliche 100 Mio. Euro Verluste bescherte, durchzuziehen. Und dieser Zeitraum von rund 5 Jahren wurde begleitet von einer Kapitalmarkt-Kommunikation, die nicht den Eindruck vermittelte, die Realität 1:1 wiederzugeben.

Das Minimalziel - Erhalt des Unternehmens - wurde geschafft, doch für die Aktionäre ist die Bilanz eine Katastrophe. Das gilt auch für die beiden Großaktionäre **Santo Holding** der **Gebrüder Strüngmann** (Gründer von **Hexal**) wie auch für die **Mann Immobilien Verwaltungs AG**, die in den letzten Jahren (2007 bzw. 2010) eingestiegen sind, und jeweils mehr als 10% an der IVG halten.

Zurück in der Gegenwart: Aktuell läuft eine Mammutkapitalerhöhung bei den Bonnern. Sie bieten ihren Aktionären für zwei alte Aktien einen neuen Anteilsschein zum Bezug an und das für 2,10 Euro. Insgesamt wird die Emission von mehreren institutionellen Adressen garantiert. Hier muss angemerkt werden, dass es bereits die zweite Kapitalerhöhung in diesem Jahr war. Für die Zeichner der Emission im Februar ist der jetzige Ausgabepreis sicher ein Affront, denn sie zahlten pro Aktie 6,90 Euro.

Für alle diejenigen, die bei der derzeit laufenden Kapitalmaßnahme nicht mitziehen können oder wollen, findet eine kräftige Verwässerung statt, sinkt doch der net asset value pro Aktie von 6,66 Euro auf 5,14 Euro. Auch gerade hinsichtlich der zuletzt positiven Unternehmensmeldungen als da wären ein positives Quartalsergebnis, vorzeitige Verlängerung von Krediten in Höhe von rund 2 Mrd. Euro und ein Vermietungsgrad der The Squire Immobilie von über 80% ist der Ausgabepreis schon verwunderlich, gerade auch weil die IVG-Aktie sich von September bis Mitte November auf fast 4 Euro nahezu verdoppelt hatte. Diese Umstände lassen zwei Vermutungen zu:

1. die aktuelle Kapitalerhöhung ist ein Schnäppchen gerade für die Aktionäre, die sich die nicht bezogenen Aktien einverleiben oder
2. auch derzeit ist die Lage wieder deutlich brenzlicher als dies, die Unternehmensführung nach außen kommuniziert.

(Anmerkung des Herausgebers Werner Rohmert zum obigen IVG-Artikel von HC Ries: Hinsichtlich der Informationsqualität ergeben sich durchaus abweichende Wahrnehmungen zwischen Immobilienwirtschaft und Aktienbeobachtern. Die Immobilienwirtschaft hat in der Ära **Niesslein/Friedemann** einfach Ruhe gehalten. Niesslein hat z.B. auf der immpresclub-Tagung im Juni 2009 und auch an anderer Stelle nie ein Hehl daraus gemacht, dass die Aufgaben der IVG-Sanierung herausfordernd waren oder auch sind. Auf dieser Basis fühlten sich die Branchenjournalisten wohl auch hinreichend informiert. Zudem gab es eher ein gemeinschaftliches Interesse, die IVG als Aushängeschild der Branche weiter zu erhalten.

Aus Sicht der kursorientierten Börsianer könnte die Welt natürlich anders aussehen.



Hier schrieb die IVG alles andere als eine Erfolgstory. Der deutliche Abschlag auf den NAV ist zum einen natürlich branchenimmanent und stellt das Instrument der Immobilienaktie in Frage. Laufende NAV-Korrekturen schafften aus Kapitalmarktsicht auch kein echtes Vertrauen. Zum anderen kann es natürlich sein, dass die Börse Risiken einpreist, die aus der Finanzsituation kommen können. Aus Immobiliensicht waren die aktuellen Meldungen zu Perspektiven der Kavernen, zur Prolongation von Krediten, zur Rückkehr ins Geschäft mit Geschlossenen Fonds mit einem Allianz-Objekt, das von der Deutschen Bank vertrieben wird, zur Vermietung des Frankfurter Flughafen-Mega-Objektes The Squire und die vorherigen zuletzt überdeutlichen Wertkorrekturen eher eine Botschaft für eine Erholung der Aktie. Dennoch reagierte die Börse auf die Meldung zur Kapitalerhöhung vom 30.11. auch unter Bezugsrechtsberücksichtigung mit einem deutlichen Wertabschlag von rd. 15%. Ob das an dem Geschick der Kapitalerhöhung, mit einem Bezugspreis von 2,10 Euro falsche Zeichen zu setzen und sicherlich unbeabsichtigt vielleicht auch Großanlegern Möglichkeiten einzuräumen, sich aus Restanten günstig zu bedienen, liegt, oder ob so neue Befürchtungen eines dringend zu deckenden Kapitalbedarfs aufkamen, kann aus Immobiliensicht nicht beurteilt werden.

Aber nach den Gesprächen auf der Euro Finance Week (vgl. „Der Immobilienbrief“ 258, Editorial) muss vielleicht darüber nachgedacht werden, dass die Rettungsmeldungen vieler Unternehmen in den vergangenen Jahren auf Prolongationen beruhen, die 2012 und 2013 fällig werden. Hinzu kommen die „normalen“ 5-Jahres-Ausläufe der 2007er Finanzierungen auf der Basis damals sportlicher Immobilienwerte. Die für diesen Zeitraum erhofften Heilungskräfte des Marktes durch eine dann zu erwartende Immobilienhochkonjunktur sind nicht eingetreten. Die Pfeile zeigen im Gegenteil eher nach unten. Höhere Risikomargen bei den nächsten Prolongationen, sofern sie überhaupt klappen, dürften deutlichen unternehmerischen Spielraum kosten. Da könnte in der Branche insgesamt Einiges auf uns zukommen. Die IVG hat vielleicht zum falschen Zeitpunkt die falschen Signale gesetzt. Oder sie hatte keine Wahl.)

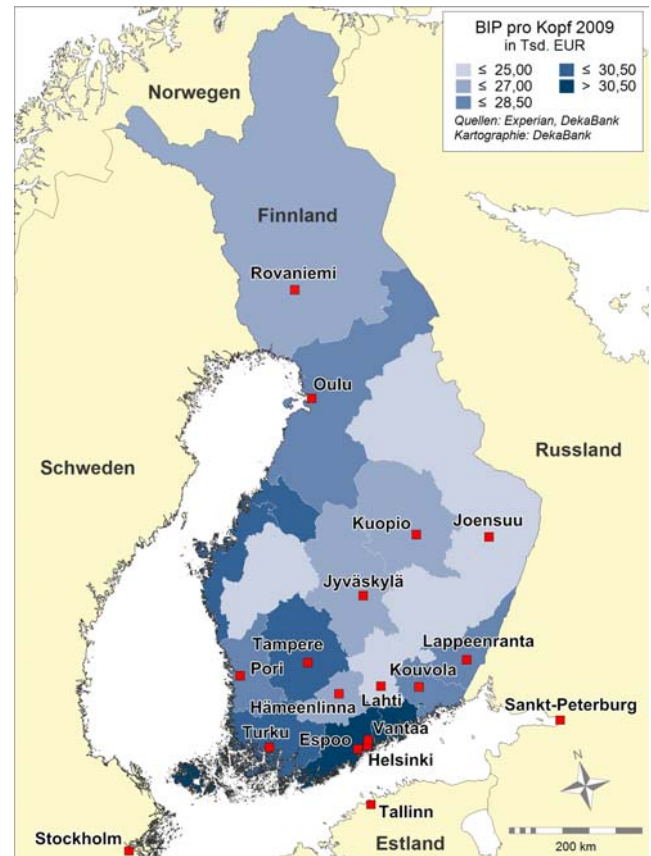
Finnland

Ausblick für die Gewerbeimmobilienmärkte

Gunnar Meyke, Immobilienresearch, DekaBank

Nachdem sich die finnische Wirtschaft im letzten Jahr von dem konjunkturellen Einbruch gut erholt zeigte, hat sich die Dynamik im ersten Halbjahr 2011

bereits wieder verlangsamt. Für das laufende Jahr erwarten wir ein BIP-Wachstum von 2,8%, im nächsten Jahr sollte sich die Dynamik deutlich auf 0,3% abschwächen. Im Falle einer tieferen europäischen oder gar globalen Rezession besteht für die stark exportorientierte finnische Volkswirtschaft allerdings



das Risiko, wie 2009 überdurchschnittlich hart getroffen zu werden.

Trotz seiner geografischen Randposition gehört Finnland zum Kern der Eurozone. Nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Staatsschulden sowie seiner hohen Haushaltsdisziplin gehört Finnland zu den Euroländern mit Top-Bonität. Die Inflationsrate wird mit 3,3% in diesem und 2,5% im nächsten Jahr über dem Durchschnitt der Eurozone liegen. Dies ist auf die kräftig gestiegenen Rohstoffpreise sowie auf Steuererhöhungen zurückzuführen. Auch wenn im Zuge der Schuldenkrise Eurolands die Renditedifferenz zwischen finnischen und deutschen Staatsanleihen angestiegen ist, ist der Aufschlag im Vergleich zu den übrigen Mitgliedsstaaten sehr gering.

Der Abbau des hohen Leerstands am Büromarkt der finnischen Hauptstadt schritt nur sehr langsam voran. Die Spitzenmiete erwies sich während und nach der schweren wirtschaftlichen Rezession als relativ stabil. Nach einem Anstieg um 3,6% im laufenden Jahr liegt sie nur noch knapp unter dem Vorkrisenniveau. Die Perspekti-

BVT Neuling

München: Das Emissionshaus **BVT** legt seinen achten Fonds der Top Select Fund Serie aus. Der Top Select Fund V investiert in sechs Anlageklassen: In- und ausländische Immobilienfonds (30%), Immobilien-Projektentwicklungen (10%), Unternehmensbeteiligungen (25%), Schiffsbeteiligungen (15%), Flugzeugfonds (10%) und regenerative Energien und Technologien (10%). Damit ist der Fonds breit gestreut. Der Fonds ist als Dachfonds konzipiert, der in 50 bis 60 Zielfonds investiert. BVT erwartet eine jährliche Rendite bis zu 7,66%. Die Gesamtausschüttung liegt lt. BVT-Geschäftsführer **Robert List** bei 468%. Neben den üblichen 10.000 Euro Einmalanlage ist auch ein Aufbauplan möglich.

Auflösung?

Berlin: **WealthCap** hat den über 3.000 Anlegern der Beteiligungsgesellschaft **H.F.S Immobilienfonds Deutschland 11 GmbH & Co. KG** den Verkauf der Fondsimmoblie „Gropius Passagen“ vorgeschlagen. Der von WealthCap verhandelte Verkaufspreis führt zu einem Rückfluss von bis zu 75% bezogen auf die Zeichnungssumme. Seit Platzierung 1994 flossen bereits Ausschüttungen in Höhe von 56% an die Anleger. Die Beteiligungsgesellschaft hält daneben noch zwei Büroobjekte am Standort Bielefeld. Als Verkaufspreis werden den Anlegern 341 Mio. Euro zur Abstimmung gestellt.

ven für die Entwicklung der Mieten sind aufgrund des Überangebots und der allenfalls moderaten Nachfrageentwicklung gedämpft. Die Spitzenmiete in Helsinki dürfte die beiden nächsten Jahre nur stagnieren, nach 2013 sollten sich die Perspektiven wieder etwas aufhellen und moderates Mietwachstum möglich sein.

Am Hotelmarkt Helsinki hat sich die Ertragssituation im letzten und im laufenden Jahr nach dem Einbruch 2009 leicht erholt. Steigende Übernachtungszahlen haben die Belegungsquote wieder auf Vorkrisenniveaus gehievt. Allerdings wurde dies auch mit Zugeständnissen bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen erreicht, die dieses Jahr erstmals wieder leicht steigen dürften. Die schwächeren Konjunkturperspektiven spiegeln sich in einer Stimmungseintrübung der finnischen Verbraucher wider und werden die Hotellerie zumindest kurzfristig belasten.

Während der Rezession erwiesen sich die Mieten von Einzelhandelsobjekten in den 1a-Lagen der Großstädte als stabil und liegen teilweise bereits wieder über den Vorkrisenniveaus. Die Einzelhandelsumsätze sollten in den nächsten Jahren weniger dynamisch als in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts wachsen. Bei einer regen Entwicklungsaktivität dürfte dies dazu führen, dass der zu erwartende Zuwachs an Shopping-Center-Flächen nicht so gut vom Markt absorbiert wird wie in den vergangenen Jahren. Daraus ergeben sich relativ trübe Perspektiven für das Mietwachstum.

Der finnische Logistikmarkt zeigte sich zuletzt stabil. Unter modernen Liegenschaften ist der Leerstand weiterhin sehr gering. Im laufenden Jahr wurde ein deutlicher Anstieg der Neubautätigkeit verzeichnet. Der bevorstehende wirtschaftliche Abschwung sollte eine Abschwächung bei der Nachfrage nach Logistikimmobilien nach sich ziehen. Kurzfristig dürfte der Leerstand in erster Linie bei älteren Objekten steigen. Moderne flexibel nutzbare Logistikimmobilien dürften weiterhin bei Unternehmen gefragt bleiben.

Der finnische Investmentmarkt zeigte sich in den ersten drei Quartalen umsatzschwach. Ausländische Investoren halten sich weitgehend zurück und konzentrieren ihr Engagement auf Top-Objekte im Großraum Helsinki. Die hohe Risikoaversion äußert sich in hohen Renditedifferenzen zwischen Immobilien in Prime-Märkten und solchen in sekundären Lagen. In den nächsten Jahren sollten die Renditen tendenziell wieder steigen, da die Erwartungen hinsichtlich des Mietwachstums sinken und sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtern dürften. Büroimmobilien in Helsinki dürften aufgrund sinkender Kapitalwerte 2012 negative Gesamterträge verzeichnen. In der Folgezeit sollten sich die Ertragsperspektiven nur langsam aufhellen. Die derzeit ungewöhnlich hohe Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikoszenarios einer tieferen Rezession in der Eurozone erhöht auch das Risiko stärkerer Kapitalwertverluste.

City of London gehört Ausländern

London legt nach Finanzkrise noch zu. Ausländische Investoren haben inzwischen die Mehrzahl der Büroimmobilien in der Londoner City im Besitz.

Von 8% Auslandsanteil in 1980 ist der Anteil der Foreign Investors auf jetzt 52% hochgegangen. Das stellt eine brandaktuelle Studie der **University of Cambridge** fest, die vor wenigen Tagen veröffentlicht wurde. Dieser Trend halte jetzt seit der Deregulierung der Finanzmärkte in 1986 an. Überraschend sei, dass die Finanzkrise in London nicht zu einer Kapitalflucht geführt habe. Eher trifft das Gegenteil zu. Wertmäßig 66% aller Käufe seit 2008 entfielen auf ausländische Investoren. Die Käufer seien fokussiert auf „prime City assets“. Internationale Käufer gaben seit 2008 im Durchschnitt 91 Mio. BP pro Investment aus, während die Briten mit durchschnittlich 27 Mio. BP eher kleinere Objekte bevorzugten. 6% der City gehören inzwischen vermögenden Privatleuten. Deutschland ist mit 16% der größte internationale Investor. Die USA folgen mit 10% und Middle East mit 6%. (WR)

Deals Deals Deals

Hamburg: Hochtief Projektentwicklung hat für **Deka Immobilien** im Lindley Carrée weitere gut 2.000 qm vermietet: Bereits im Oktober bezog **Fast Forward Freight**, ein weltweit tätiges Logistikunternehmen, etwa 320 qm im 6. OG. Mehr als 1.700 qm wird ab Dezember **Avaya** nutzen. Damit ist das Büro- und Geschäftshaus in der City Süd zu 82% vermietet.

Das Lindley Carrée am Südkanal bietet zirka 22.500 qm Mietfläche für Büros, Ausstellungsflächen und Gastronomie. Das im Jahr 2010 fertiggestellte Lindley Carrée ist bereits an **Deka Immobilien** für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest ImmoValue** verkauft.

Essen: **BTS**, Händler für DAF-Lkw, erwirbt ein rund 12.900 qm großes Grundstück auf dem Gewerbeareal Econova von **RWE Power**.

München: **Corpus Sireo** meldet eine großflächige Bestandsmieterbindung in der Marsstraße 19: Die **Evangelisch Lutherische Kirche in Bayern** verlängert den Mietvertrag der rund 4.700 qm großen Fläche in dem Büro- und Geschäftshaus der **Cit-Cor Office Properties GmbH & Co. KG** bis Mitte 2015.

Tilburg: **Syncreon ORF** mietet rd. 50.000 qm Fläche im Prologis Park Tilburg von **Prologis, Inc.**

Immobilien gehören auch 2012 ins Portfolio

In einem aktuellen Research Bericht, geht die **Credit Suisse** weiterhin von positiven Entwicklungen bei Immobilien aus. Besonders in den USA und den Schwellenmärkten sehen die Researcher Chancen.

Laut Credit Suisse bewegt sich die Konjunktur derzeit in einer Kontraktionsphase, die atypisch und ungewöhnlich und so nur 1985 und 2002 zu beobachten war. Für 2012 raten die Auguren zu einem Investmentportfolio aus ausgewählten Aktien, Anleihen und Alternativen Investments. Dafür sprechen nicht zuletzt die niedrigen Zinsen, die auch 2012 auf dem derzeitigen Niveau bleiben dürften.

Zu den Top 10 Investment-Ideen für das kommende Jahr zählt Credit Suisse neben Unternehmensanleihen und Währungen wie den chinesischen Renminbi auch Immobilien. Vor allem bei ausgewählten Immobilienaktien sehen die Researcher Chancen. Für Profianleger kommen aber auch Direktinvestments in Gewerbeimmobilien in Australien, Singapur, Deutschland, Frankreich, Kanada und ausgewählten US- sowie lateinamerikanischen Märkten für das Portfolio in Frage. Die Mieterträge blieben attraktiv. Ausgewählte Investments in Gewerbeimmobilien bieten Wertpotenzial und seien eine sichere Anlage.

Risiken sieht die Credit Suisse vor allem in der nicht gelösten Schuldenkrise die in Teilen Europas aufgrund steigender Finanzierungskosten, der Kreditverknappung und der staatlichen Sparpolitik eine Rezession auslösen könnte. Positive Aussichten bestehen für die USA und Schwellenländer. Das Scheitern wirtschafts- und haushaltspolitischer Maßnahmen in Europa und den USA sind nach wie vor evident. Hinzu komme eine drohende Eskalation in Nahost. Entscheidende Reformen in der Eurozone und eine dynamische US-Konjunktur hält die Credit Suisse für unwahrscheinlich. (AE)

Green Building Studie: JLL analysiert den Hamburger Bestand

Sabine Richter

Die Grüne Welle rollt weiter durch die Immobilienwirtschaft. „Grün“ ist nicht nur ökologische Notwendigkeit, sondern Wirtschaftsfaktor und verkaufs- wie imagefördernde Auszeichnung geworden, da ist sich die Branche einig.

„Grün ist ein Argument, das in Mietverhandlungen immer schwerer wiegt,“ bestätigt **Andreas Wende**, Hamburg-Chef des Immobilienberatungsunternehmens **Jones Lang LaSalle** (JLL) bei der Vorstellung der Studie „Grünes Hamburg - Bestand und Entwicklung nachhaltiger Immobilien in der Hansestadt“. Unter Deutschlands Immobilienhochburgen seien Hamburg und München bundesweite Trendsetter in punkto „Green Buildings“. In Hamburg steht dabei vor allem die Hafencity im Fokus, die sich zum deutschen Vorzeige-Quartier für nachhaltiges Bauen entwickelt hat.

Hamburg und München sind mit jeweils etwa 40 zertifizierten Projekten Vorreiter für Grüne Immobilien. In Frankfurt hat JLL 35 Zertifizierungen gezählt, danach kommen Düsseldorf und Berlin mit rund 30 Projekten. Wenn es allerdings um die abgeschlossenen Zertifizierungen geht, ist die Bilanz in der Umwelthauptstadt 2011 eher mager. Ein finales Zertifikat haben in Hamburg bislang nur drei Gebäude, die restlichen sind vorzertifiziert oder registriert. München kann bereits rund 15 fertig zertifizierte Bürobauten bieten. Die Hafencity-Bauten bekommen das endgültige Gütesiegel erst, wenn sie sich auch im Betrieb bewährt haben.

Die Vielzahl der konkurrierenden Qualitätssiegel erschweren Überblick und Vergleich. LEED, BREEAM, das deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen oder das Umwelt-

Deals Deals Deals

Berlin: Die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** mbH erwirbt ein Wohnungsbauprojekt mit 362 Mietwohnungen in Prenzlauer Berg von der **WGF AG**. Das Projektvolumen beträgt 100 Mio. Euro. Der Käufer wird die Immobilien für einen Immobilien-Spezialfonds langfristig im Bestand halten.

Auf dem 17.800 qm großen Grundstück an Saarbrücker Straße und Straßburger Straße entsteht das neue Wohnquartier „La Vie“ mit Mietwohnungen, insgesamt 31.000 qm Wohnfläche, außerdem eine Kindertagesstätte, ein Boardinghouse und ein Anbieter für den Nahversorgungsbedarf. Die Fertigstellung ist bis Ende 2014 vorgesehen.

Helsingborg/Schweden: **Schroder Property** erwirbt für den **Schroder Nordic Property Fund** die Einzelhandelsimmobilie Coop Forum im Wert von rd. 20 Mio. Euro von der schwedischen Versicherungsgesellschaft **Alecta**. Die Immobilie verfügt über eine Grundfläche von 9.131 qm und ist vollständig an **Coop**, Schwedens zweitgrößte Einzelhandelskette im Nahrungsmittelbereich, vermietet.

München: **EF Privates Sprachinstitut** GmbH mietet für 12 Jahre 640 qm Bürofläche im Lehel Carré von **Corpus Sireo. Stock Real Estate e.K.** war beratend tätig.

zeichen der HafenCity weisen Kriterien auf, die kaum vergleichbar sind. Auch die EU hat ein Green Building-Programm mit eigenem Zertifikat. Bisher hat sich der erst 2007 gegründete DGNB-Verband auf dem deutschen Markt durchgesetzt.

In Hamburg konzentrieren sich rund drei Fünftel der Zertifizierungen bzw. Zertifizierungsvorhaben auf das DGNB- und das HafenCity-Siegel. Der Anteil an LEED-Zertifikaten ist gering. BREEAM konnte sich in Hamburg bisher überhaupt nicht positionieren. Für das Umweltzeichen HafenCity sind elf Immobilien (darunter der **SPIEGEL**-Verlag, **Unilever**-Zentrale, HafenCity-Universität) für eine Goldzertifizierung vorgesehen. „Grüne Bauten sind ein klares Innenstadtthema“, sagt Wende. „Eine Zertifizierung erhöht für spekulativ errichtete Gebäude die Wettbewerbsfähigkeit“. In Nebenlagen dominierten Eigennutzer und single tenants wie die öffentliche Hand, die Einfluss auf grüne Stadtentwicklungsmaßnahmen nehmen. Vom gesamten Fertigstellungsvolumen an Büroflächen der Jahre 2009 bis (prognostiziert) 2014 sind derzeit rund ein Drittel der Fläche zertifiziert oder zur Zertifizierung vorgesehen. Bisher sind im Bestand aber nur ein Prozent der Immobilien und damit rund 160.000 qm Fläche zertifiziert oder vorzertifiziert. In 2011 wurde das erste Refurbishment ausgezeichnet. „Hier liegt ein Thema der Zukunft“, so Wende.

Die Gretchenfrage, ob und wie sich das Thema „rechnet“ lässt auch JLL offen. Verlässliche Kostenvergleiche sind noch immer nicht möglich, heißt es, es fehle an anerkannten Messverfahren, Datenmaterial und der Abgrenzung zu anderen gewünschten Eigenschaften der Immobilie. Langfristige Erfahrungen, etwa wie hoch die Einsparungen wirklich sind oder wie sich neue Baustoffe auswirken, fehlten. Abgesehen davon erfordere die versprochenen Energiewerte viel ökologische Disziplin auf Nutzerseite. Wertsteigerungen seien zu erwarten, wenn die Differenz bei den Energie- und Nebenkosten größer wird. Zudem wiesen nachhaltige Bürogebäude eine höhere Nutzerqualität auf, die sich in größerer Mitarbeiterzufriedenheit und niedrigerem Krankenstand äußert.

Markus Mönig, Geschäftsführer der **RWE Energiedienstleistungen GmbH**, die zusammen mit JLL die Studie präsentierte, weist darauf hin, dass immer mehr große internationale Unternehmen Nachhaltigkeitsstandards definiert haben und auch nach Corporate Social Responsibility-Kriterien anmietet. Dieser Trend werde sich verstärken, so Mönig.

Berlin bleibt Handelsmagnet

Berlin gehört für Einzelhandelsunternehmen und –investoren ins Portfolio. Das zumindest ist die Einschätzung von Jones Lang LaSalle nach der Handelsimmobilienmesse Mopic, die kürzlich in Cannes stattfand. JLL untersuchte die aktuelle Situation auf dem Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt.

Magnet und Top-Standort in der Hauptstadt ist der **Kurfürstendamm** und die **Tauentzienstraße**. 320 Shops mit einer Fläche von 276.300 qm bilden das Zentrum des Shoppings im Berliner Westen. Spitzenmieten von bis zu 240 Euro/qm werden hier aufgerufen. Die Tauentzienstraße ist mit einem Filialisierungsgrad von 100% zudem die konsumigste Toplage. Mit dem Zoofenster, den Entwicklungen am Breitscheidplatz, dem Umbau des Zoobogens und dem Neubau des Schimmelpfeng-Hauses stehen zudem interessante Neuentwicklungen an. Auch das Haus Cumberland könnte wichtiger Impulsgeber werden.

Im Osten Berlins ist der **Alexanderplatz** das Handelszentrum. Die Verkaufsfläche liegt hier bei rd. 146.000 qm und hat sich innerhalb von nur 5 Jahren verdoppelt. Die aktuelle Spitzenmiete liegt bei 180 Euro/qm.

Außerhalb des Zentrums ist die **Schloßstraße** mit 245 Shops und 164.900 qm Verkaufsfläche. Die Spitzenmiete liegt hier bei nur 90 Euro/qm. Das Kaufkraftniveau ist im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, in dem die Schloßstraße liegt, am höchsten.

Der Touristenmagnet, **Friedrichstraße** bietet derzeit 185 Shops bei 89.700 qm Fläche. Die aktuelle Spitzenmiete liegt bei 140 Euro/qm. Aushängeschild ist die Galerie Lafayette, der Departmentstore im Quartier 206 und das „The Q“.

Am **Hackeschen Markt** und seinen Seitenstraßen werden derzeit 130 Euro/qm Miete aufgerufen. Damit hat sich das Mietniveau in den letzten 5 Jahren mehr als verdoppelt. Besucher finden hier 300 Shops mit 50.000 qm Fläche. Vor allem die Oranienburger Straße wird in den nächsten Jahren bei Konsumenten und Investoren immer beliebter werden glaubt JLL.

Die einzige Fußgängerzone unter Berlins Toplagen ist die **Wilmsdorfer Straße**. Seit Eröffnung der Wilmsdorfer Arcaden hat die Entwicklung zwischen S-Bahnhof Charlottenburg und Schillerstraße eine positive Entwicklung genommen. Bei einer Verkaufsfläche von 82.900 qm liegt die Spitzenmiete bei derzeit 80 Euro/qm.

Die Nahtstelle zwischen Ost- und West-Berlin bildet der **Leipziger Platz** und **Potsdamer Platz**. Knapp 60.000 qm Verkaufsfläche bei Spitzenmieten von 70 Euro/qm werden hier bezahlt. Vor allem vom Leipziger Platz erwartet JLL eine positive Entwicklung, da hier derzeit eines der wichtigsten Shopping-Center Entwicklungen Berlins entsteht.

Auch für Investoren bleibt Berlin interessant. Auch wenn das Einzelhandels-Transaktionsvolumen in diesem Jahr unter dem des Vorjahres liegt, erwartet JLL eine weiterhin steigende Investorennachfrage für Handelsimmobilien in der Hauptstadt. In diesem Jahr lag das Transaktionsvolumen bei 528 Mio. Euro (2010: 670 Mio. Euro). Das sind ca. 6% des Gesamttransaktionsvolumens. Die Nettoanfangsrendite liegt derzeit zwischen 4,6% an der Tauentzienstraße und 5,6% an der Wilmsdorfer Straße. (AE)

Hamburg will Top-Hotelstandort in Europa werden

Bis 2015 will der Hamburger Hotelmarkt in die Top 10 der europäischen Städtedestinationen aufsteigen. Der Hamburger Hotelmarkt zählt derzeit 317 touristische Betriebe mit einer Kapazität von 47.537 Betten. 2010 stiegen die Übernachtungszahlen um 7%. Im dritten Quartal diesen Jahres steigen sowohl die Ankünfte als auch die Übernachtungszahlen um 8% bzw. 7%.

Den größten Anteil am gesamten Hamburger Zimmernaufkommen in Kettenhotels stellt **Accor** gefolgt von **Motel One** und **InterConti**. Bis 2014 wird sich das Hotelangebot um 18 Häuser mit rund 3.500 Zimmern steigern.

Hotelgesellschaft	Anteil markengebundener Zimmer
Accor	18,50%
Motel One	9,90%
InterContinental Hotels Group	8,90%
Rezidor	6,70%
Steigenberger	5,30%
Novum	4,20%
NH Hoteles	4,60%
Marriott	4,50%
Best Western	4,00%
Starwood	2,00%

Quellen: Hotelverzeichnis der Stadt Hamburg 2010 (Zahlen inkl. Hotel/Hotel gami ohne Pensionen, Gästehäuser und Gasthöfe), Deloitte-Recherche

Allein in der **HafenCity** werden zwei weitere Hotels hinzukommen. Die größten Transaktionen in diesem Jahr waren lt. **Deloitte** der Verkauf des **NH Hotel** an die **Invesco** sowie der Verkauf des **Citadines Aparthotel Hamburg** von der **GBI** an **Ascott Limited**. Gegenwärtig steht noch das Hotel vier Jahreszeiten zum Verkauf. Im nächsten Jahr soll eine Bettensteuer von 5% zur Förderung von Kultur und Tourismus erhoben werden. Das könnte die Nachfrage und auch der Performance der Hotels beeinflussen. Ein Besucher bleibt in Hamburg im Schnitt 1,9 Tage. (AE)

Scope: Fondsanleger zahlen wieder höchste Einkaufspreise

Die Einkaufsmultiplikatoren von Büroimmobilien erreichen wieder das Hype-Niveau von 2008. Die Krise hatte zunächst dazu geführt, dass sich die Preise neuer Fonds der Nachkrisenzeit 2009 um mehr als zwei Zähler von 16,5 auf 14,3 verminderten und so aus langfristiger Sicht wieder „normalisierten“. Allerdings stellt auch 14,3 kein Niedrigpreisniveau dar, da gut vermietete Immobilien gerade auch in der Krise gesucht waren.

Jetzt meldet **Scope**, dass inzwischen die Einkaufspreise bezogen auf die Miete wieder deutlich angezogen haben und beinahe das Niveau von 2008 erreichen. Scope hat die Einkaufsfaktoren von 114 geschlossenen Fonds, die zwischen 2008 und 2011 im In- und Ausland in bereits fertig gestellte Büroimmobilien investierten, untersucht. Die Einkaufspreisentwicklung in neuen Fonds verlief parallel zum Markt. Sowohl bei Auslands- als auch bei Deutschlandfonds wurde 2008 noch relativ teuer eingekauft. Für deutsche Büroobjekte, die 2008 in Form eines Geschlossenen Fonds auf den Markt kamen, bezahlten Initiatoren im Schnitt das 16,5-fache. Im Folgejahr sank der Multiplikator um über zwei Faktoren auf 14,3. 2010 und 2011 stiegen die Einkaufsfaktoren auf das 15,1-fache bzw. das 15,7-fache. Allerdings ist offen, inwieweit die geänder-

Deals Deals Deals

Lüneburg: Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft** erwirbt für ihren Spezialfonds **City Parking** das City-Parkhaus für rd. 8,6 Mio. Euro von **CitCor Commercial**, ein Joint Venture von **CPI European Fund** und **Corpus Sireo**. Das Parkhaus wird an den Parkraumbewirtschaftler **Q-Park** vermietet.

CitCor Commercial wurde bei dem Verkauf von Corpus Sireo beraten.

Paris: **RREEF Real Estate** erwirbt für den offenen Immobilienfonds **grundbesitz europa** die Büroimmobilie „Sigma“ für rd. 99 Mio. Euro von der **Generali Group**.

Das Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 18.000 qm ist komplett an das Transportunternehmen **Alstom** vermietet.

Paris: Die **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft** für Immobilien mbH verkauft das Büro- und Geschäftshaus 15, rue du Quatre Septembre, mit ca. 2.500 qm Fläche für ca. 22,2 Mio. Euro. Das Gebäude gehörte zum Portfolio des **Warburg - Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 1**.

Wismar: **buw Unternehmensgruppe** mietet ca. 2.600 qm Fläche in der Altwismarstraße 7-17 von einem englischen Eigentümer über die **ESTAma**.

ten Faktoren von Qualitätskomponenten abhängen.

Die Schwankungen der Faktoren fallen bei Deutschlandfonds etwas stärker aus als bei Auslandsimmobilienfonds. Das verwundert zunächst, da ja gerade der deutsche Immobilienmarkt doch als Hort der Stabilität gilt. Andererseits brach der Auslandsfondsmarkt z. T. völlig ein, so dass antizyklische Einkaufschancen z. B. in den USA nicht genutzt werden konnten. Stattdessen wurde auf kleinerer Flamme in teurere und stabilere Büromärkte wie Luxemburg, Österreich und die Niederlande investiert. Bei den Auslandsimmobilienfonds fiel der Rückgang der Einkaufsfaktoren von 16,3 im Jahr 2008 auf 14,8 im Jahr 2009 um etwa 0,65 Punkte geringer aus als bei den Deutschlandfonds. 2010 erreichten die Faktoren das 14,9-fache und 2011 das 16,1-fache.

Blickt man auf einzelne Märkte wie z. B. London wird aber dennoch die vergleichsweise hohe Volatilität internationaler Metropolen deutlich. Allerdings sind die Beispiele nur singulär und mangels qualitativen Vergleichs evtl. nur eingeschränkt aussagefähig, da in branchentypischer Prozyklik in den vergangenen Jahren relativ wenig London-Fonds auf den Markt kamen. In London kaufte beispielsweise ein Initiator im Jahr 2007 ein Objekt zum 20,5-fachen an. Im Krisenjahr 2009 kauften zwei Emissionshäuser Büros zum 14,2- bzw. 14,4-fachen. Allerdings währte diese Phase nur kurz. Bereits 2010 und 2011 wurden die höchsten Einkaufsfaktoren bei ausländischen Büroimmobilien wieder in London verzeichnet. Diese lagen bei 17,5 bzw. 18,3. Aktuell steht London im Immobilienzyklus lt. **Jones Lang LaSalle** wieder kurz vor dem Höhepunkt. (WR)

CBRE-Überraschung: Internationale, expandierende Einzelkonzerne wollen in EMEA weiter expandieren

CB Richard Ellis (CBRE) hat internationale Einzelhändler über ihre Absichten in EMEA, also in Europa, dem Mittleren Osten und in Afrika befragt. Die expansiven Konzerne wollen expandieren und sogar überwiegend mehr als 5 Geschäfte in diesem Welt-Drittel aufmachen. Bei manchen Research-Ergebnissen fasst sich der Leser an den Kopf.

Nach wie vor ist es „Der Immobilienbrief“ ein völliges Rätsel, wo das intellektuelle oder wirtschaftliche Bindeglied von Aussagen über eine Gesamtregion bestehend aus den industriellen Kernländern Europas, den Erdöl-Ländern des Mittleren Ostens, den Krisenstaaten der Euro-Peripherie und den ärmsten Ländern der Erde liegen soll. Ob Recherchen dieser Art der Aufmerksamkeitshysterie oder dem allumfassenden Glauben an ein angloamerikanisches Weltbild oder der Gliederung volkswirtschaftlicher Statistik internationaler Marktforscher oder Konzerne geschuldet ist, kann hier nicht beurteilt werden. Auf jeden Fall muss es für Einzelhandelsspezialisten wohl sehr „wichtig“ sein, herauszufinden, ob expansive internationale Handelskonzerne/Filialisten in einem durch keinerlei Gemeinsamkeit verbundenen Drittel der Erdoberfläche 5 Geschäfte aufmachen wollen.

Die Antwort der wichtigen CBRE-Recherche lautet: „Fast drei Viertel – 71% – der international aufgestellten Einzelhändler planen im kommenden Jahr die Eröffnung von fünf oder mehr neuen Geschäften in der Region Europe, Middle East und Africa (EMEA).“ Das beantwortet zwar keine der aktuell relevanten Fragen, aber zum Glück geht es ja weiter. Für EMEA ist natürlich wichtig, dass die zusammengefassten Expansionspläne zeigen, dass die Einzelhändler eine Expansion sowohl in entwickelte Märkte als auch weniger gesättigte Märkte vorantreiben. Dabei konzentrieren sie sich jedoch auf die Eröffnung weiterer Filialen in Ländern, in denen sie bereits über eine Präsenz verfügen. Italien und Deutschland sind dabei die Länder von höchstem Interesse für Einzelhändler, es folgen Russland, Spanien und Frankreich. Die gute wirtschaftliche Situation in Deutschland und die Größe des Marktes

Deals Deals Deals

Frankfurt: Das Emissionshaus **Habona Invest GmbH** hat für seine beiden Habona Fonds drei weitere Einzelhandelsimmobilien an den Standorten Bad Bevensen (Niedersachsen), Babenhäuser (Bayern) und Aerzen (Niedersachsen) erworben.

Das Portfolio des **Fonds 01** wurde um das in 2008 neu errichtete Nahversorgungszentrum in Babenhäuser mit einem **Rewe**-Vollversorger und einem Rewe-Getränkemarkt als Hauptmieter sowie den ebenfalls 2008 errichteten Discounter in Aerzen mit **Penny** als Hauptmieter erweitert. Die Hauptmietverträge haben jeweils eine 15-jährige Mietlaufzeit.

Der in 2010 fertiggestellte Discounter in Bad Bevensen ist bereits das dritte Objekt im Portfolio des Habona **Fonds 02**. Hauptmieter ist Penny mit einer Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren.

Köln: Die **InfraRed Capital Partners** erwirbt im Joint Venture mit der **Art-Invest Real Estate** den KölnTurm und das benachbarte **NH-Hotel** im MediaPark. Der KölnTurm ist mit einer Höhe von 165,48 m das höchste Bürogebäude der Rheinmetropole und bietet eine Mietfläche von rund 27.000 qm auf 43 Stockwerken, zzgl. des anliegenden NH-Hotels mit ca. 220 Zimmern.

führen lt. CBRE dazu, dass die Bundesrepublik nach wie vor von hohem Interesse für internationale tätige Einzelhändler ist. (WR)

49 Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum gelten 2012 als „Elite“

Thomas Döbel, München

Beim 8. Vermögenskonvent in München wurden wieder die „Vermögensverwaltungs-Oscars“ überreicht.

Der Wettbewerb um wohlhabende Privatkunden hat an Härte zugenommen. Da zur Zeit die meisten Vermögensverwalter mit ihren Künsten Minus machen, gewinnt die Analyse der Kosten an Bedeutung. Die Vermögenden machen jetzt die Erfahrung, dass auch die Verlustvermeidung Geld kostet. Die einst großen Vermögensverwalter aus der Schweiz sind nicht zuletzt wegen der Steuerbetrugsthematik ermattet. Kleine eidgenössische Anbieter sehen darin ihre Chance.

Die Zahl der empfehlenswerten Vermögensverwalter ist in diesem Jahr leicht geschrumpft. Die ausgezeichneten 49 Häuser - davon 28 deutsche, zwölf Schweizer, sechs österreichische, drei liechtensteinische Vermögensverwalter - bilden die Qualitätsgemeinschaft „Elite der Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum 2012“. - Übrigens zehn von ihnen sind bankenunabhängige Adressen.

Im Rahmen des 8. Vermögenskonvents am 23.11.2011 wurde die „Elite der Vermögensverwalter“ während eines Staatsempfanges in der Münchner Residenz ausgezeichnet. Vertreter der 49 empfehlenswerten Vermögensverwalter erhielten von der Staatssekretärin im Bayerischen Wirtschaftsministerium **Katja Hessel** und der Chefredaktion des **Elite Report** ihre Urkunden und eine echte Edelmetall-Pyramide fürs Revers. Rund 200 Gäste machten den Empfang der Bayerischen Staatsregierung wieder zum Branchen-Highlight des Jahres, zum „Vermögensverwaltungs-Oscar“.

Die Pyramide der Ausgezeichneten mit den 49 empfehlenswerten Vermögensverwaltern ist in 4 Abstufungen je nach erreichter Punktzahl und vergebener Note gegliedert. Als beste der Besten mit der höchsten vergebenen Punktzahl wurden die **Berenberg Bank**, die **BHF-BANK** und die Vermögensverwaltung der **Hamburger Sparkasse** ausgezeichnet. Zu den Top Ten zählen zudem die liechtensteinische **Centrum Bank** und die österreichische **Schoellerbank**, sowie die **Bremer Landesbank**, **Bankhaus Metzler**, **HSBC Trinkaus & Burkhardt**, **Fürst Fugger Privatbank** und **Wilhelm von Finck Deutsche Family Office**.

Vermögensverwalter nennen sich viele. Allerdings ist es schwer, den kompetenten und zuverlässigen Fachmann zu finden, der vertrauensvoll die Wünsche und Bedürfnisse des Kunden in den Mittelpunkt seines Handelns stellt. Denn zu häufig haben Vermögensberater vorwiegend eigene Vertriebsziele und den Verkauf von Finanzprodukten im Visier. Dabei ist unübersehbar, dass die Vorbilder der Branche längst die Sicherheit der Kundenvermögen - den Vermögenserhalt - stärker im Auge haben als nur die Performance. Dieser Paradigmenwandel trägt dem allgemeinen Wunsch der Kunden Rechnung. Wichtigste Forderung an die Branche, so der Elite Report: „Der aktive Senioren-Vermögensschutz muss endlich erfunden und zügig ausgebaut werden.“

Der Elite Report untersucht seit neun Jahren im wohl größten und umfangreichsten Branchentest seiner Art Vermögensverwalter aus dem deutschsprachigen Raum. In diesem Jahr ist nicht einmal jeder siebente von den 349 unter die Lupe genommenen Vermögensverwaltern aus Deutschland, der Schweiz, Österreich, Liechtenstein und Luxemburg empfehlenswert. Diese Anbieter dürfen sich nun zur „Elite der Vermögensverwalter“ zählen.

LHI Neuling

Erding: Der aktuelle Fonds **LHI Immobilienfonds Deutschland – Fachmarktzentrum Erding** der **LHI Leasing GmbH** startet mit der Platzierung. Anleger investieren in das Fachmarktzentrum Erding im Gewerbepark WEP - West Erding Park. Das auf einem 43.000 qm großen Grundstück neu errichtete Objekt besteht aus vier Bauabschnitten, von denen zwei bereits im September eröffnet und von den Mietern bezogen wurden. Das vollständig vermietete Objekt bietet eine Gesamtmietfläche von rund 16.600 qm sowie rund 500 Kfz-Stellplätze.

Die Gesamtinvestition von 43,6 Mio. Euro finanziert die Fondsgesellschaft zu 53% aus Eigenkapital inklusive 5% Agio. Das Fremdkapital in Höhe von 20 Mio. Euro wurde mit einer Laufzeit bis Ende August 2021 bei der **DG Hyp** zu einem Zinssatz von 4,23% p. a. aufgenommen. Anleger können sich ab 10.000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen und erhalten während der geplanten Fondslaufzeit von 10 Jahren prognosegemäß Ausschüttungen, die von 6% für 2012 auf 6,5% für 2021 ansteigen und sich einschließlich Schlusszahlung auf einen Gesamttrückfluss von rund 160% ihres Zeichnungsbetrages summieren.

Zentrale Themen der Tests sind „Vermögenserhalt“ und damit „Zuverlässigkeit“. Insgesamt wurden 43 Einzelkriterien wie Beratungsqualität und Akkuratessse, charakterliche Eignung und professionelle Intelligenz, Verantwortungsübernahme und Vermögensschutz untersucht. Aufgrund der krisenbestimmten Situation an den Märkten und der damit verbundenen oft deutlich negativen Performance in den Kundendepots bekommt das Thema Kosten und Gebühren steigende Bedeutung nicht nur in den Tests des Elite Reports, bei denen die Preispolitik der Vermögensverwalter unter die kritische Lupe genommen werden. Es bestimmt auch zunehmend die Gespräche zwischen Dienstleister und Kunden, bei denen Nachverhandlungen über die Konditionen immer häufiger an der Tagesordnung sind und oft über die Fortsetzung einer Dienstleister-Kunden-Beziehung entscheiden.

Der Umgang mit Interessenskonflikten und entsprechende Regelungen waren bedeutendster Bestandteil der alljährlichen Expertenprüfung und Analyse von Vermögensverwaltungsverträgen. Hier war unter anderem die Offenlegung von Vertriebsprovisionen und Margenvereinnahmung bei der Umsetzung von Portfoliostrukturen ein wichtiges Kriterium.

Doch nicht nur die Tests ermöglichten Orientierung, sondern auch die Ergebnisse der Leumundsbefragung, die in vielen Einzelgesprächen mit über 100 Führungskräften ermittelt wurden:

Die Branche zeigte sich besonders beeindruckt, wie gut der Führung des **Bankhaus Donner & Reuschel** die Integration einer übernommenen Bank gelungen ist.

Auch die **VM Vermögensverwaltung**, die mit ihren ungewöhnlichen Investmentkonzepten, erfolgreich ist, überzeugte die Führungskräfte und erhielt dafür einen Sonderpreis der Elite Report-Redaktion.

Als Vermögensverwalterpersönlichkeit, die es geschafft hat, mit dem von ihm geführten **Bankhaus Jungholz** Maßstäbe bei der Entwicklung einer grenzüberschreitenden Vermögensverwaltung zu setzen, wurde **Wolfgang Schweißgut** in der Leumundsbefragung besonders häufig genannt.

Fast alle - 98% - wollen die jetzige Krisensituation und die mageren Ergebnisse zu neuen Qualitätsanstrengungen nutzen: Intensivere Beratung, mehr Transparenz und Flexibilität bei den Gebühren, mehr Rechtssicherheit für die Vertragspartner und vor allem neue Qualität, die den Kunden und Kapitalschutz verbessern. 90% der befragten Vermögensverwalter haben vor, die Aufgabe des Vermögenserhalts zu optimieren.

Über 80% der Befragten sehen im Erfolg der kleineren Häuser einen eindeutigen Trend und die Folge, dass bei den großen Häusern die Kundenorientierung stark gelitten habe. Auch die unbeherrschte Provisionsgier, die 79% der Befragten anführten, wurde kritisiert. In manchen Produktschmieden würden eigens für die Zielgruppe AuD (steht für „Alt und Dumm“) Investmentprodukte kreiert. Die zunehmende Rentabilisierung von Senioren fanden 72% der Vermögensverwalter „abscheulich“.

Angesichts der in der Finanzkrise stark gewachsenen Bedeutung von Sachwertinvestitionen wie Gold oder Immobilien enthält der Elite Report einen Selbsttest für Bestandsimmobilien, den die Münchner **immobilis GmbH** – ein Family Office, das auf die Verwaltung von Immobilienvermögen spezialisiert ist, konzipierte. Damit kann der Leser eine erste Analyse und Bewertung seines Immobilienbestands vornehmen. Denn häufig unterliegen Immobilienbesitzer dem Irrtum, dass sie mit ihren Immobilien den sicheren Weg zum Vermögenserhalt gefunden haben. Der Test ist ein Schritt hin zur Selbsterkenntnis und Bewusstmachung der leider oft ungünstigen „Vermögens-Realität“.

Der jährlich erscheinende ‚Elite Report‘ wird unter dem Titel „Die Elite der Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum 2012“ in Kooperation mit dem „Handelsblatt“ herausgegeben. Auf aktuell 144 Seiten liefert der Elite Report die Details des Tests, die Adressen und Porträts der zuverlässigsten Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum sowie zahl-

reiche Beiträge als wertvolle Orientierungshilfe und Ratgeber rund um das Thema Vermögen und dessen Verwaltung.

Der Elite Report ist für 39,80 Euro inkl. MwSt und Versand erhältlich. Leser von „Der Immobilien-Brief“ und „Handelsblatt“-Abonnenten erhalten 10 Euro Rabatt. Bestellungen im Internet unter www.elitereport.de, e-mail: bestellung@elitereport.de und Fax: +49 (0) 89 / 470 38 81.

Geschlossene Immobilien-Ansparfonds: Kritik und mögliche Konsequenzen

Lenard von Stockhausen

Nach der Phase der steuerorientierten Immobilienfonds suchten viele Fondsanbieter über längere Zeit eine neue Ausrichtung. Manche sind immer noch auf der Suche. Das Fondskapital auf Anlegerebene war immer schwerer einzuwerben und so senkten viele Fondsanbieter ihre Mindestbeteiligungsgrenzen deutlich oder boten gleich Fondssparpläne an. Leider waren diese nicht selten vertrieblisch motiviert und die Konzeptfehler wurden schnell gefunden: Oft sind die anfänglichen Kostenbelastungen zu hoch, um renditewirksam investieren zu können. Dazu muss meist lange vor der Investition des Fonds vom Anleger ein nicht unerhebliches Kapital angespart werden. Hierdurch schmälert sich nochmals die Rendite. Als drittes Hindernis erweist es sich, wenn die erzielbare Rendite aus dem eigentlichen Asset zu gering ist und gute Ergebnisse nur durch entsprechend große Fremdfinanzierungshebel erzielt werden können. Dann gesellt sich zu allen anderen Herausforderungen noch das Risiko der Bankenabhängigkeit. Wie viele Anleger in den letzten zwei Jahren bei Schiffsbeteiligungen verspüren mussten, entsteht zum Beispiel bei Mietausfällen der erworbenen Bestandsimmobilie die Gefahr, das gesamte Asset zu verlieren. Der BGH hat dazu die zusätzliche Hürde eingebaut, dass die Anleger im Ratensparplan zur weiteren Bedienung der Einlagen verpflichtet sind, selbst dann, wenn der Fonds schon notleidend geworden ist.

Trotzdem macht es Sinn, sich mit geschlossenen Ansparmodellen zu beschäftigen, denn die durchschnittliche, nachgewiesene Performance beispielsweise im Bereich der Immobilie liegt generell bei Geschlossenen Fonds deutlich höher als bei ihren offenen Pendanten. Fakt ist: Geschlossene Fonds sind echte Alternativen zu offenen Immobilienfonds oder Investmentanlagen. Im Ansparbereich allerdings nur dann, wenn bestimmte Grundsätze erfüllt sind. Analysiert man die bisherigen Angebote, liegen in der Regel sowohl die Verwaltungskosten und auch die Vertriebskosten im Ratensparbereich über denen von Ein-

malanlagefonds, zum Teil sogar deutlich. Die kleinteiligere Vermarktung mag man als Grund dafür akzeptieren, denn die Verwaltungskosten können bei Fonds mit vielen Zeichnern, die ratierlich kleinere Beträge einzahlen, über denen von Fonds mit weniger Anlegern und großen Einmalbeträgen liegen. Hinzu kommt, dass Ratensparfonds auch in der Anlagestrategie aufwendiger zu betreiben sind, da zunächst ein gewisser Kapitalbetrag über längere monatliche Einzahlungen aufgelaufen sein muss, der erst später investiert werden kann. Anders funktioniert es, wenn der Ratensparfonds Parallelinvestitionen zum Einmalanleger vornimmt. Hierzu bedarf es aber einer möglichst hohen Planbarkeit der Investitionen. Und das geht nur, wenn die Fondsgesellschaft parallel in mehreren Zielobjekten investiert ist, mit Einmalanlagen und Ansparfonds. Wünschenswert ist daneben, dass das Asset ausreichende Renditen liefert, wie dies beispielweise bei Immobilien-Projektentwicklungen der Fall ist.

Eine weitere Herausforderung: Bei Ratensparfonds, die über viele Jahre laufen, können im Laufe der Zeit andere Marktbedingungen als zu Beginn herrschen. Treten über die Zeitachse Nachteile auf, würden diese einen Ratensparer von einer freiwilligen Fortzahlung der Beiträge abhalten. In solchen Fällen ist oder fühlt sich der Ratensparanleger gegenüber dem Einmalanleger benachteiligt. Ist die Kapitalbindung für die jeweiligen Investitionen jedoch nur kurz und findet ein entsprechender permanenter Abverkauf statt, der zur Gewinnrealisierung führt, ist dieser Nachteil kompensiert. Auch diesen Vorteil liefern Immobilien-Projektentwicklungen, deren Anlagezyklus im Fonds selbst kaum mehr als drei Jahre läuft. Mit dieser Basis hat die Bamberger **PROJECT Fonds Gruppe** einen Ansparfonds geschaffen, der auch die Bedürfnisse von anspruchsvollen Sparern befriedigt. Der Fonds nimmt in diesem Marktsegment eine Vorreiterrolle ein: Der Anleger partizipiert mit seinen monatlichen Beträgen an den hohen Chancen der Immobilienentwicklung - investiert wird in die besonders attraktiven Phasen Modernisierung und Neubau. Das Unternehmen beschränkt sich auf ausgewählte Metropolen, in denen dank teils jahrelanger Vorarbeit die Voraussetzungen und Netzwerke geschaffen wurden, überdurchschnittlich erfolgreich agieren zu können. Durch die kurzen Investitionszeiten nutzt der Anleger einen positiven Leverage-Effekt. Der Ansparfonds erreicht durch die gemeinsame Investition mit den parallel angebotenen Einmalanlagefonds und den bisherigen Fonds nicht nur eine für Ansparfonds sehr schnelle Investitionsgeschwindigkeit, sondern auch eine Diversifizierung auf mehrere Objekte, ähnlich dem offenen Immobilienfonds oder dem Investmentsparen.

Interessant ist auch, dass die Bamberger im Rah-

men der neuen Produktgeneration erstmals einen – eigenkapitalbasierten - Ratensparfonds mit einer Investitionsquote von über 90 Prozent (ohne Agio) anbieten – ab einer Mindestzielbeteiligung von 10.000 Euro, wobei eine Ersteinzahlung von 15 Prozent der Nominalanlage plus Agio verpflichtend ist. Einmalanleger und Ratensparer sind von der Mindestinvestitionssumme und Gesamtkosten her gleichgestellt. Die Performance auf Anlegerebene liegt bei diesem Ratensparfonds bei über sieben Prozent und deutlich über dem Markt. Die Einzahldauer beträgt beispielsweise neun Jahre, wobei die gesamte Fondslaufzeit drei Jahre länger währt. Die zuletzt getätigten Investitionen will das Fondsmanagement ohne Zeitdruck abwickeln können. Damit stellt dieses Angebot eine gute und immobilienbasierte Ergänzung zu üblichen Ansparanlagen dar. Die Investitionen erfolgen ausschließlich mit Eigenkapital. Fremdfinanzierungsrisiken oder Abhängigkeiten von Banken entfallen. Zusatzbausteine ergänzen das Angebot: Während der Anleger beim Einmalanlagefonds nach dem fünften Jahr bis zu 50 Prozent seiner Einlage entnehmen darf, gibt es für den Ratensparer ein Sonderkündigungsrecht, sollte er in eine finanzielle Notsituation, beispielsweise durch Scheidung kommen.

Stuttgart 21 schafft dringend benötigten Wohnraum

Frank Peter Unterreiner

Das Städtebauprojekt **Stuttgart 21** und dessen Chancen für die Landeshauptstadt werden zu wenig wahrgenommen und müssen bei der Volksabstimmung entsprechend berücksichtigt werden, meint der Branchenverband **IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart**. *(Anm. d. Red. Die Abstimmungsergebnisse der inzwischen stattgefundenen Volksabstimmung kennen Sie)* „Stuttgart 21 ist für uns mindestens so wichtig, wie die Hafencity für Hamburg oder das Europaviertel für Frankfurt“, sagt **Peter Brenner**, der Vorstandsvorsitzende des IWS. Immerhin werden im engen Talkessel 100 Hektar Fläche frei, davon 20 Hektar zur Erweiterung der bestehenden Parkanlagen und 50 Hektar dringend benötigtes Bauland.

Alle großen deutschen Metropolen hätten zum einen Wachstumsflächen an ihren Rändern und würden sich zum anderen durch die Revitalisierung von Industrie- und Bahnarealen zusätzlich im Stadtkern neue Siedlungsflächen erschließen. „Stuttgart hingegen ist als einzige Metropole von einem Kranz von attraktiven Kreisstädten umschlossen, hat eine kleinere Fläche als beispielsweise Frankfurt, Düsseldorf, Dortmund und Essen, von der aufgrund der Topographie große Teile gar nicht bebaubar sind“, erklärt Brenner.

Daher braucht Stuttgart nach Auffassung des IWS noch mehr als andere Städte die Chance, in ihrem Inneren wachsen zu können. Die 20.000 Arbeitsplätze und 11.000 Wohnungen, die auf Stuttgart 21 insgesamt entstehen, würden Kaufkraft und Steuereinnahmen erhöhen und damit allen Bürgern zugute kommen.

Stuttgart hat laut IWS bundesweit mit die höchsten Kauf- und Mietpreise für Wohnungen, die nach Beobachtung der Verbandsmitglieder wie nach Prognosen von Forschungsinstituten weiter steigen. Ein zusätzliches Angebot wirke hier preisdämpfend. „Selbst wenn auf Stuttgart 21 überwiegend Wohnraum im mittleren und gehobenen Preissegment entsteht, sorgen die 11.000 zusätzlichen Einheiten doch dafür, dass auch die Mieten in einfacheren Bestandswohnungen weniger stark steigen und Wohnen in Stuttgart bezahlbarer bleibt“, erklärt Brenner.

„Bundesweit gibt es einen Trend zurück in die Innenstadt, auch in Stuttgart“, sagt der IWS-Vorstandsvorsitzende. Die Menschen wollen wieder urban wohnen, mit kurzen Wegen zur Arbeit, zum Einkaufen und zu Freizeitaktivitäten. Diesen Bedarf könne Stuttgart 21 als innerstädtisches Quartier befriedigen. Nach Überzeugung des IWS ist es allemal sinnvoller, nicht mehr benötigte Bahnflächen zu revitalisieren als weiterhin Grünflächen im Umland von Stuttgart zu versiegeln. Die künftigen Bewohner von Stuttgart 21 könnten sich mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit der Stadtbahn alle Einrichtungen in der Innenstadt erschließen. Ein neues Wohnquartier auf der Grünen Wiese hingegen würde zu mehr Verkehrsaufkommen auf den Straßen führen. Ein weiterer Vorteil: Stuttgart 21 profitiert davon, dass die Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen zu einem großen Teil schon vorhanden sind. Auf der Grünen Wiese müsse die Infrastruktur hingegen komplett neu geschaffen werden.

Durch die Räumung der Gleisflächen und Gleisanlagen können laut IWS zudem der Stuttgarter Norden und Osten räumlich wieder zusammenwachsen. „Die Stadt gewinnt enorm an Qualität“, urteilt Brenner. Dazu würde auch das Verkehrsprojekt beitragen. Ulm sei mit 28 Minuten Fahrzeit künftig ähnlich schnell zu erreichen wie heute Schorndorf. Auch dies steigere die Attraktivität Stuttgarts als beispielsweise Arbeitsstätte und Einkaufstadt.

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 Bücker, Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

- **Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS**
(Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- **Prof. Dr. Thomas 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:

A198 (13), Aberdeen (24), Accor (25), Alecta (24), alfatraining (17), Alstom (26), Aquila Capital (15), Architekten Störmer Murphy and Partners (20), Art-Invest Real Estate (27), Ascott Ltd. (25), aurelis Real Estate (4,6,17), Avaya (23), Bankhaus Donner & Reuschel (28), Bankhaus Jungholz (28), Bankhaus Metzler (27), Bantleon (15), Bauer Media Group (18), BauGrund AG (2), bauperformance GmbH (15), Bayern LB (20), Berenberg Bank (27), BHF Bank (27), BIH (2), Bilfinger Berger (3), BNP Paribas (15), Bouwfonds (11,15), Bremer Landesbank (27), BTS (23), Büschl Unternehmensgruppe (14), Buss Capital (15), buw Unternehmensgruppe (26), BVI (4), BVT (22), CA Immo (12), Catella Property GmbH (8,10,17,18), Catella Real Estate (7), CBRE (26), Centrubank (27), Ceritas Investment Trust (15), Citicor Commercial (26), Cit-Cor Office Properties GmbH (23), Commerz Real (15), Commerzbank (15), Coop (24), Corpus Sireo (23,24,26), Credit Suisse (23), DCM (5), Deko (5,15,23), DekoBank (21), Deloitte (25), Deutsche Bank (21), Deutsche Hypothekbank (20), DFH (13,15), DG Hyp (28), DGNB (24), DIC Asset (8), Dr. Peters (15), DWS (13), Ebertz & Partner (17), EBZ (6,10), ECE (18,20), EF Privates Sprachinstitut (24), Elite Report (27,28,29), Estama (26), Eton Fashion (17), Evangelisch Lutherische Kirche in Bayern (23), fairvesta (14), Fast Forward Freight (23), FAZ (2), Fürst Fugger Privatbank (27), Garbe Logistic (12,18), GBI (25), GdW (4,5,6), Gecon Immobilien (14), Generali Group (26), Gerlach Gewerbe Logistic Service (18), Gothaer Asset Management (6), Gruner & Jahr (2), Habone Invest (27), Hamburger Sparkasse (27), Hexal (20), Hilton (2), Hochtief (2,23), Hopag Hotel Property AG (6), HSBC (27), HypoVereinsbank (15), IDR Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz (18), IKB (5), Immobilienbrief Stuttgart (2), immobilien-experten ag (6), immobilis GmbH (28), InfraRed Capital Partners (27), InterConti (25), InWIS (6), IPD (19), IVG (15,18,19,20,21), IWS (30), Jones Lang LaSalle (18,23,24,25,26), King Sturge (18), Kö Galerie Düsseldorf (18), LBBW (15), LHI (28), Lloyd Fonds (15), Lucent Technologies (5), Mann Immobilien Verwaltungs GmbH (20), Motel One (25), Nai apollo (18), NH Hotel (25,27), Nordcapital (15), OFB Projektentwicklung (12), Patrizia (10), Patrizia Gewerbeinvest KAG (14), Penny (27), Premicon (15), Prime Office Reit AG (2), Primex Steel Trading (18), Project Fonds Gruppe (29), Prologis, Inc. (23), PwC (12), Q-Park (26), Quantum (20,26), Real I.S. (15), Rewe (27), RICS (6), Rieck Projekt Kontrakt Logistik (18), RREEF (15,26), RWE (4,23,24), Santo Holding (20), Schoellerbank (27), Schroder Property (24), Scope (13,15,25), Senacor Technologies (18), Signa (6), Spiegel (24), Stiwa (6), Stock Real Estate (24), Süddeutsche Zeitung (2), Syncreon ORF (23), TLG (2), Tucholsky (2), Unilever (24), Union Investment (15), VGF (9,13,14,15), VM Vermögensverwaltung (28), Vodafone (13), Voigt u. Collegen (5), Warburg Henderson (26), WealthCap (22), WGF AG (24), Wilhelm von Finck Deutsche Family Office (27), ZIA (2,6).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Allendorf Dr., Georg (4); Armgart, Lars (6); Autschbach Dr., Jörg (5); Beermann Dr., Johannes (2,4); Bonnewitz, Antje (6); Brenner, Peter (30); Cramm von, Alexander (2); Dietrich, Alfred (5); Fischer, Niels (2); Franken, Klaus (8,10,11); Frohne, Rainer (6); Gedaschko, Axel (4,5); Helbig, Heiner (2); Hermuth, Claus (2); Hesse, Klaus-Peter (2); Hessel, Katja (27); Hommey, Wolfgang (2); Horn, Peter (2); Knoflach, Barbara (4); Lackum von Dr., Eugen (2); List, Robert (22); Mahlstedt, Henner (2); McGee, Dennis (2); Mönig, Markus (24); Morgenroth, Michael (6); iemeyer, Matthias (6); Niesslein Dr. (20); Raggamby von, Nikolaus (2); Romba, Eric (14); Sauerwein, Michael (15,17,18); Scholl, Robert (2); Schweißgut, Wolfgang (28); Tetsch, Hein-Theo (2); Unterreiner, Hans Peter (2); Volckens, Hans Volkert (15); Waigel Dr., Theo (15); Wende, Andreas (23); Wieland Dr., Joachim (4,6); Züchner Dr., Patrick (6).



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 49

49. KW /06.12.2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Uwe Timm, Timm Retail Services	2
Boomtown zwischen City West und Campus Charlottenburg	4
Einzelhandelsstandort Berlin	5
Wohnen in Berlin	6
Koalitionsvereinbarung	6
Grundstein für „yoo Berlin“	10
Richtfest in Prenzlauer Berg	11
NCC verkauft Immobilienpaket	11
Younic realisiert Studen- tenapartments in Potsdam	11
Neues InterCityHotel am Hauptbahnhof	12
Impressum	13

Liebe Leserin, Lieber Leser,

alles ist überstanden – die Wahlen zum Abgeordnetenhaus, die Koalitionsverhandlungen, erst Rot-Grün, dann Rot-Schwarz. Dabei ist es dann geblieben. Am 24. November wurde **Klaus Wowereit** mit satter Mehrheit zum Regierenden Bürgermeister gewählt, es ist die dritte Amtsperiode für den 58-jährigen Politiker.

Jede Senatsverwaltung hat eine neue Führung, und – was nicht so überraschend ist – keiner der zwölf Bezirke wird mehr von den Linken regiert. In den tiefroten Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf hebelten Zählgemeinschaften von rot-schwarz und auch grün die Linken aus. Die sind die eindeutigen Verlierer der Wahlen. Doch sie ertragen das mit Fassung.

Ihre Fassung dagegen suchen noch die Grünen. Schon hat das Ringen darum erste Opfer gefordert – **Volker Ratzmann**, der hatte als Realo einfach genug vom grünen linken Kindergarten. Und was macht Bürgermeister-Herausforderin **Renate Künast** (Slogan: Renate macht's)? Untergetaucht im Bundestag.

Klaus Wowereit muss doch im Nachhinein sich im Stillen immer noch selbst gratulieren, im Oktober kurzerhand die Reißleine für sich und die SPD (ich glaube, sogar für die Stadt) gezogen zu haben. Und das ist gut so. Nichts wäre fataler gewesen, der grüne stets freudige Diskutierklub hätte mit seiner ewigen Standpunkt- und substanzlosen Diskutiererei künftige Politik der Stadt nicht nur erschwert, sondern diese auch handlungsunfähig und damit unglaublich gemacht.

Eines hat die Verteilung des Senatoren-Kuchens auch gezeigt – die Personaldecke bei SPD und CDU ist dünn. Die Immobilienbranche jedoch hat es mit **Michael Müller** (Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt/SPD) und mit **Sybille von Obernitz** (Wirtschaft und Forschung/CDU) gut getroffen. Nun müssen beide zeigen, dass Verwaltung sie nicht ausbremst wie andere Senatoren vorher.

Auszüge aus der Koalitionsvereinbarung SPD und CDU, die die Immobilienbranche betreffen können, lesen Sie bitte auf den Seiten 7 bis 10.

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

Ihre Karin Krentz



IMMOBILIEN

SCOUT 24



Personalien

Olswang hat **Dr. Josef Hofschoer** zum Partner im Corporate M&A Team in Deutschland ernannt. Er wird ab dem 1. Dezember aus dem Berliner Büro heraus vornehmlich Mandanten aus den Sektoren Medien, Kommunikation und Technologie sowie dem Sektor Immobilienwirtschaft gesellschaftsrechtlich beraten. Vor seinem Wechsel zu Olswang war Josef Hofschoer bei **Hengeler Mueller**, einer Sozietät für Corporate und M&A Beratung, sowohl in Berlin als auch in Frankfurt.

Viola Krecker, Senior Assetmanager **Argoneo Real Estate GmbH**, wurde im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung der **Arbeitsgemeinschaft City** Mitte November in den Vorstand gewählt. Als neues Vorstandsmitglied wird Krecker ihr Wissen insbesondere in der Arbeitssäule Handel der AG City einbringen. Viola Krecker ist seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und besitzt als Center Managerin der **Werbegemeinschaft Neues Kranzler Eck** und ehemaliges Mitglied des Beirates der AG City ein fundiertes Expertenwissen über den Einzelhandelsbereich in der City West. Seit Juni 2009 ist Krecker Senior Assetmanager bei Argoneo Real Estate für das Neue Kranzler Eck.

Interview mit Uwe Timm, geschäftsführender Gesellschafter von Timm Retail Services

Timm Retail Services ist ein bundesweit agierendes, auf Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes Unternehmen. Kernbereiche der Tätigkeit sind Nutzungskonzepte, Vermietung sowie das Asset- bzw. Centermanagement insbesondere bei der Durchführung von Restrukturierungs- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen. Mit Sitz in Berlin hat das Unternehmen in dieser Stadt seit seiner Gründung im Jahr 2002 eine Vielzahl von Projekten realisiert. Am bekanntesten ist Timm Retail Services als Betreiber und Manager des Europa-Centers, unmittelbar an der Tauentzienstraße und dem Breitscheidplatz. Das Gebäudeensemble in bester Lage Berlins umfasst insgesamt ca. 90.000 qm und besteht aus dem Shoppingcenter, ca. 25.000 qm Bürofläche, dem Hotel Palace und einem angeschlossenen Parkhaus, mit ca. 1.000 Parkplätzen ist es eines der größten im Bereich Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße.

Das Europa-Center wurde 1965 eröffnet und zählt somit zu den Dinosauriern unter den Shoppingcentern Deutschlands. Durch zahlreiche Um- und Ausbauten wurde die zwischenzeitlich denkmalgeschützte Immobilie immer wieder an die Anforderungen moderner Betriebsformen des Einzelhandels angepasst. So erfolgte in Verantwortung von Timm Retail Services in den Jahren zwischen 2005 bis 2007 beispielsweise der Abriss eines in die Jahre gekommenen Kinos innerhalb des Centers und die Neubebauung mit einem 13.000 qm großen Kaufhaus, heute an **Saturn** vermietet. Auch aktuell werden in Teilbereichen Restrukturierungsmaßnahmen durchgeführt oder sind in Vorbereitung. Der Sockel des sogenannten „OfficeTower“ wird zurzeit entkernt, umgebaut und ab Frühjahr 2012 als Einzelhandelsflächen wiedereröffnet. Die entstehenden Ladenflächen sind bereits an internationale Handelshäuser vermietet. Ebenfalls im Frühjahr 2012 wird in einem der beiden Lichthöfe des Centers das in vielen Reiseführern beschriebene und deswegen insbesondere bei Touristen beliebte "Cafe Tiffany" mit dem umgebenden "Lotusbrunnen" modernisiert. Nach der Substanzsanierung des Parkhauses in den vergangenen zwei Jahren ist für das kommende Jahr die Renovierung der Parkdecks vorgesehen.

Hat das Europa-Center in den zurückliegenden Jahren am Breitscheidplatz fast allein den Standort am Leben erhalten und dem Leerstand in unmittelbarer Nachbarschaft getrotzt, so partizipiert es jetzt wie die gesamte City West an den neuen Projekten BIKINI, Waldorf Astoria und Atlas Tower. So konnte die Bürovermietung in den letzten 24 Monaten von 74% auf 91% gesteigert werden. Nur noch wenige Flächen stehen zur Verfügung. Die Einzelhandelsflächen sind ebenfalls weitgehend vermietet. Die Aufgabe des Centermanagements ist es jetzt, den Branchenmix weiter zu optimieren ohne die 45-jährige Geschichte des Hauses zu leugnen.

Nicht zuletzt durch den weithin sichtbaren Stern auf dem Dach ist das Europa-Center zu einem Wahrzeichen Berlins geworden. Der Stern dreht sich in ca. 100 m Höhe und hat einen Durchmesser von 10 m. Ein deutlich kleinerer Bruder soll künftig auf halber Höhe den neuen Hauptstadtsitz von Mercedes auf dem Anschutz-Areal an der Spree zieren. Der Immobilienbrief Berlin sprach mit **Uwe Timm, geschäftsführender Gesellschafter**.



Frage: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Ich möchte in keiner anderen europäischen Stadt leben. Faszinierend sind die Angebote der Metropole wie einmalige Museen, Konzerte aber auch wirklich gute Restaurants, Bars und Clubs einerseits und die gemütlche Lebensart in den Seitenstraßen der zahlreichen Kieze, wo man Nachbarn noch kennt und der Gemüsehändler einen mit Namen begrüßt.

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

Na, da wollen wir mal nicht übertreiben. Wir haben immer versucht in dieser Stadt Geld zu verdienen und häufig auch mit Immobilien, die gerade nicht so sehr im Trend lagen. In Berlin haben wir Standorte in einer Zeit weiterentwickelt, als diese für internationale Investoren noch



Personalien

Die **HOPAG Hotel Property AG** – eine Tochtergesellschaft der **immobilien-experten-ag.** – hat **Matthias Niemeyer** (50), in ihren Aufsichtsrat gewählt. Er tritt die Nachfolge von **Rainer Frohne** (74) an, der sein Mandat aus Altersgründen niederlegt. Wie bereits verkündet, soll die Gesellschaft bis 2014/15 in eine REIT-AG umgewandelt und an die Börse gebracht werden. Es handelt sich damit um den ersten deutschen Hotel-REIT in Vorbereitung.

Matthias Niemeyer leitet seit 2006 den Bereich Management-Immobilien der **STIWA Unternehmensgruppe** Oberhaching/München und Düsseldorf. Die Mitgliedschaft in der **Royal Institution of Chartered Surveyors** und die Leitung der Arbeitsgruppe Hotelimmobilien beim **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)** zeichnen ihn besonders aus.

Denis McGee (35) ist seit 1. Dezember 2011 neuer Pressesprecher beim **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)**. Er tritt die Nachfolge von **Klaus-Peter Hesse** (44) an, der seit August als Geschäftsführer des ZIA tätig ist.

Zuletzt war McGee als Berater bei der Agentur **ergo** Kommunikation für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit diverser Unternehmen der Immobilienbranche verantwortlich.

kein Thema waren. Vielleicht haben wir an der einen oder anderen Stelle dazu beitragen können, aus einer Ab- die Aufwärtsbewegung zu machen. Das ist dann unser Beitrag.

Frage: *Was treibt Sie sonst noch um?*

Nicht uneigennützig das Thema Standortmarketing. Hier sind wir z. B. gemeinsam mit den Mitstreitern in der **AG City** Protagonisten der Marke „Kurfürstendamm“. „125 Jahre Kurfürstendamm“ war unser Pilotprojekt und sehr erfolgreich.

Frage: *Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?*

Ganz zufällig. 1989 hat ein Unternehmen jemanden für Berlin und die (künftigen) neuen Bundesländer gesucht, der sich mit Mietverträgen und Einzelhandel auskennt. Ich fühlte mich angesprochen und bekam den Job. Erst später habe ich gemerkt worauf ich mich eingelassen habe.

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

Der Berliner Immobilienmarkt ist auch in absehbarer Zeit prosperierend. Allerdings insbesondere im Investmentsegment immer wieder getrieben durch wenig rationale Ausschläge nach oben, die wie auch in den letzten Jahren regelmäßig einer Korrektur bedürfen. In unserem Kernbereich Einzelhandelsimmobilien befinden wir uns in einem Verdrängungswettbewerb. An vielen Standorten verändert sich deswegen die bisherige Versorgungsfunktion. Dies gilt für Einkaufsstrassen wie auch für Shoppingcenter. Wer hier vorausschauend und handlungsfähig ist, hat auch künftig die Nase vorn.

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

In zehn Jahren denken und agieren wir in Berlin deutlich internationaler als heute. Berlin ist von außen gesehen heute bereits ein bisschen New York für Europa. Das werden wir verstehen und leben. Ich selbst möchte anfangen dürfen, mich etwas ernsthafter um mein Handicap zu kümmern.

Frage: *Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?*

Der Kurfürstendamm und seine charmanten Seitenstraßen.

Frage: *Ihre Lieblingsimmobilie?*

Selbstredend das Europa-Center. Wenn diese Immobilie Geschichten erzählen könnte, es käme ein wirklich spannender Roman mit viel Fortsetzungspotenzial heraus.

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

Bin ich schon - mit dem Regierenden Bürgermeister **Klaus Wowereit** auf Käsekraier und Schlägel. Gerade in einer Stadt wie Berlin sollte Handel und Gastronomie

sowie die Eigentümer der hierfür notwendigen Immobilien nicht nur als Steuerzahler sondern als Wirtschaftskraft verstanden werden. Es wäre für uns alle gut, wenn sich die verantwortlichen Politiker dies auch außerhalb von Wahlkämpfen bewusst machen.



Breitscheidplatz mit Europa-Center; Quelle: Timm Retail



Boomtown zwischen City West und Campus Charlottenburg – AG City: Endlich die Trendwende – 1 Milliarde Euro Investitionen

Karin Krentz

Deals Deals Deals

Die **GDF Suez Energie Deutschland AG** mietet 780 qm Bürofläche in der Friedrichstr. 200 von der **Allianz Real Estate Germany**. Das Unternehmen hat bislang bereits eine Fläche von insgesamt rund 6.500 qm in diesem Objekt angemietet.

regio.com Berlin, Service- und Prozessdienstleister für Energieversorgungsunternehmen, mietet zunächst für 5 Jahre 2.600 qm Bürofläche in den ehemaligen Schuckert-Werken, Am Treptower Park 28-30, von der **Berggruen Holding** über **DTZ**.

Als letzte Einheit des Neubauprojektes „Charlotte Living“ wurde das Ladengeschäft mit Front zum Karl-August-Platz in Charlottenburg verkauft. Einziehen wird eine Boutique für Kleidung und Kunstgegenstände. Bereits wenige Tage nach dem Vertriebsstart des Neubaus von **Project Immobilien** waren alle Wohnungen fest vergeben. Das Neubau-Ensemble in der Krumme Straße 39 wird planmäßig bis Frühjahr 2012 abgeschlossen und alle Einheiten an ihre Käufer übergeben sein.

Der Reiseveranstalter **TUI** mietet für die Expansion des Online-Geschäfts ca. 825 qm Bürofläche am Hausvogteiplatz 3-4 von der **Berlinhaus Verwaltung GmbH** über **Savills**.

Go West in Berlin ist wieder sexy. Nach jahrelangem Stillstand des Immobilienmarktes, Leerstand, Rückzug von Projektentwicklern, Investoren und Mietern ist sie plötzlich da, quasi über Nacht und mit den Augen zu sehen und mit den Händen zu greifen – die Trendwende in der City West. Die präsentiert sich mit einem völlig neuen Erscheinungsbild, sagt die **AG City**. Die ist die Interessenvertretung der Händler, Gastronomen, Hoteliers, Hauseigentümer und auch Kulturschaffenden in der City West. AG City-Vorstandsvorsitzende **Klaus-Jürgen Meier** und AG City-Vorstand **Gottfried Kupsch** können (ziemlich erleichtert) eine eindrucksvolle positive Bilanz für die City West ziehen.

80.000 qm Bürofläche sind in den letzten zwölf Monaten in der City West vermarktet worden und aktuell werden in den Neubau und das Refurbishment von Immobilien beginnend mit Bikini Berlin bis hin zum Campus Charlottenburg am Ernst-Reuter-Platz eine Milliarde Euro investiert, rechnet die AG zusammen.

Besonders spannend ist die jüngste Entwicklung, da sie sowohl in Bestandsobjekten (Neues Kranzler Eck und Europa Center), als auch in Neubauten (Marchstraße und Zoofenster) oder in Objekten, die seit Jahren leer stehen und nun komplett saniert werden (Fraunhoferstraße, Cumberland) stattfindet. Die positive Entwicklung hat auch die Performance großer Objekte wie das Europa Center und das Neue Kranzler Eck beflügelt, die es trotz ihrer modernen Ausstattung und der zentralen Lage schwer hatten, die Aufmerksamkeit gegen die Neubau-Konkurrenz in der Nähe zum Regierungsviertel auf sich zu lenken.



Neues Kranzler Eck; Quelle: Argoneo

Dies hat sich nun gedreht, beide Häuser weisen inzwischen mit 91% (Europa Center) bzw. 90% (Neues Kranzler Eck) einen guten Vermietungsstand auf. Mit dem Atlas Tower, der ab 2012 durch die **Strabag Real Estate** errichtet und vermarktet wird (allein für das geplante Hotel soll es mehr als fünf Interessenten geben), und dem Zoofenster (Eröffnung Frühjahr 2012) bekommt die City West die beeindruckende Torsituation, auf die schon seit Ende der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts hingearbeitet worden war. Die Flächen in diesen Projekten sind oder werden besonders spektakulär.

Becker & Kries, einer der großen Bestandhalter von Häusern am Kurfürstendamm und in den Seitenstraßen, konnte die Wirtschaftskanzlei **RöverBrönnner** mit 5.500 qm Mietfläche gewinnen, dazu diverse bekannte Unternehmen wie z.B. **Gruner & Jahr** für kleinere Flächen. Besonders bemerkenswert ist die Entscheidung der **Berggruen Holdings** für die Fasanenstraße 76/77, dem ehemaligen **Bankhaus Löbbecke**. Das Haus wurde vor kurzem erworben und Berggruen wird dort nach Renovierung selber einziehen.



Animation Atlas Tower; Quelle: Strabag

Der Privatinvestor **Dr. Bscher** aus Köln hat mit der Sanierung der Häuser Kurfürstendamm 190/192 (Ecke Schlüterstraße 46) und Kurfürstendamm 59-60 (Ecke Leibnizstraße) sowohl bezüglich der Qualität als auch der schnellen Vermietungserfolge Maßstäbe gesetzt. Das of-



Deals Deals Deals

Die **Rohrer Immobilien GmbH** war bei der Veräußerung von fünf Baugrundstücken in Stahnsdorf bei Berlin beratend tätig. Es handelt sich dabei um die letzten Baugrundstücke im Vogelviertel von Stahnsdorf mit einer Gesamtfläche von 3.800 qm. Der Verkaufspreis beträgt 130 Euro pro Quadratmeter, die Käufer kommen aus Berlin, Brandenburg und Umgebung.

Der Schuhfilialist **Budapester Schuhe** mietet für seinen dritten Store auf dem Kurfürstendamm ca. 360 qm Einzelhandelsfläche auf dem Kurfürstendamm 203-205 über **BNPPRE**. Der Umzug aus der Seitenstraße Bleibtreustraße und die Eröffnung wird voraussichtlich im März 2012 sein. Eigentümerin ist eine Grundstücksverwaltung aus Berlin.

Ein ausländischer Investor erwirbt eine Büroimmobilie in Grunewald von der **CR Capital Real Estate AG**. Mit den zufließenden Mitteln will die CR Capital neue geplante Bauträgermaßnahmen im Wohnungsneubau vorantreiben. Die veräußerte Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.700 qm befindet sich unweit des Kurfürstendamms. Die CR Capital hatte das Objekt in 2010 erworben und zu rd. 30% mit Eigenmitteln finanziert.

fenbarte auch eine für Berlin neue Entwicklung im Gewerbesegment: Die Nachfrage war weit- aus größer als die Flächen, die Bscher anbieten konnte. Für den gewerblichen Teil des Cumberland mit ca. 7.500 qm gibt es schon jetzt viele Interessenten, auch aus der City Ost, so vom Potsdamer Platz oder rund um den Gendarmenmarkt. Ein großer Interessent ist der Gründer der Modemesse **Bread & Butter**, **Karl-Heinz Müller**, der dort sein viertes Geschäft in Deutschland eröffnen wird.

Freo Immobilien setzt mit dem Neubau des Büro- und Geschäftshauses Kudamm 195 die Erfolgs-Vermietungsserie fort. Noch ist das Haus nicht fertig gestellt, und doch sind von den 11.000 qm Bürofläche bereits 70% vergeben, sagt Geschäftsführer **Sebastian Klatt**. Auch die Einzelhandelsflächen sind zu 50% vermietet.

Die Gründe für den Run auf die City West sieht Bscher pragmatisch. „Viele Mieter wollen aus der City Ost weg, weil die Nähe zum Regierungsviertel nur Nachteile bringt“, sagt er, „die Verkehrssituation schon bei noch so unbedeutenden Staatsbesuchen ist einfach unerträglich, man kommt sich vor wie in einem besetzten Land“, meint Bscher. (Allein der 24-stündige „Arbeits“besuch des russischen Präsidenten **Medwedew** am 8. November führte in der gesamten östlichen Innenstadt zu einem stundenlangen Mega-Auto-Stau auf den Straßen, Metro und Busse waren quasi still gelegt. In Berlin gibt es im Jahr ca. 300 angemeldete Demonstrationen in der City Ost, fast immer führen sie vom Alex über die Linden zum Brandenburger Tor und Regierungsviertel – KK).

Sorgenkind jedoch bleibt weiterhin das Kudammkarree, denn der irische Projektentwickler **Ballymore** tut sich schwer, einen Partner für den 500 Mio. Euro teuren Umbau zu gewinnen. Auch die Präsentation der Umbau-Architektur durch Star-Architekt **David Chipperfield** vor zwei Jahren bringt ernsthaft keine Investoren. Unterdessen gibt es Gerüchte, Ballymore will die in die Jahre gekommene, inzwischen fast leergezogene Immobilie veräußern. Indiz dafür: Zwischen Ballymore und dem zuständigen Bezirksamt ist bislang kein städtebaulicher Vertrag für den Umbau geschlossen worden.

Eine nachhaltigere und weit wahrnehmbarere Veränderung bringen die Vermietungserfolge im Bereich Campus Charlottenburg / Ernst-Reuter-Platz mit sich. Es wird sich hier ein Schwerpunkt Technologie, Wissenschaft und Forschung unter Federführung der Technischen Universität als Folge der Expansion der „T-Labs“ und des Projektes „EIT ICT Labs“ (Europäisches Institut für Innovation und Technologie / Information and Communication Technologies) von **Siemens**, **SAP** und **Telekom** am Ernst-Reuter-Platz herausbilden.

Auf eine spektakuläre Vermietung (alle sprechen bereits darüber) wartet die City West noch – Den Einzug von **Apple** in die Filmbühne Wien am Kudamm. Nur **Thomas Gottschalk** hat für seine neue Vorabend-Show nichts in der City West gefunden. Er zieht in das Humboldt Carré von **BonnVisio** (auch zu 92% vermietet, nach zwei Jahren am Markt) in die City Ost am Gendarmenmarkt.

Einzelhandelsstandort Berlin: Run der internationalen Retailer ist ungebrochen und lässt die Mieten steigen – 2011 war das beste Umsatz-Jahr

Karin Krentz

Auf der jüngst zu Ende gegangenen Handelsimmobilien-Messe Mopic in Cannes war der Einzelhandelsstandort Berlin in aller Munde, berichten die Einzelhandelsexperten des Immobilienberatungsunternehmens **Jones Lang LaSalle (JLL)** in Berlin. Es gelte bereits als das „Must Have“ der internationalen Handels-Szene, in der deutschen Hauptstadt präsent zu sein. Jones Lang LaSalle hat mit Blick auf das bevorstehende Weihnachtsgeschäft die aktuelle Marktsituation in den wichtigsten Einkaufsstraßen der Hauptstadt untersucht: Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße (127.000 qm/149.300 qm), Friedrichstraße (89.700 qm), Hackescher Markt (49.000 qm), Schloßstraße (164.000 qm), Alexanderplatz (146.000 qm), Wilmersdorfer Straße (83.900 qm), Potsdamer Platz mehr als 40.000 qm).



Deals Deals Deals

Yacht Tecon mietet zum 1. März 2012 für ihre Berliner Niederlassung 1.072 qm Nutzfläche in der Neuen Mälzerei, Friedenstraße 91, von **Prelios Deutschland**.

Yacht Tecon ist eine Tochtergesellschaft der **Randstad Deutschland**.

Das fünfgeschossige Bürohaus im Stadtteil Friedrichshain bietet als Multi-Tenant-Immobilie für verschiedene Büro- und Dienstleistungsunternehmen über 7.200 qm Nutzfläche.

Neben Yacht Tecon, die das dritte Obergeschoss komplett nutzen werden, haben bereits **SinnerSchrader Mobil**, das **Umweltforum Berlin**, der **Satori Vital Club**, **Grieger Mallison** und **Erasys** ihr Quartier in der Neuen Mälzerei bezogen.

Die **EstCapital SGR SpA** erwirbt das Büroobjekt „Muratti Höfe“ in Mitte vom niederländischen Projektentwickler **Van Caem Projects**, der das ehemalige Zigarettenfabrik **Muratti** Gebäude vor Kurzem restrukturiert hat. Die Immobilie hat eine Fläche von ca. 11.500 qm und ist komplett an den Online-Shopping-Club **Brands4Friends (Ebay Gruppe)** und den Kommunikationsdienstleister **Avocis** vermietet.

DTZ war vermittelnd tätig.

Dieses enorme Interesse lässt sich an den Umsatzzahlen für Jahr 2011 ablesen. „Umsatzmäßig war das Jahr 2011 das beste Jahr in Berlin“, sagt **Rüdiger Thräne**, Regional-Leiter bei JLL in Berlin. Retail läuft neben Wohnungen am besten und besonders in den letzten drei Jahren habe es im Einzelhandel einen bedeutenden Sprung nach vorn gegeben. Der boomende Tourismus sei die Ursache dieses Schubs. Allein im Jahr 2010 hat es 20,8 Millionen Übernachtungen gegeben, von Januar bis September 2011 waren es bereits 16,8 Millionen. Die jährlichen Einnahmen allein aus dem Tourismus betragen laut **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** rund 9 Mrd. Euro, davon 2010 rd. 3,6 Mrd. Euro Umsatz für den Einzelhandel. Durchschnittlich 51,10 Euro pro Tag und Tourist würde dort ausgegeben. Für das Jahr 2011 wird eine reale Steigerung des Einzelhandelsumsatzes um 2,4% bis September gegenüber dem Vorjahreszeitraum erwartet. Skeptisch bis abwartend äußern sich da die Handels-Experten hinsichtlich der von der neuen Regierungskoalition aus SPD/CDU geplanten „Bettensteuer“: Die könne sich auf die Ausgaben im Handel negativ auswirken, sollten die Tourismuszahlen zurückgehen, die Befürchtung.

Die Umsätze lassen auch die Mieten in den sieben 1A-Einzelhandelslagen steigen. In den vergangenen fünf Jahren zogen die Mieten in den Top-Einkaufslagen Kudamm und Tauentzienstraße um rund 40% an. 220 Euro/qm werden am Kudamm fällig, als Spitzenmiete können es sogar 250 Euro und mehr sein, in Einzelfällen, wohlgemerkt. Dazu bemerkt Thräne, dass die hohe Nachfrage nach Flächen in dieser Lage für die Makler überraschend sei. Am Tauentzien werden mit 240 Euro die höchsten Mieten in Berlin verlangt. Am Alexanderplatz, der Top-Einkaufslage im Ostteil der Stadt, haben sich Mietpreise und Verkaufsfläche am dynamischsten entwickelt. Aktuell werden bis zu 180 Euro/qm erzielt, eine Steigerung innerhalb von fünf Jahren um 75%. Die Verkaufsfläche liegt bei 146.000 qm und hat sich innerhalb von fünf Jahren nahezu verdoppelt. In der Friedrichstraße zogen die Mieten um 37% an, rund um den Hackeschen Markt sogar um 108%! Schlechter schneiden die Lagen Schloßstraße (minus 18,2%) und Wilmsdorfer Straße (minus 20%) ab. Bundesweit rangiert Berlin hinsichtlich der Spitzenmieten auf Rang vier noch vor Hamburg hinter München, Frankfurt und Düsseldorf.

Nach Einschätzung von **Nicole Römer**, Leiterin Einzelhandelsinvestment Berlin bei JLL, spiegelt sich die gute Entwicklung der Einkaufsstrassen auch in einer adäquaten Investorennachfrage wider. „In den ersten drei Quartalen 2011 wurden rund 528 Mio. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies entspricht mehr als 6% des bundesweiten Einzelhandels-Transaktionsvolumens von insgesamt rund 8,4 Mrd. Euro. In den ersten drei Quartalen des Vorjahres lag diese Volumen bei rund 670 Mio. Euro.“ Die Nettoanfangsrendite liegt in Top-Lagen Kudamm und Tauentzien bei 4,6%, in der Friedrichstraße bei 4,8%. Alex, Schloßstraße, Hackescher Markt, Potsdamer Platz jeweils 5%, Wilmsdorfer Straße 5,6%. Die Zukunftsaussichten fasste Thräne zusammen: „Da liegt noch viel Phantasie im Markt.“ Genau das sei z.B. der Unterschied zu einer Kaufinger Straße in München – „diese Lage ist gesättigt“.

Wohnen in Berlin: Der Osten hat nichts von seinen Reizen eingebüßt und punktet mit großem Angebot und gestiegenen Preisen – Friedrichshain jetzt so teuer wie Prenzlauer Berg

Karin Krentz

Ost-Berlin ist immer noch „in“. Im Jahr 2011 sind 19 Projekte mit 650 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen, so dass das Gesamtangebot um rund 14% gestiegen ist. Die Preise haben deutlich um 6,2% zugelegt. Dies ist das Ergebnis aus der aktuellen **BulwienGesamMarktstudie** zu „Neubau-ETW-Projekten in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin 2011“.

Die Studie untersucht 58 Projekte mit rund 1.960 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 225.500 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 1. Oktober 2011.

Im Jahr 2011 sind 19 Projekte mit 650 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen. Zum



Deals Deals Deals

Die **Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH** mietet für mindestens 10 Jahre 1.365 qm Fläche in einem Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz 1 von der **BIH Berliner Immobilien Holding**. Die BIH hat damit insgesamt 14 Immobilien an Edeka vermietet. Das Objekt gehört zu dem von der BIH-Gruppe gemanagten Fonds **IBV Deutschland 3**.

Capgemini mietet rd. 3.900 qm Bürofläche am Potsdamer Platz 5 von der **Generali Deutschland Immobilien GmbH**. Das „P5“ befindet sich im Bruchteilseigentum der Generali Deutschland Gruppe, die in allen immobilienrelevanten Themen durch die Generali Deutschland Immobilien vertreten wird. Der Vermieter wurde beraten durch die **Reese Immobilien Consult** und im Rahmen der Vermietung durch die **Strabag Property and Facility Services** unterstützt. Für den Mieter war die **AOS GmbH** exklusiv als Berater tätig und wurde von **BNP Paribas** begleitet.

Köln: Die **Son. & family Berlin GmbH** mietet für ihr Brand **Liebeskind Berlin** rd. 100 qm Einzelhandelsfläche in der Ehrenstraße 88 über **BNPPRE**. Der Designer-Store wird im März 2012 eröffnet.

Betrachtungszeitpunkt befinden sich im Vergleich zum Vorjahr mehr Vorhaben und Wohneinheiten im Bau (67% aller Wohneinheiten) und weniger in Planung (33% aller Wohneinheiten). Insgesamt sind aktuell 58 Projekte mit 1.961 Wohneinheiten auf dem Markt. Damit ist das Angebot der Neubau-Wohnungen um rund 14% gestiegen.

Das höchste Angebot ist weiterhin im Stadtteil Mitte zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr befindet sich in Mitte mit 16,6 Neubau-Wohnungen pro 1.000 Einwohner und in Friedrichshain mit 3,1 WE/1.000 Einwohner ein höheres Volumen in der Realisierung.

Im Prenzlauer Berg sind mit 1,9 WE/1.000 EW eine geringere Anzahl in der Vermarktung. Das geringere Angebot in den Stadtteilen Friedrichshain und Prenzlauer Berg resultiert aus einem niedrigeren Flächenangebot in diesen Teilräumen. Im Vergleich zum Vorjahr hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis in den betrachteten Teilräumen um 6,2% zugenommen. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der Anzahl der Bauvorhaben mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 3.100 bis 3.500 Euro/qm und über 5.000 Euro/qm.

Dabei fand ausschließlich in den Stadtteilen Mitte (+ 4,3%) und vor allem in Friedrichshain (+ 17,7%) ein Preisanstieg statt. Daran ist zu erkennen, dass in diesen Teilräumen eine noch steigende Nachfrage vorhanden ist. Die Preise von Friedrichshain haben die Preise vom Prenzlauer Berg erreicht. In diesem Teilraum blieben die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Es ist von einer Kaufpreisschwelle der Nachfrager von überwiegend 3.300 Euro/qm auszugehen.

Bezogen auf die Wohnungsgröße ist zu erkennen, dass Projekte mit sehr großzügigen Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von über 150 qm überwiegend im hochpreisigen Segment angeboten werden. So verzeichnen diese mit durchschnittlich 5.300 Euro/qm den höchsten Kaufpreis. Mit Abnahme der durchschnittlichen Wohnfläche eines Projektes ist auch ein Rückgang des Quadratmeterpreises zu erkennen.

Der Stadtteil Mitte weist die heterogenste Projektstruktur aller betrachteten drei Teilräume, bezogen auf Größe und Preis, auf. Die Größenspanne reicht von Projekten mit fünf Wohnungen bis zu Bauvorhaben mit 120 Einheiten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der einzelnen Entwicklung liegt zwischen 2.660 und 8.200 Euro/qm. Die heterogene Struktur resultiert aus den unterschiedlichen Lagequalitäten, die im Stadtteil zu finden sind und aus dem teilweise noch vorhandenen großen Flächenangebot, das besonders entlang des Mauerstreifens besteht.

Die Projekte in Friedrichshain und Prenzlauer Berg weisen eine homogenere Struktur auf. So liegen die Projektgrößen in Friedrichshain zwischen 10 und 70 Wohnungen und im Prenzlauer Berg zwischen 9 und 45 Einheiten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der einzelnen Bauvorhaben weisen in Friedrichshain eine Differenz von 1.290 und im Prenzlauer Berg von 1.740 Euro/qm auf. Diese geringeren Preisunterschiede resultieren unter anderem aus den ähnlichen Lagequalitäten, die innerhalb der Stadtteile existieren.

Anm. Die 47-seitige Studie kann als pdf-Dokument für 490 Euro zzgl. MwSt. erworben werden. Eine kurze E-Mail als Bestellung mit Angabe der vollständigen Rechnungsadresse an den Projektleiter André Adami (adami@bulwiengesa.de) genügt.

Neues aus der Hauptstadt

Der Koalitionsvertrag zwischen der Berliner SPD und der CDU Berlin ist am 23. November 2011 im Berliner Abgeordnetenhaus unterzeichnet worden. Der Vertrag beschreibt die künftige Arbeit der Koalition im Zeitraum 2011 bis 2016 in zehn Politikfeldern.

Hier eine Dokumentation in Auszügen der Kapitel 1 (Kraftvolles Berlin: Starke Wirtschaft. Gute Arbeit) und Kapitel 2 (Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur).

Kapitel 1 (Kraftvolles Berlin: Starke Wirtschaft. Gute Arbeit)

(...) Die Grundlage allen wirtschaftlichen Handelns ist für uns eine leistungsfähige Infrastruktur.



News

Potsdam: Vor wenigen Tagen hat **Project Immobilien** die letzte freie Eigentumswohnung des kernsanierten Wohngebäudes in der Meistersingerstraße 16 verkauft. Die 3-Zimmer-Wohnung steht unter Ensembleschutz und bietet seinen künftigen Bewohnern Originaldetails aus dem Jahre 1890. Rd. 95 qm Wohnfläche umfasst die im Herzen von Potsdam gelegene Eigentumswohnung, die bereits vollständig kernsaniert und restauriert wurde. Insgesamt standen sechs gutbürgerliche Wohnungen zur Wahl, deren Altbau-Details wie Flügeltüren, Dielen und Stuck bei den Sanierungsarbeiten durch Project Immobilien erhalten blieben. Die zuletzt verkaufte Einheit zog auch die Aufmerksamkeit des Senders **VOX** auf sich, der Anfang November eine in der besagten Wohnung gedrehte Folge der beliebten Doku-Serie „mieten, kaufen, wohnen“ ausstrahlte.

Potsdam: In Potsdams Altstadt wird die letzte Sanierungslücke geschlossen. Im November wurde Richtfest vom behutsam sanierten Altbau „Lindenhof“ und des Neubaus „Lindengarten“ gefeiert. Exklusive Wohnungen mit Terrassen und viel Raum entstehen. Zur Straße hin entstehen Geschäftsräume. Die Objekte wurden von **Thamm Immobilien** realisiert.

Wir werden wichtige Verkehrsprojekte wie den Ausbau der A 100, die Tangentialverbindung Ost und die Fertigstellung und Anbindung des Flughafens **Willy Brandt** realisieren. Zudem werden wir für dringend notwendige Straßensanierungen und einen reibungslosen innerstädtischen Verkehrsfluss sorgen. Die Schienenverkehrsverbindungen in Richtung Norden, Süden und Osten müssen verbessert werden. Die Koalition unterstreicht die Bedeutung von leistungsfähigen Datennetzen und wird sich für deren Ausbau einsetzen

Die Koalition will gemeinsam mit Industrie, Dienstleistungsunternehmen, Handwerk, Gewerkschaften und Verbänden das Gründungs- und Wirtschaftsklima in Berlin verbessern. Hierbei wollen wir die bereits vorhandene Wirtschaftsentwicklung Berlins weiter unterstützen und den Wirtschaftsstandort sozial und ökologisch gestalten, Bürokratie weiter abbauen, Entscheidungswege verkürzen und helfen, weitere Netzwerke zu organisieren.

Wir setzen auf die Kommunikation mit Unternehmen, Gewerkschaften und Belegschaftsvertretungen, Wirtschaftsverbänden und Kammern, Bürgerinnen und Bürgern. Wir werden Berlins Wirtschaftsförderung und die damit verbundenen Institutionen stärken und profilieren (...)

Kapitel 2 (Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur)

(...)

- Die ehemaligen Flughäfen Tempelhof und Tegel sind zentrale Elemente der Internationalen Bauausstellung (IBA) „Wissen, Wirtschaft, Wohnen“ im Jahr 2020.
- Die Internationale Gartenausstellung (IGA) wird 2017 auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof stattfinden.
- Für den Bau neuer Wohnungen wollen wir unterschiedliche Akteure gewinnen. Genossenschaften und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Zahl der Wohnungen in landeseigener Hand wollen wir auf 300.000 Wohnungen erhöhen.
- Starke Infrastruktur und effiziente sowie ressourcenschonende Mobilität. Wir werden mit einer modernen Verkehrsinfrastruktur und dem neuen Flughafen BER den Standort stärken.
- Wir stärken den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und gehen die Probleme mit der S-Bahn entschlossen an.

Ein Stadtentwicklungskonzept für ganz Berlin

Als Rahmen für die gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien werden wir ein Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild für die Stadt erarbeiten. Dabei setzen wir auf die Position Berlins als internationaler Wissensstandort und als Hauptstadt, auf die produktive Wirtschaft, auf die soziale Einheit der Stadt, die Erhaltung lebenswerten Stadtklimas, den effizienten Umgang mit natürlichen Ressourcen, die Gestaltung des demografischen Wandels sowie 16 Berlins einzigartige Kulturlandschaft.

Städtebauförderung

Wir werden uns beim Bund dafür einsetzen, dass die Programme zur Städtebauförderung wieder auf das Niveau des Programmjahres 2010 aufgestockt werden. Bei der inhaltlichen Ausrichtung geht es um die Stärkung der Quartiere und Zentren als attraktive Wohn- und Arbeitsorte (Programme „Sanierung“ und „Aktive Zentren“), die Anpassung der Quartiere an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen (Programm „Stadtumbau“), Fragen der sozialen Stadtentwicklung (Programm „Soziale Stadt“) sowie die Bewahrung und Entwicklung des baukulturellen Erbes (Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“) und die Qualifizierung des Wohnungsbestands.

Sollte dies nicht möglich sein, werden wir uns dafür einsetzen, dass die fehlenden Mittel durch die Bündelung der Programme anderer Ministerien und/oder durch ein Ergänzungsprogramm des Landes Berlin zur Verfügung gestellt werden.



Deals Deals Deals

Die **Senacor Technologies AG** – ein mit rund 200 Mitarbeitern auf die Transformation von IT-Landschaften bei Finanzdienstleistern und Industrieunternehmen spezialisierter IT-Berater – eröffnet einen neuen Standort in der Hauptstadt und mietet dazu Anfang 2012 305 qm Bürofläche am Litfassplatz 2 über **Nai apollo**. Eigentümer und Vermieter des 2010 fertig gestellten eleganten Büro- und Geschäftshauskomplexes mit mehr als 36.000 qm Bürofläche in Mitte ist der Immobilienentwickler **IVG Development GmbH**.

Die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** erwirbt ein Wohnungsbauprojekt mit 362 Mietwohnungen in Prenzlauer Berg von der **WGF AG**. Das Projektvolumen beträgt 100 Mio. Euro. Der Käufer wird die Immobilien für einen Immobilien-Spezialfonds langfristig im Bestand halten. Auf dem 17.800 qm großen Grundstück an Saarbrücker Straße und Straßburger Straße entsteht das neue Wohnquartier „La Vie“ mit Mietwohnungen in einer Wohnungsgröße zwischen 40 und 120 qm, insgesamt 31.000 qm Wohnfläche, außerdem eine Kindertagesstätte, ein Boardinghouse und ein Anbieter für den Nahversorgungsbedarf. Die Fertigstellung ist bis Ende 2014 vorgesehen.

Einzelhandel und Zentrenentwicklung

Die Entwicklung und Stärkung der Berliner Zentrenstruktur ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklungspolitik und auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans (STEP) sind Zentren weiter zu entwickeln. Die bezirkliche Stadtplanung muss dabei in der Lage bleiben, sich flexibel auf das veränderte Konsumverhalten der Bevölkerung einzustellen und so den mittelständischen Einzelhandel in den traditionellen Geschäftsstraßen zu stärken. Dabei sollen die Interessenvertretungen der Geschäftsstraßen, die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband auch bei der Weiterentwicklung der bezirklichen Zentrenkonzepte²² eingebunden werden.

Wir wollen Planungsprozesse transparenter gestalten – u. a. durch eine obligatorische Onlinenebeteiligung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hierzu wird in den Bezirks- und Hauptverwaltungen ein Internetangebot aufgebaut, über das Informationen abgerufen, Stellungnahmen eingereicht und Abstimmungen durchgeführt werden können. Die technischen Voraussetzungen sind dafür zentral durch die Hauptverwaltung zu schaffen.

Bei wesentlichen baulichen Maßnahmen gilt es, Information und Akzeptanz zu steigern, indem die Öffentlichkeit mithilfe der zur Verfügung stehenden Kommunikationsmittel wie Internet, Flugblätter, Postwurfsendungen, Anzeigen etc. über Art, Zweck, Dauer und zu erwartende Auswirkungen informiert wird.

Baukultur

Für städtebaulich prägende Vorhaben einschließlich Brückenbaumaßnahmen werden zur Vergabe der Planungsleistungen in der Regel Planungswettbewerbe durchgeführt. Das Baukollegium ist zu einem Städtebau- und Gestaltungsbeirat weiter zu entwickeln – u. a. unter Einbeziehung der Architektenkammer und der Bundesstiftung Baukultur. Das Baukollegium Berlin ist eine wichtige Plattform für den fachlichen Diskurs mit Nutzerinnen und Nutzern, Bauherren sowie Investorinnen und Investoren, die im interdisziplinären Dialog nach der besten baulichen Lösung sucht.

Innenstadtentwicklung

Die Koalition wird das Planwerk „Innere Stadt“ als Rahmenplan für den Städtebau fortschreiben. Besondere Potenziale bietet die Historische Mitte mit ihrer entwicklungsfähigen kleinteiligen Mischung von historisch und modern geprägten Standorten. (...)

Die Koalition unterstützt den Wiederaufbau des Stadtschlusses als Humboldt-Forum und die Rekonstruktion der Bauakademie Schinkels. Wir wollen das Parlaments- und Regierungsviertel im Spreebogen als Mittelpunkt der Republik und das Umfeld des Hauptbahnhofs qualitativ voll entwickeln. Das Ziel einer lebendigen, urban integrierten Hauptstadt erfordert städtebauliche und politische Aufmerksamkeit und einen organisierten Dialog mit dem Bund.

Die wichtige Verknüpfungsfunktion der Europacity an der Heidestraße zwischen Moabit und dem Quartier an der Chausseestraße sowie zwischen dem Hauptbahnhof und dem Wedding erfordert eine zügige Gestaltung der öffentlichen Räume als Pionier der weiteren Entwicklung. Der Standort soll Vorbildfunktion für eine sozial gemischte und ökologisch innovative Quartiersentwicklung mit starken immobilienwirtschaftlichen Impulsen aus den benachbarten Großstandorten der Gesundheitswirtschaft, der **Charité**, des Bundeswehrkrankenhauses, des **Rudolf-Virchow-Krankenhauses** und des Standortes der **Bayer Health Care** haben.

Wir werden den kooperativen Prozess fortsetzen, die City West zu einem internationalen Zentrumsgebiet mit einer Mischung aus Kultur und Einzelhandel, Wohnen und Wissenschaft zu machen. Um auch zukünftig innerstädtische Bauprojekte in vertretbarer städtebaulicher Dichte zu ermöglichen, unterstützt die Koalition mit Nachdruck die beabsichtigte Novelle der Baunutzungsverordnung. (...)

Bau-, Wohnungs- und Mietpolitik

Grundsätze der Wohnungspolitik: Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen“



Fonds-News

WealthCap hat den über 3.000 Anlegern der Beteiligungsgesellschaft **H.F.S Immobilienfonds Deutschland 11 GmbH & Co. KG** den Verkauf der Fondsimmobilie „Gropius Passagen“ (Foto, Quelle: WealthCap) vorgeschlagen. Der von WealthCap verhandelte Verkaufspreis führt zu einem Rückfluss von bis zu 75% bezogen auf die Zeichnungssumme. Seit Platzierung 1994 flossen bereits Ausschüttungen in Höhe von 56% an die Anleger. Die Beteiligungsgesellschaft hält daneben noch zwei Büroobjekte am Standort Bielefeld. Die im Stadtteil Neukölln ge-



legenen Gropius Passagen sind eines der größten Einkaufszentren der Bundeshauptstadt. Als Verkaufspreis werden den Anlegern 341 Mio. Euro zur Abstimmung gestellt. Mit den Rückflüssen können die Anleger im Falle einer Zustimmung in der ersten Jahreshälfte 2012 rechnen.

Die noch von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien sind an die **Deutsche Telekom** und langfristig an die **Stadt Bielefeld** vermietet. Die Vermietungsstände betragen 97 bzw. 90%.

Wir wollen die besonderen Qualitäten des Wohnens in Berlin erhalten und die sozialen Nachbarschaften stärken. Die wachsende Metropole Berlin bedarf in der nächsten Legislaturperiode verstärkt privater und öffentlicher Neubauvorhaben. Ziel ist deshalb, dass in der Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen (durchschnittlich 6.000 pro Jahr) errichtet werden.

Aufgrund der wohnungspolitischen Entwicklung wird ein „Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)“ mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft, Eigentümerverbände, städtischen Wohnungsgesellschaften und Vertreterinnen und Vertretern der Mieterschaft erarbeitet. Darin werden die wohnungspolitischen Ziele und deren Maßnahmen für die nächsten zehn Jahre definiert.

Berlin ist und bleibt eine Mieterstadt. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, wollen wir auch in der Innenstadt mehr Wohnraum schaffen. Denn ein ausreichendes Angebot wirkt dem mietpreistreibenden Faktor der Verknappung entgegen. Die fast überall in der Stadt vorhandenen Leerstandspotenziale sind zu identifizieren und wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Um die bestehende Anzahl der längerfristig leer stehenden Wohnungen zu reduzieren, sind u. a. Konzepte zur Markterüchtigung zu prüfen (z. B. Erdgeschosswohnungen). Die Inventarisierung von Baulücken und Bauflächenpotenzialen wird aktualisiert.

Im Sinne des Erhalts und der Entwicklung einer „durchmischten Stadt“ werden wir bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ggf. Mindestanteile für Wohnnutzungen festlegen. Für die Vergabe landeseigener Grundstücke werden wir in dafür geeigneten Fällen Nutzungsbindungen für Wohnen vorsehen.

Eine besondere Rolle für die Versorgung breiterer Schichten mit Wohnraum nehmen in Berlin neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften traditionell auch die vielen Wohnungsbaugenossenschaften ein. Diese erfüllen wie die landeseigenen Gesellschaften eine dämpfende Funktion in Bezug auf die Mietenentwicklung in der Stadt.

Anlässlich des internationalen Jahres der Genossenschaften soll 2012 als Pilotprojekt ein Wettbewerb für genossenschaftliche Neubauvorhaben ausgelobt werden. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu sichern. Gefördert werden soll die Erstellung von kleineren Wohneinheiten mit einem bis zwei Zimmern.

Um einen gerechten Interessenausgleich zu bewahren, hält die Koalition an der bestehenden siebenjährigen Kündungssperrfrist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung für mehrere Stadtgebiete in Berlin fest. Wir werden die Wirkungen der Kündigungsschutzverordnung laufend weiter beobachten und – sofern erforderlich – räumliche und zeitliche Anpassungen vornehmen.

(...)

Den gesamten Wortlaut der Vereinbarung finden Sie z. B. unter www.spd-berlin.de

Peach Property Group AG legt Grundstein für Luxus- Wohnprojekt „yoo berlin“ an der Spree

Direkt an der Spree in Berlin-Mitte entsteht derzeit das Wohnprojekt „yoo berlin“, das die Schweizer **Peach Property Group AG** mit dem Innendesign von „yoo inspired by Starck“. Der zehngeschossige Bau soll nach Fertigstellung im Frühjahr 2013 insgesamt 87 hochwertige Wohnungen sowie Gewerbeflächen beherbergen.

Das Projekt „yoo berlin“ umfasst eine verkaufbare Wohnfläche von 12.800 qm, die Preise beginnen bei 4.100 Euro/qm. Das Innendesign der Wohnungen gestaltet „yoo inspired by Starck“, die Designfirma unter Leitung von **Philippe Starck**. Derzeit sind 40% des geplanten Vertriebsvolumens von „yoo berlin“ beurkundet, 15% sind reserviert. Der Hochbau ist angelaufen. Bereits im Februar 2012 wird das erste Geschoss erstellt sein.

Dr. Thomas Wolfensberger, CEO der Peach Property Group AG, kommentiert: „Mit ‚yoo berlin‘ erhält eine der prominentesten Lagen Berlins eine neue Bestimmung. Für uns steht immer



News

Zum 1. Januar 2012 legt die **TLG IMMOBILIEN GmbH** ihre bisherigen Niederlassungen Berlin/Brandenburg mit Sitz in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern (Sitz Rostock) zur neuen Niederlassung Nord zusammen. Der bisherige Leiter der Niederlassung Berlin/Brandenburg, **Jörg R. Lammersen**, übernimmt die Leitung der Niederlassung Nord, deren Hauptsitz Berlin sein wird. Der Standort Rostock bleibt als Regionalrepräsentanz erhalten. Von hier aus wird weiterhin das gesamte operative Geschäft der TLG IMMOBILIEN in Mecklenburg-Vorpommern erfolgen. Die TLG IMMOBILIEN wird mit dieser Organisationsveränderung mit nunmehr zwei Niederlassungen mit Sitz in Berlin und Dresden, drei Regionalrepräsentanzen in Rostock, Magdeburg und Erfurt, zwei Zweigstellen in Leipzig und Chemnitz sowie der Unternehmenszentrale in Berlin vor Ort in Ostdeutschland vertreten sein. Die Niederlassungen Berlin/Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern verfügen heute gemeinsam über ein Immobilienvermögen in Höhe von 941 Mio. Euro. Mit rund 340 Immobilienobjekten und mehr als 8.100 Mieteneinheiten erwirtschafteten beide Niederlassungen bis Ende September 2011 Mieterlöse in Höhe von rund 50 Mio. Euro.

im Vordergrund, dass wir für unsere Kunden exzellente Immobilien an den besten Standorten entwickeln, was uns mit ‚yoo berlin‘ gelingt. Wir freuen uns über die große Käufernachfrage. Das Vorhaben wird wesentlich zum Erfolg der Peach Property Group beitragen.“

Die angebotenen Eigentumswohnungen haben Flächen zwischen 62 qm und 339 qm. Sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien stehen zur Auswahl. Zu den Besonderheiten für die künftigen Bewohner gehören eine stilvolle Lobby mit Concièrge-Dienst sowie ein privater Wellness- und Spa-Bereich mit Bar und Café – alles „inspired by Starck“. Das Gebäude von „yoo berlin“ (Architekt **Eike Becker**) wirkt durch klare Linien und große Fensterflächen leicht und transparent. Einen authentischen Eindruck vom großzügigen Wohneigentum – inklusive Ausblick von der Dachterrasse auf die Spree, Museumsinsel, Friedrichstraße und die Aktivitäten auf der Baustelle – gewährt der voll ausgestattete, 350 qm große Showroom.

BBT feiert Richtfest für 45 Wohnungen in Prenzlauer Berg

Die **BBT GmbH**, Tochtergesellschaft des **Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.** (BBU), feierte Richtfest für ihr gemeinsam mit der **Berliner Volksbank** durchgeführtes Neubauprojekt in der John-Schehr-Straße im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg. Von den 45 Wohnungen mit einer Fläche von 65 bis 145 qm sind 42 bereits verkauft oder verbindlich reserviert. Die Baukosten ohne Grundstück liegen bei rund 1.500 Euro/qm. „Ein stringentes Projektmanagement kann Baukosten senken, ohne dass das zu Lasten der Standards geht“, kommentierte BBU-Vorstandsmitglied **Maren Kern**. Das sei im Rahmen des Ziels der neuen Berliner Koalition, dass in den nächsten fünf Jahren 30.000 neue Wohnungen in Berlin entstehen sollen, eine wichtige Botschaft.

NCC verkauft 145 Wohneinheiten im Paket in Glienicke/Nordbahn

Am 30. November 2011 hat die **NCC Deutschland GmbH** mit einem institutionellen Investor einen Kaufvertrag über ein Immobilienpaket in Glienicke/Nordbahn an der nordwestlichen Stadtgrenze von Berlin abgeschlossen. Das Projekt ergänzt die bereits vorhandene Bebauung um erschwingliche, moderne Wohnungen mit mieterfreundlichen Grundrissen. Die bereits im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser werden sich nach Fertigstellung sehr gut in die bereits vorhandene Bebauung sowie die grüne Umgebung einpassen.

Der institutionelle Investor, der ungenannt bleiben möchte, erwirbt für etwa 18 Mio. Euro insgesamt 145 Wohnungen sowie 30 Tiefgaragen-Stellplätze und 118 oberirdische Stellplätze im Wohngebiet Sonnengarten Glienicke. Die Fertigstellung und Übergabe des Projektes erfolgt in zwei Abschnitten. 104 Wohneinheiten wird der Käufer im dritten Quartal 2012 übernehmen, die restlichen 41 Wohneinheiten im ersten Quartal 2013.

Glienicke/Nordbahn grenzt im Süden und Westen an den Berliner Bezirk Reinickendorf. Die nach dem Mauerfall entstandenen Wohngebiete greifen – parkähnlich angelegt und in den Waldbestand eingebettet – den Gartenstadtcharakter des alten Glienicke auf. Das größte Wohnquartier, der Sonnengarten Glienicke, erstreckt sich unmittelbar vom Dorfkern in nördliche Richtung und zeichnet sich durch exzellente Infrastruktur ebenso wie durch seine extensive Durchgrünung aus. NCC hat hier in den vergangenen Jahren bereits 1.200 Wohneinheiten gebaut und verkauft.

Youniq AG realisiert 388 Studentenapartments in Potsdam

Die **Youniq AG** realisiert in der Potsdamer Kiepenheuerallee auf einem rund 9.000 qm großen unbebauten Grundstück 388 Studentenapartments. Mit einem Investitionsvolumen von 26 Mio. Euro entstehen in unmittelbarer Nähe zum Campus bis 2013 insgesamt rund 7.760 qm Wohnfläche. Damit ist der führende Anbieter für hochwertige Studentenapartments in Deutschland nun an zehn Standorten im Bundesgebiet vertreten.



Diverses

Als besonders verdienstvoller Denkmaleigentümer erhält **Michael Zahn**, Vorstandsvorsitzender der **Deutsche Wohnen AG**, den Berliner Denkmalpflegepreis 2011: Er wird mit der **Ferdinand-von-Quast-Medaille** ausgezeichnet.

Die Deutsche Wohnen AG ist mehrheitliche Eigentümerin von drei der sechs Siedlungen der Klassischen Moderne, die seit 2008 auf der UNESCO-Welterbeliste stehen. Michael Zahn kann den Preis für die langjährigen Verdienste der Deutsche Wohnen AG um die auf der Welterbeliste der UNESCO stehenden Siedlungen der Moderne entgegen nehmen – so die Begründung der Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher**, die den Preis überreichte.

Außerdem wird noch ein weiterer Preisträger, der Vorstand der **COMBAG Comfort Bauten AG**, **Marko Muth**, geehrt.

Die Ferdinand-von-Quast-Medaille wird bereits seit 25 Jahren verliehen. Der Preis ist undotiert und besteht aus einer Medaille und einer Urkunde. Benannt wurde er nach Ferdinand von Quast, dem ersten preußischen Staatskonservator (seit 1843).

„Die Landeshauptstadt bietet ideale Voraussetzungen, unser Konzept erfolgreich umzusetzen“, so **Rainer Nonnengässer**, Vorstand der Youniq AG. „Wenn das Wetter es zulässt, werden wir noch im ersten Quartal 2012 mit den Baumaßnahmen beginnen können, da für das Grundstück eine gültige Baugenehmigung für studentisches Wohnen vorliegt.“

Laut einer Studie des Research-Unternehmens **Savills** zählt der Standort Potsdam zu den attraktivsten Städten für studentisches Wohnen in Deutschland. So studieren an der Universität und der Fachhochschule Potsdam derzeit über 23.000 Studenten, ein Plus von 28% in den vergangenen acht Jahren. Diesem Zuwachs an Studenten steht jedoch ein überhitzter Potsdamer Wohnimmobilienmarkt gegenüber, gleichzeitig können die Studentenwerke derzeit nur ca. 9,5% des Wohnbedarfs decken. Nonnengässer rechnet daher mit einer schnellen Vermietung der Apartments. „Bereits während der Vorbereitungen zum Grundstückkauf haben wir erste Mietanfragen erhalten. Dies zeigt, wie dringend Potsdam aber auch weitere Hochschulstädte in Deutschland eine Lösung für den Wohnraummangel bei Studenten benötigen. Genau hier setzen wir mit Youniq an.“

Neues InterCityHotel am Hauptbahnhof

Bereits im 2. Halbjahr 2013 soll das **InterCityHotel** in der Europacity am Berliner Hauptbahnhof seine Türen öffnen. In Anwesenheit der Stadtentwicklungssenatorin **Ingeborg Junge-Reyer**, des CEOs der **Steigenberger Hotels AG Arco Buijs** und des Leiters der **CA Immo Berlin Henrik Thomsen**, fand die Grundsteinlegung statt.

Die Architektur des 30 m hohen Hauses stammt vom Architekturbüro **Reichel+Stauth** und basiert auf einem vorher erarbeiteten städtebaulichen Konzept, welches die in einem Karree gegenüberliegenden Gebäude mit einbezieht. Als zusätzliches Qualitätssicherungsverfahren wurde das Berliner Baukollegium einbezogen.

Arco Buijs, CEO der Steigenberger Hotels AG, erläuterte, dass der neue Standort hervorragend in die Expansionsstrategie des Unternehmens passt.

Die Berliner Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer betonte in ihrer Rede vor Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Medien die Bedeutung des neu entstehenden Quartiers rund um den Berliner Hauptbahnhof.

Das Immobilienunternehmen CA Immo tritt beim InterCityHotel als Bauherr und Investor auf. Henrik Thomsen, Leiter CA Immo Berlin, sagte: „Wir haben den Grundstein für ein Gebäude mit qualitativ hochwertigen Merkmalen gelegt. Es wird nicht nur als Green Building gebaut, sondern erhält auch eine komplett aufwendig gehaltene Außenfassade aus Naturstein“. Damit setze man die Maßstäbe für die drei noch zu bauenden Gebäude des Karrees.

Das 8-geschossige Gebäude wird über ein Untergeschoss verfügen und eine BGF von 19.800 qm umfassen. Für den Konferenzbereich sind 10 individuell konfigurierbare Besprechungsräume geplant. Das Hotel wird rund 70 Parkplätze direkt anbieten können. Zwei Gewerbeeinheiten, die nicht zum Hotel gehören, öffnen das Gebäude in das Umfeld und sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 53,2 Mio. Euro. Der Pachtvertrag wurde für einen Zeitraum von 20 Jahren geschlossen.

Gebaut wird das Hotel im Tiefbau vom Berliner Tiefbauunternehmen **Kemmer**; den Rohbau erstellt die Berliner Niederlassung von **Wolff & Müller**. Für das Projekt war das Hotel-Consulting-Unternehmen **Feuring** beratend tätig.

Derzeit baut CA Immo - ebenfalls im Rahmen der Quartiersentwicklung Europacity - auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptbahnhofes die neue Deutschlandzentrale des Mineralölunternehmens **TOTAL**. Zudem haben bereits drei weitere Unternehmen Grundstücke im Entwicklungsgebiet Europacity erworben, um dort eigene Projektentwicklungen durchzuführen.



Impressum

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

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

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

Redaktion:
Marion Götza

Immobilienaktien:
Hans Christoph Ries

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Repekestr. 5,
33378 Rheda-Wiedenbrück

Postanschrift:
Postfach 22 03,
33350 Rheda-Wiedenbrück

Vorstand:
Werner Rohmert

**Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen** (Vorsitz).
Bank: KSK Wiedenbrück
(BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 53 207

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

Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (9), AG City (2,3,4), Allianz Real Estate (4), Amt für Statistik Berlin Brandenburg (6), AOS GmbH (7), Apple (5), Argoneo Real Estate GmbH (2), Avocis (6), Ballymore (5), Bankhaus Löffbecke (4), Bayer Health Care (9), BBT GmbH (11), BBU (11), Becker & Kries (4), Berggruen Holding (4), Berliner Volksbank (11), Berlinhaus Verwaltung GmbH (4), BIH (7), BNPPRE (5,7), BonnVisio (5), Brands4Friends (6), Budapester Schuhe (5), Bulwien-Gesa (6,7), CA Immo (12), Capgemini (7), COMBAG Comfort Bauten AG (12), CR Capital Real Estate AG (5), Deutsche Wohnen AG (12), Dr. Bscher (4), DTZ (4,6), Ebay Gruppe (6), Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH (7), Erasys (6), ergo (3), EstCapital SGR SpA (6), Feuring (12), Freo Immobilien (5), GDF Suez Energie Deutschland AG (4), Generali Deutschland (7), Grieger Mallison (6), Gruner & Jahr (4), Hengeler Mueller (2), Hopag Hotel Property AG (3), immobilien-experten-ag. (3), IVG Development (9), Jones Lang LaSalle (5,6), Kemmer (12), Muratti (6), Nai apollo (9), NCC Deutschland GmbH (11), Olswang (2), Peach Property Group AG (10), Prelios Deutschland (6), Project Immobilien (4,8), Randstad (6), Reese Immobilien Consult (7), regiocom Berlin (4), Reichel+Stauth (12), RICS (3), Rohrer Immobilien (5), RöverBrönner (4), SAP (5), Satori Vital Club (6), Saturn (2), Savills (4,12), Senacor Technologies AG (9), Siemens (5), SinnSchrader Mobil (6), Son. & family Berlin GmbH (7), Steigenberger Hotels AG (12), Stiwa (3), Strabag Property and Facilities (7), Strabag Real Estate (4), Telekom (5,10), Thamm Immobilien (8), Timm Retail Services (2,3), TLG Immobilien (10), Total (12), TUI (4), Umweltforum Berlin (6), Van Caem Projects (6), VOX (8), WealthCap (10), Werbegemeinschaft Neues Kranzler Eck (2), WGF AG (9), Wolf & Müller (12), Yacht Teccon (6), Younic AG (11,12), ZIA (3).

Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: Becker, Eike (11); Brandt, Willy (8); Buijs, Arco (12); Chipperfield, David (5); Frohne, Rainer (3); Gottschalk, Thomas (5); Hesse, Klaus-Peter (3); Hofschroer Dr., Josef (2); Junge-Reyer, Ingeborg (12); Kern, Maren (11); Klatt, Sebastian (5); Kreckler, Viola (2); Künast, Renate (1); Kupsch, Gottfried (4); Lam-mersen, Jörg R. (11); Lüscher, Regula (12); McGee, Denis (3); Meier, Klaus-Jürgen (4); Müller, Karl-Heinz (5); Müller, Michael (1); Muth, Marko (12); Niemeyer, Matthias (3); Nonnengässer, Rainer (12); Obernitz von, Sybille (1); Quast von, Ferdinand (12); Ratzmann, Volker (1); Römer, Nicole (6); Starck, Philippe (10); Thomsen, Henrik (12); Thräne, Rüdiger (6); Timm, Uwe (2,3); Wolfensberger Dr., Thomas (10); Wowereit, Klaus (1,3); Zahn, Michael (12).