

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 260 | 50. KW | 16.12.2011 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Was wird 2012? | 2 |
| Statements der Branche | |
| - 2012 - Damit Risiko wieder was wert ist (Beyerle) | 2 |
| - Quo vadis Immobilienmarkt (Dr. Braun) | 5 |
| Einzelstatements - u.a. Pamera, Diligencia, ZBI, VGF, fairvesta, LHI | 6 |
| Jahres-PK von Jones Lang LaSalle - Krise bleibt aus | 18 |
| JLL Deutschland: Auch hier von Krise keine Spur | 19 |
| Europas Immobilienmärkte in der Delle, nicht im Absturz | 24 |
| Contracting: Ein Beispiel aus der Praxis (Dr. Mönig) | 25 |
| Lührmann: City-Ladenlokale bleibe teuer | 26 |
| Grand Hotel Heiligendamm: Ergebnis bleibt schwarz | 26 |
| IW Köln: Massenphänomen Leerstand - Müssen Wirtschaft und Politik handeln wie in den Niederlanden? | 28 |
| Alternativen: Ein Weinberg unterm Weihachtsbaum | 29 |
| Trend Themenhotels | 29 |
| Handelsimmobilien Report | 31 |
| 2011: Das Jahr der Handelsimmobilie | 31 |
| Konsumtempel im Schatten der Bürohäuser | 35 |
| US-Handelsimmobilien: Polarisierung zwischen Luxus und Discount | 38 |
| Factory Outlet Center: Deutschland sehr begehrt | 40 |
| Impressum | 44 |

Wir danken den Partnern und Sponsoren der heutigen Ausgabe: **aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, Deka Immobilien Investment, Deutsche Postbank AG, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, Fairvesta, Garbe Group, Patrizia Immobilien AG, RWE Energiedienstleistung GmbH und RA Klumpe, Schröder & Partner.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dies ist die letzte Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ im laufenden Jahr. Am 6. Januar geht es weiter. Unsere vornehmlichste Aufgabe ist es also, Ihnen für die Zusammenarbeit zu danken. Das gilt Lesern, Autoren und natürlich vor allem auch unseren Partnern (siehe links unten), die uns heute zum 260igsten Mal das Erscheinen von „Der Immobilienbrief“ ermöglichen. An dieser Stelle möchte ich auch dieses Jahr wieder betonen, dass wir noch nie von einem unserer Partner in redaktionell beeinflussender Hinsicht angesprochen worden sind, obwohl wir ganz sicher nicht immobilienwirtschaftlichen Mainstream verbreiten. Die monetäre Stabilität macht uns von kurzfristigen Sprach- und Modewellen unabhängig. **(Achtung Eigenlob:** Dafür bieten wir aber das beste Preis-/Leistungsverhältnis, lassen Sie uns einmal drüber sprechen, wenn Sie Ihr Budget planen.)

Aber kein Scherz: Der faire Umgang unserer Partner mit unseren gemeinsamen Interessen ist wirklich nicht selbstverständlich. Vielleicht haben Sie das Grußwort unseres ursprünglichen Gründungspartners **Stefan Loipfinger** in unserer Nr. 250 oder sein aktuell erschienen Buch „Die Spendenmafia: Schmutzige Geschäfte mit unserem Mitleid“ gelesen. Dann können Sie meinen Dank an unsere Partner und die Branche besser verstehen. Die dauerhaft von vielen Kollegen zitierten Skandale und Bad News sind, wenn sie nicht wie bei Offenen Immobilienfonds und in weiten Bereichen der Geschlossenen Fonds schon inhaltlichen Unsinn darstellen, regelmäßig Grenzfälle, wie sie in jeder Branche vorkommen. Der einzige Vorwurf, der uns regelmäßig zur Branchen-Pressearbeit einfällt, ist meist „professionelle“ Pressebetreuung nach dem Motto: „Besuchen Sie uns(eren Kunden) doch mal in Kiel, dann zeigen wir Ihnen, wie gut wir sind und laden Sie zum Essen ein. Danach können Sie einen guten Artikel über uns schreiben, den wir vor Veröffentlichung gerne noch ergänzen würden.“

Leider ist in dieser Woche das letzte „immobilien weekly“ unseres ehemaligen stellvertretenden Chefredakteurs **Arne Degener** erschienen. Degener hat auch in neuer Funktion in über 150 Ausgaben gute Arbeit geleistet. Jetzt fällt das Medium nach 3 Jahren dem Rotstift der Agentur **Flaskamp Ummen** zum Opfer. Schade. Ich hatte mal von einem Zeitungsverleger gelernt, in dieser Branche immer in 10-Jahresperspektiven zu denken. Das mussten wir (leider) auch verifizieren.

Den Rückblick auf das vergangene Jahr möchte ich mir hier schenken. Die Bestätigung meiner These, dass sich die Grenzen der Dämlichkeit von Jahr zu Jahr weiter hinausschieben, hat sich dieses Jahr die Politik zur Aufgabe gemacht. Statements der Branche leiten Sie nach 2012 (ab Seite 2). **Jones Lang LaSalle** hat sich in der Jahrespressekonferenz um das Zahlenwerk und die Immobilien-Perspektiven gekümmert (ab Seite 19). Ich selber habe keine Ahnung, wie es weitergeht. Die anhaltende Core-Fixierung führt im Laufe der Zeit die ganze Branche und die Immobilie als Kapitalanlage ad absurdum. Nach 3 bis 4 Jahren ist die Immobilie auf dem Weg zu Value Add. Niedrigstzinsen führen nicht nur zu Fehlallokation, sondern verbreiten paradoxerweise schlechte Laune. Vielen Kreditnachfragern geht es wie Kindern, denen man Süßigkeiten vor die Nase stellt und festlegt: „Da darfst Du erst dran, wenn Du vorher abgenommen hast.“ Positiv: Deutschland profitiert sogar von der Angst vor dem Währungscrash.

Ich wünsche Ihnen ein Frohes Fest, einige geruhige Tage und vor allem ein erfolgreiches Jahr 2012 und freue mich auf unsere gemeinsame Arbeit in Deutschlands spannendster Branche.

Werner Rohmert, Herausgeber



Personalien

Dortmund: Anselm Gehling erweitert als COO die Konzernspitze der **Dr. Peters Group**. Er verantwortet das operative Management für die gesamte Unternehmensgruppe.

Frankfurt / Berlin: Nick Puschkasch (36) leitet die kürzlich eröffnete neue Niederlassung der **PAMERA Real Estate Group** in der Bundeshauptstadt. Puschkasch kommt von **argoneo**, für die er in Berlin als Senior Asset Manager hauptsächlich die Repositionierung und Vermietung des Neuen Kranzler Eck verantwortet hat.

Im Oktober 2011 hatte die PAMERA Real Estate Group ein Büro im Neuen Kranzler Eck in Berlin eröffnet. Zum Team gehört auch **Norman Kretzschmar** (33), der als Portfolio Manager das datenbankgestützte Reporting auf- und ausbauen soll. Kretzschmar kommt von der **TAG-Tochter Polares**.

Berlin: Die **Initiative Corporate Governance (ICG)** hat zwei neue Mitglieder in den Vorstand gewählt: **Hans Volkert Volckens**, Vorstandsmitglied bei der **IVG**, sowie **Jörn Stobbe**, Partner von **Clifford Chance** und Vorstandsvorsitzender von **RICS Deutschland**, verstärken das ICG-Führungsgremium. Der Vorstand wurde erweitert, da **Jürgen Hübner (Latham Watkins)** und **Karl-Werner Schulte (Irebs)** angekündigt hatten, nach der Mitgliederversammlung 2012 aus Altersgründen auszuscheiden.

Was wird 2012?

Statements der Branche

Wir fragten bei einer Reihe von Unternehmen nach, wie das vergangene Jahr für Sie gelaufen ist und wie die Erwartungen für das kommende Jahr aussehen. Von Finanzierern bis hin zu Maklern und Asset Managern haben wir viele Antworten erhalten, die wir Ihnen im folgenden ungefiltert wiedergeben möchten.



2012 – Damit Risiko wieder was wert ist

Dr. Thomas Beyerle, IVG

Machen wir uns nichts vor: die außergewöhnlichen Einschläge in unseren Modellen und Sichtweisen kommen näher. So richtig passt es irgendwie nicht mehr. Unsicherheit macht sich latent breit. Fast scheint es, dass die Vorboten der Extremwertetheorie nunmehr Einzug gehalten haben in die traditionelle Zyklenargumentation in der Immobilienwirtschaft.

Finanzkrise, Tsunami und nuklearer Gau, Einpreisung der Effekte auf den DAX und die Langfristigkeit einer Immobilienanlage – widerspricht sich das denn alles nicht zunehmend? Oder einfacher gefragt mit dem Klassiker jeder Prognose: „Können Sie ausschließen, dass...?“. Können wir? Da werden dann „Schwarze Schwäne“, „Wildcards“, Financial Behaviour und monatliche Sentiments strapaziert um der Wahrheit aus dem Weg zu gehen.



All dieses Mehrwissen ist indes wertlos, wenn wir nicht die Kausalität dazwischen erkennen und zu bewerten verstehen. Aktuell fragmentieren wir die Problemstellung Eurokrise und Immobilien in unzählige Bestandteile und behandeln sie getrennt voneinander, so als hätten sie nichts miteinander zu tun. Denn die Berechenbarkeit einer Ausfallwahrscheinlichkeit – so heißt es zumindest im Kapitalmarktapproach der letzten Jahre – heißt für die Mehrheit nicht anders als die Risikoeinschätzung. Und diese scheint uns abhanden gekommen zu sein. Wo sind die Spekulanten, wo die Investoren? Wo sind die Mutigen, denen die Welt gehört in diesen Zeiten? Mutig heißt dabei nicht einen Haufen Equity ins Spiel zu bringen – das wäre zu einfach. Eine urimmobilienwirtschaftliche Fragestellung vom Typus: Markteinschätzung und antizyklische Investition. Das „Reiten“ des Zyklus haben wir erst in der letzten Dekade gelernt und erfahren – das Aussitzen entspringt eher der Langfristsichtweise der Immobilie. Während dem Reiten bzw. traden eine dynamisch sportlich, aktive Grundtendenz zugesprochen wird, schwingt im Begriff „Aussitzen“ genau das Gegenteil mit.

Überprüfen wir also die Handlungsoptionen zum Ende des Jahres für 2012:

Risiken:

- Zusammenbruch der Eurozone oder Italien-Bankrott im Zuge einer erneuten Verschärfung der Staatsschuldenkrise mit der Folge einer langwierigen Rezession/Stagnation und entsprechend negativen Konsequenzen für die Immobilienmärkte.
- Kontinuierliche Abstufung der Kreditwürdigkeit der Länder der Eurozone: Schlägt sich - wie bereits in Portugal und Irland - aufgrund gestiegener Opportunitäts- und Finanzierungskosten in einer Dekompression der Anfangsrenditen nieder.
- Unabhängig davon erneute Kreditklemme im Finanzierungssektor: Notverkaufswelle kann nicht mehr aufgeschoben werden und schlägt sich in deutlichem Preisrückgang von Immobilien sekundärer Qualität/Lage nieder. Im Extremfall Bankenzusammenbruch.
- Erneute Krise im Nahen/Fernen Osten mit negativen Auswirkungen für die Weltwirtschaft.



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

- Weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer, z.B. in Berlin Anhebung auf 7% in der Diskussion: Negativer Effekt auf die Liquidität der Investmentmärkte und auf die Preisentwicklung.

Chancen:

- Inflationsschub aus 2011 erweist sich als dauerhaft: Anpassung der Inflationserwartungen auf höheres Niveau und daher Flucht der Investoren ins Betongold mit positiven Folgewirkungen für die Miet- und Preisentwicklung.

- Verknappung moderne Flächen wegen geringer Neubautätigkeit: Segment entwickelt sich gegen den Strom. Stabile oder in einigen Standorten gar steigende Spitzenmieten.

- Hoher Kapitalzufluss (für Immobilien) in AAA-Ländern, die weder durch die Eurokrise noch durch die Staatsschuldenkrise betroffen sind und eine eigene Währung haben: "Sichere" Häfen wie Schweden, Kanada, Norwegen, Schweiz, Dänemark, Singapur (Problem: Währungsaufwertung wie in der Schweiz mit Folgeeffekten.)

- Mögliche erneute wirtschaftliche Euphorie wegen geld- und fiskalpolitischer Maßnahmen, welche kurzfristig die

Finanzmärkte in Hochstimmung versetzen und die Lösung der Probleme weiter nach hinten verschieben (wie in den letzten beiden Jahren.)

- Gegensatz: Erneute Panik und Massenhysterie, welche die Investoren in noch stärkerem Maße als zuvor ins Gold und Betongold lenkt: Weitere Preissteigerungen.

- Energiewende: Politik setzt durch Instrumente neue Impulse, um die Transformation der deutschen Energiewirtschaft zu beschleunigen. Daraus können Chancen sowohl im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft (z.B. Subventionierung von energiesparenden Umbaumaßnahmen, Windräder auf Hochhäusern) als auch auf den Infrastruktursektor resultieren.

- In Polen und Ukraine Stimmungsschub durch die Fußball-EM, in Londoner Einzelhandel und Hotelgewerbe Schub durch die Olympiade.

Sie sehen also: die fragmentierten Chancen und Risiken sind zunächst gleichförmig verteilt – wie immer am Markt. Die Entscheidung, in welches Lager Sie gehen, ist dann die Denkaufgabe für die Feiertage – die Schärfung des Risikoempfindens eingeschlossen. ■

INVESTMENT-ABENTEUER ODER PORTFOLIO-OPTIMIERUNG?



Jürgen M., 56 Jahre
Leiter Kapitalanlage



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

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

www.patrizia.ag

 **PATRIZIA**
WERTE ENTSCHEIDEN

Personalien

Frankfurt: Christoph Härle (45) wird zum Mitglied im Global Board von **Jones Lang LaSalle Hotels** bestellt. Auch **Jonathan Hubbard** (48), bislang Managing Director JLL Hotels in England, wird ins Global Hotels Board einrücken.

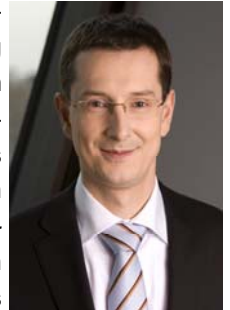
Stuttgart: Jens Wieland (45), seit 2007 Mitglied im Vorstand von **Axa Deutschland**, wird zur **Wüstenrot & Württembergische (W&W)** wechseln und dort für das Ressort Informationstechnologie verantwortlich sein.

Quo vadis Immobilienmarkt -

Wie war das Jahr 2011 und was erwartet uns 2012?

Dr. Martin Braun, Partner, Leiter der Capital Markets Group von Cushman & Wakefield Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat 2011 eine uneinheitliche Entwicklung genommen, sowohl im zeitlichen Verlauf, als auch in Bezug auf Nutzungsarten und Risikoprofile. Zu Beginn des Jahres setzte sich die Markterholung des Vorjahres fort. Die Situation auf der Fremdkapitalseite verbesserte sich spürbar, es gab sogar erste Anzeichen aus London, dass der Verbriefungsmarkt zurückkehren würde. Hinsichtlich der Nutzungsarten stand der Fokus wie im Vorjahr weiterhin auf *Einzelhandelsimmobilien*, insbesondere auf gut positionierten, dominanten Shopping-Centern. Das prominenteste Beispiel ist sicherlich das **CentrO** in Oberhausen, eines der größten Shopping-Center in Deutschland, das zu 50% von der Kanadischen Pensionskasse **CPPIB** (Canada Pension Plan Investment Board) erworben wurde. Ein anderes prominentes Beispiel für großvolumige Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien ist der Kauf eines Portfolios von **Metro Cash & Carry** Immobilien durch den US-amerikanischen Investor **Cerberus**.



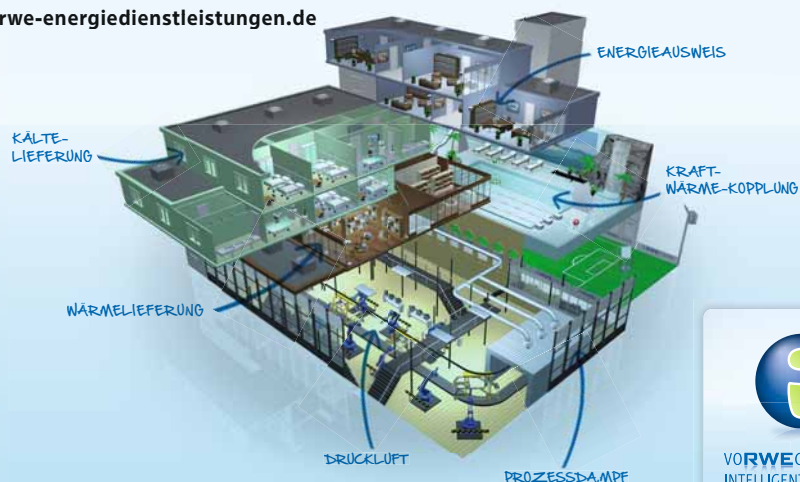
In Bezug auf *Büroimmobilien* war der Markt das gesamte Jahr über zurückhaltender. Der Fokus lag zum einen auf Spitzenobjekten in sehr guten Lagen mit hervorragenden

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



PROJEKT: Ihre Effizienz
GEPRÜFT: MA
DIE ENERGIEOPTIMIERER



Generationswechsel

Frankfurt: In der Geschäftsführung von **BNP Paribas Real Estate** vollzieht sich ein Führungs- und Generationenwechsel.

Peter Rösler, langjähriger Vorsitzender der Geschäftsführung, wird mit Wirkung zum 1. Januar 2012 in den neu gegründeten Aufsichtsrat der BNP Paribas Real Estate Deutschland wechseln. Gleichzeitig wird er nach über 25 Jahren im Unternehmen aus der operativen Geschäftsführung der BNPPRE ausscheiden. Darüber hinaus behält er sein Mandat im Executive Committee (Comex) der internationalen BNPPRE-Gruppe sowie seine Funktion als Leiter der **International Investment Group (IIG)**.

Piotr Bienkowski, Peter Röslers langjähriger Partner in der Holding-Geschäftsführung, rückt in die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung von BNPPRE Deutschland auf. Bienkowski ist bereits seit mehr als 20 Jahren im Unternehmen tätig und wird gleichzeitig Mitglied im Executive Committee der internationalen BNPPRE-Gruppe.

Darüber hinaus werden **Andreas Völker** und **Marcus Zorn** in die Holding-Geschäftsführung berufen; beide sind seit über 15 Jahren bei BNPPRE beschäftigt. Andreas Völker bleibt auch weiterhin Geschäftsführer der BNP Paribas Consult GmbH sowie Marcus Zorn nach wie vor Head of Letting & Sales als Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Mietern. Als Beispiel sind hier die Zwillingstürme der **Deutschen Bank**, die von **DWS** erworben wurden, sowie die jüngst von der **IVG** erworbene neu Hauptverwaltung der **Deutschen Bahn** zu nennen. Zum anderen wurden kleinvolumige Objekte, auch in kleineren Städten, in guten Lagen und mit soliden Mietern als längerfristiger Inflationsschutz nachgefragt.

Insgesamt war jedoch in der ersten Jahreshälfte die Risikobereitschaft von Investoren und Banken größer als in den Vorjahren, was zur Hoffnung Anlass gab, eine Markterholung auf breiterer Basis, also auch bezüglich risikoreiche, so genannte „value-add“-Objekte, könne sich abzeichnen.

Mit dem Aufkommen der europäischen Staatsschuldenkrise - man müsste eigentlich vielmehr sagen: der veränderten Wahrnehmung und Fokussierung auf Europa - trübte sich das Finanzierungsumfeld merklich ein und insbesondere Euro-ferne Investoren wurden merklich zurückhaltender und abwartender. Der Trend der Vorjahre, nahezu ausschließlich auf so genannte „Core“-Immobilien zu fokussieren, verstärkte sich wieder. Deutschland wird jedoch nach wie vor von langfristig orientierten Investoren als sicherer Hafen gesehen.

Was erwartet uns 2012?

Es ist davon auszugehen, dass die Herausforderungen der Staatsschuldenkrise auf absehbare Zeit bestehen bleiben werden. Dies hat weitreichende Folgen für den *Bankensektor*. Da Banken aufgrund der regulatorischen Vorschriften stark in Staatsanleihen von Euroländern investiert sind, führen die aktuellen Turbulenzen zu teils erheblichem Abschreibungsbedarf. Somit wird die Bereitschaft zur Kreditvergabe im nächsten Jahr weiterhin eingeschränkt sein, unter Umständen sogar weiter zurückgehen. Da der Immobilienmarkt jedoch ein kapitalintensives Geschäft und auf Fremdkapital angewiesen ist, werden sich die Probleme auf dem Bankenmarkt negativ auf die Immobilientransaktionen auswirken. Hiervon ausgenommen werden „Core“-Immobilien sein, die von eigenkapitalstarken Käufern wie Pensionskassen, Staatsfonds oder Versicherern erworben werden. Diese Investorengruppen werden verstärkt nach derartigen Immobilien in makroökonomisch stabilen Ländern wie Deutschland suchen, da andere Alternativen fehlen. Ein weiterer Trend für das nächste Jahr wird die partielle Substitution von Banken als klassischen Fremdkapitalgebern durch Versicherungen und Pensionskassen im Bereich langfristig stabiler Objekte sein, was die Konzentration auf das „core“-Segment weiter verstärken dürfte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Deutschland im nächsten Jahr sicherlich weiterhin im Fokus nationaler wie internationaler Investoren bleiben wird, jedoch einer Markterholung auf breiter Basis das sich eintrübende Finanzierungsumfeld entgegensteht. ■

Wie war 2011 und was erwarten Sie 2012? - Einzelstatements

Paul Muno, Internos Real Investors

2012 wird fundamentale Änderungen im politischen und wirtschaftlichen Gefüge Europas und Deutschlands mit sich bringen. Nach der Finanzkrise werden wir – wie immer im stetigen Wechsel in der Wirtschaftsgeschichte – von der Staatsschuldenkrise heimgesucht.

Dies wird grundlegende Änderungen im Anlageverhalten institutioneller Investoren auslösen. Investitionen in „Real Assets“ – dabei real im Sinne von wirklich greifbaren Vermögenswerten – werden weiter an Bedeutung zunehmen. Damit rückt die Immobilie noch stärker in den Vordergrund. In diesem verschärften Wettbewerbsumfeld werden trotz staatlicher Stützungsmaßnahmen Banken aus dem Wirtschaftskreislauf ausscheiden und bei den Asset Managern wird es zu Konzentrationsprozessen kommen. Nur wer als Asset Manager ein großes Spektrum geographisch wie sektoral abdecken kann, wird sich im Wettbewerbsumfeld behaupten können. Dabei muss man insbesondere in Nischen glaubhaft zu Hause sein: Hotel, Studentisches Wohnen, Logistik bis hin zu Self-Storage.

Rechnung mit Wirt



Wenn komplexe Einflüsse bei Immobilien zusammenwirken, verliert man schnell den Überblick. Viele Projektbeteiligte, unklare Kosten und enge Termine sind Faktoren, die anscheinend nicht planbar sind.

Mit Bilfinger Berger **one** kehren Transparenz und Planbarkeit für Eigentümer und Nutzer zurück. Bilfinger Berger **one** ist eine völlig neue, integrierte und ganzheitliche Art, Immobilien zu denken. Bilfinger Berger **one** passt sich flexibel und maßgeschneidert an Ihre Bedürfnisse an, schafft ein System ausbalancierter Kostenfaktoren und ermöglicht es Ihnen, einen genauen Zielkorridor vorzugeben.

Und weil das auch für die durch Bilfinger Berger **one** erzielten Verbesserungen gilt, wird dieses Ergebnis vertraglich garantiert – wenn Sie wollen über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie!

**Alyssa Huse, geschäftsführende Gesellschafterin
Targareal Consulting GmbH**

Das Interesse an Einzelhandelsimmobilien wird 2012 ungebrochen bleiben. Aber Asset Manager in dieser Assetklasse werden sich rasch weiter professionalisieren müssen, wenn sie langfristig für performance- und kapitalmarktorientierte Eigentümer als Partner interessant sein wollen. Die Mieterseite ist hier in der Regel deutlich selbstbewusster und kompetenter unterwegs als in anderen Assetklassen. Da kann sich das Asset Management nicht auf das so bequeme »Auswählen und Steuern« anderer Dienstleister zurückziehen. Gerade angelsächsische Investoren wollen Performance sehen und haben kaum Verständnis für teilweise schon fast devotes Verhalten gegenüber manchen Mietern. Bei vielen Asset Managern wird verwaltet – das ist alles in allem noch immer viel zu passiv. Wir legen großen Wert auf die Vermietung. Das ist einer der Werttreiber, bei dem wir bei neu übernommenen Portfolios, fast immer eine suboptimale Performance entdecken müssen.

Christoph Wittkop, Pamera Real Estate Group

Die Frage der Finanzierungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten wird auch 2012 das große Thema bleiben. Unter dem Druck der notwendigen Aufstockung ihres Eigenkapitals bzw. der Notwendigkeit des Abbaus von Risikoaktiva erwarte ich, dass Banken nunmehr doch verstärkt Darlehen verkaufen oder die Kontrolle über von ihnen finanzierte Assets übernehmen. Daraus ergeben sich Chancen für neue Finanzierer. Wir werden mehr Versicherungen und Pensionskassen als Darlehensgeber sehen und die Zahl der Anbieter von Mezzanine-Kapital wird steigen. Die Schwierigkeiten der Refinanzierung von Darlehen für problematische Immobilien und solche außerhalb von Toplagen wird das allerdings nicht lösen. Aus Richtung der geschlossenen offenen Fonds erwarte ich vermehrt Angebote, was zur Wiederbelebung des Transaktionsmarktes führen wird. Wir sind gut aufgestellt, sodass unsere Kunden von der insgesamt weiterhin volatilen wirtschaftlichen Entwicklung und der sich verändernden Lage an den Immobilienmärkten profitieren können.

Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC ASSET **DIC** ■

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.





Haben Sie Ihr Netz fein genug geknüpft?

*Wir helfen Ihnen,
Ihre Ziele zu erreichen.*

Informationen:
[grabener-
verlag.de](http://grabener-verlag.de)

- **Kommunikation in der Immobilienwirtschaft**
- **Kundenbindung mit den richtigen Konzepten**
- **Kompetenz aus einer Hand**
- **Marketing mit Langzeitwirkung**
- **Unternehmerischen Erfolg nachhaltig sichern**

Erweiterung

Saarbrücken: Die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) soll ab WS 2013/14 das ehem. „Haus der Gesundheit“ an der Malstatter Strasse für den Studienbereich Architektur, Sozialwissenschaften, das Service-Center und die Hochschulleitung und –verwaltung nützen. Das Projektvolumen von 54 Mio. Euro für Sanierung und Betrieb finanziert die LHI. Das Saarland bleibt dabei Eigentümer der Immobilie. Das ehemalige Haus der Gesundheit mit einer BGF von 12.000 qm wird saniert und zu einem Hochschulgebäude umgebaut.

Mark Zimmermann, Geschäftsführender Gesellschafter Diligencia Real Estate GmbH

Als Folge der anhaltenden Unsicherheiten auf den internationalen Finanzmärkten und den Diskussionen um den Euro, rechne ich für 2012 mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach „Core-Immobilien“ sowohl von Seiten privater als auch institutioneller Immobilien-Investoren. Aufgrund der Angebotsverknappung und der Renditeentwicklungen bei Immobilieninvestitionen in den deutschen Großstädten, sehen wir bei Fondsgesellschaften und Family Offices einen zunehmenden Trend zu wirtschaftsstarke Zweitstandorten in Süddeutschland.

Stefan Dölker, Silverton Advisory GmbH

Nach einer leichten Belebung des Non Performing Loans Marktes in Deutschland in 2011 erwarten wir eine deutliche Zunahme der Transaktionsaktivitäten in 2012, bedingt durch die veränderten Rahmenbedingungen für Kreditinstitute und des Eintritts der Bad Banks als Marktteilnehmer auf Verkäuferseite. Käuferseitig sehen wir sowohl bei den etablierten NPL Investoren, wie auch bei neuen Playern ein starkes Interesse an deutschen NPL Portfolien, wobei insbesondere die neuen Marktteilnehmer die Unterstützung von erfahrenen Transaktionsberatern schätzen. Eine solide Expertise bzgl. des deutschen NPL Marktes und ein detaillierter Erfahrungsschatz hinsichtlich der historischen Entwicklungen werden als ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine erfolgreiche NPL Transaktion gewertet. Der kritische Faktor für die weitere Belebung des Non Performing Loans Marktes in 2012 wird die Annäherung der Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer sein, welche in der Vergangenheit teilwei-



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

se erheblich von einander abwichen. Voraussetzung dafür ist dabei vor allem auf Verkäuferseite eine realistische Einschätzung des Portfoliowertes, dieser war in der Vergangenheit häufig zu optimistisch angesetzt. Auf Investorenseite wird jedoch auch die Abkehr von einer IRR Erwartung von 20% + erforderlich sein, um die Verkäuferpreisvorstellungen zu erreichen.

Deutsche Hypo, Andreas Pohl, Vorstand

Die **Deutsche Hypo** blickt zuversichtlich in das Jahr 2012. Als etablierter Marktteilnehmer im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft strebt sie auch im kommenden Jahr einen weiteren Ausbau ihrer Geschäftsaktivitäten an. Dabei wird die Bank auch weiterhin großen Wert auf hochwertige Assets und die Zusammenarbeit mit ihren professionellen Kunden legen.

Die Weichen für ihre erfolgreiche Weiterentwicklung hat die Deutsche Hypo bereits in der Vergangenheit gestellt: Ihre Geschäftsschwerpunkte sind mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Büro, Logistik, Hotel und Geschosswohnungsbau sowie mit ihren Zielmärkten Deutsch-

land, Großbritannien, Frankreich, Benelux, Spanien und den USA seit Jahren klar definiert. Zukünftig wird auch Polen noch stärker in den Fokus der Bank rücken. Die klare Ausrichtung auf das Direktgeschäft, hat sich genauso ausgezahlt wie die Gründung der Niederlassung in London im Jahr 2010: Das Volumen abgeschlossener Deals in Großbritannien hat sich im laufenden Jahr vervielfacht. An der strategischen Ausrichtung, ungefähr zwei Drittel ihres Geschäfts in Deutschland und ein Drittel im Ausland zu tätigen, wird die Bank auch zukünftig festhalten. Die Deutsche Hypo zeichnet sich durch ihre Kontinuität aus – sowohl in strategischer als auch in personeller Hinsicht. Die Bank agiert mit einem klaren Profil am Immobilienmarkt und gilt als verlässlicher Finanzierungspartner.

Trotz der ganzjährigen Unruhe an den Kapitalmärkten kann die Deutsche Hypo auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 zurückblicken. Ausschlaggebend ist dafür insbesondere ihr Immobilienfinanzierungs-Neugeschäft, das sich mit gut 2,5 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr signifikant erhöhte. Ein wesentlicher Schwerpunkt davon sind Projektentwicklungen – ein Geschäftsfeld, in dem die Bank seit vielen Jahren über eine ausge-

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



bouwfonds
real estate investment management



Baugrund bekommt Auftrag von MPC

BonnMünchen: Die **Baugrund Immobilien-Management GmbH** ist von **MPC Capital** für den Fonds **MPC Deutschland 9** mit dem Immobilienmanagement für das neue Headquarter von **Philip Morris** (Deutschland) beauftragt worden. Das von **INVESTA** entwickelte Bürogebäude in München-Gräfelfing umfasst 14.833 qm Bürofläche sowie 229 Parkplätze und ist mit **DGNB Silber** bereits vorzertifiziert.

prägte Expertise verfügt und dieses Jahr allein knapp 1 Mrd. Euro Neugeschäft erzielt hat. Auch intern hat die Deutsche Hypo an entscheidenden Stellschrauben gedreht: Ein umfangreiches Projekt zur Effizienzsteigerung und Prozessbeschleunigung ist erfolgreich abgeschlossen worden und wird Kundennähe und Abwicklungsgeschwindigkeit weiter erhöhen.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Staatsschuldenkrise ist zu erwarten, dass sich die Volatilitäten am Kapitalmarkt auch im kommenden Jahr fortsetzen werden. Damit werden sich voraussichtlich auch die Refinanzierungsbedingungen für Banken weiterhin herausfordernd darstellen. Als traditionsreiche Pfandbriefbank ist die Deutsche Hypo aber auch auf der Passivseite gut aufgestellt. Die Emission von Pfandbriefen stellt besonders in Zeiten wie diesen einen wertvollen Wettbewerbsvorteil dar, der nicht zuletzt den Kunden der Bank auch im Jahr 2012 zugutekommen wird. ■

Alles dafür tun, dass 2012 ein gutes Jahr wird

Rechtsanwalt Eric Romba, Hauptgeschäftsführer des VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.

Es gehört zu den Traditionen unserer Branche, dass am Ende eines Jahres die Marktteilnehmer um einen Ausblick auf das Kommende gebeten werden: Wie wird das nächste Jahr für die Branche der geschlossenen Fonds? Auch der VGF wird regelmäßig um eine Einschätzung gebeten.

Wir haben uns gefragt, wie sinnvoll ein Ausblick für 2012 sein kann. Denn gerade das hinter uns liegende Jahr 2011 hat gezeigt, wie wahr der Volksmund spricht, wenn er



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

sagt: Erstens kommt es anders, zweitens als man denkt.

Wir sind mit vorsichtig optimistischen Prognosen in dieses Jahr gegangen. Doch statt der erwarteten Stabilisierung haben wir 2011 gesehen, wie stark das gesamtwirtschaftliche Umfeld unseren Markt beeinflusst. Kaum jemand kann die Zusammenhänge, auf die die Märkte derzeit reagieren, noch komplett überblicken. Zwischen Euro-Rettung und Rating-Abstufung von Banken und Staaten wissen Anleger nicht mehr, wohin. Die Verunsicherung geht tief.

Wir verzichten daher auf den Blick in die Glaskugel. Welche Marktsegmente sich 2012 besonders gut entwickeln werden, wie hoch das Platzierungsvolumen sein wird – das alles lässt sich allenfalls vage fassen. Stattdessen wollen wir unser Augenmerk auf einige Aspekte lenken, die uns das Jahr 2011 gezeigt hat – und die wir nach meiner Überzeugung auch im kommenden Jahr sehen werden.

Da ist zum einen die Bedeutung von Platzierungszahlen. Sie werden traditionell zur Bewertung des Marktes herangezogen. 2011 waren sie nicht nur wenig

erfreulich – sie haben auch den Blick auf das Wesentliche verstellt. Eine ganze Branche – vom Anbieter über Vertriebe bis zu den Beratern – hat hart gearbeitet. Um einzelne Fonds in wirtschaftlicher Not und um das Vertrauen der Anleger. Das war schwierig. Aber es ist so oft gelungen, dass die „hundertten Fondspleiten“, die man uns noch zu Beginn des Jahres vorausgesagt hat, sehr viel weniger als das waren. Diese Krise zeigt, dass es mehr denn je auf die innere Qualität des Produkts ankommt, auf die Performance, auf sein Management. Diesem Thema wird sich der Verband 2012 verstärkt widmen.

Zum anderen hat 2011 zwei wichtige Weichen gestellt: Die AIFM-Richtlinie ist in Kraft und muss bis 2013 in nationales Recht umgesetzt werden. Der Bundestag hat das Vermögensanlagegesetz verabschiedet, es wird Mitte 2012 in Kraft treten. Damit ist die umfassende Regulierung geschlossener Fonds im Hinblick auf Produkt, Anbieter und Vertrieb auf dem Weg. Die Anbieter müssen sich nun auf die daraus erwachsenden Anforderungen einstellen.

Darüber hinaus haben wir uns auch öffentlich für das Produkt geschlossener Fonds stark gemacht.



Unternehmen

Hamburg: Die **HIH Property Management GmbH** (HPM) übernimmt ab Januar 2012 das Property Management für ein Teilportfolio des von **Cordea Savills** beratenen German Retail Fund. Das Portfolio umfasst bundesweit insgesamt fünf Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 47.600 qm.

Frankfurt: Die **EPM**, ein Unternehmen von **Bilfinger Berger**, hat die Mehrheit am Commercial Property Management der **Actys-Gruppe** übernommen.

Die Kampagne, mit der wir über geschlossene Fonds informieren und deren volkswirtschaftliche Bedeutung zeigen, hat ein unterschiedliches Echo hervorgerufen. Der große Teil des Marktes findet es gut, dass endlich etwas für das Produkt geschlossener Fonds getan wird. Das spiegeln uns die unzähligen Reaktionen aus Vertrieben und Emissionshäusern wider. So daneben können wir also nicht liegen, wie der ein oder andere selbsternannte Kampagnenexperte meint. Unter dem Strich bleibt: Jede Diskussion, jeder Austausch dazu kann die Branche nur voranbringen. Uns hat es jedenfalls gezeigt, wer daran interessiert ist, sich für die Sache der Branche zu engagieren. Unser Dank geht an alle, die das Projekt kritisch begleitet und engagiert vorangetrieben haben. Wir werden die Kampagne 2012 weiter ausbauen und die inhaltlichen Schwerpunkte aktualisieren.

Inhaltliche Schwerpunkte sind auch das Stichwort für das erste große Verbandsprojekt 2012. Am 7. und 8. Februar des kommenden Jahres findet wieder der VGF Summit in Frankfurt am Main statt, nun schon zum dritten Mal. Trotz aller Krise ist die Ausstellungsfläche nahezu ausgebucht, jedes der 20 Panels hat bereits einen Host. Das zeigt uns, dass sich der Event etabliert hat. Thematisch sind die Assetklassen Immobilien und Erneuerbare Energien und Fragen des Vertriebs Schwerpunkte. Sie sehen, auch ohne die sprichwörtliche Glaskugel gibt es einiges für 2012 zu sagen. Das wichtigste aber ist: Die Mitglieder des VGF tun alles dafür, dass 2012 ein gutes Jahr wird. Dabei werden wir sie nach Kräften unterstützen. ■

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

Optionsrecht

Brüssel: Union Investment hat sich ein Optionsrecht für den Erwerb der Anteile an den beiden belgischen Immobiliengesellschaften **Royale 120 New Buidling SA** und **Royale 120 SA** gesichert, die das erste **Motel One** in Brüssel entwickeln. Sofern das Optionsrecht ausgeübt wird, könnten nach Fertigstellung im Jahr 2014 die Anteile an beiden Gesellschaften in den Besitz des Offenen Immobilienfonds **Uninstitutional European Real Estate** übergehen.

Zum insgesamt 1,5 Mrd. Euro schweren Hotelportfolio von Union Investment gehört u.a. das Motel One in der Hamburger Neustadt sowie zwei Häuser der Marke „Holiday Inn Express“ in Hamburg und Dresden.

Das erste Motel One in Brüssel entsteht in zentraler Innenstadtlage in der Rue Royal. Neben rund 14.075 qm für das Hotel umfasst der Neubaukomplex 210 qm Einzelhandelsfläche.

BESIXRED wurde bei dieser Transaktion von **CBRE, Ailen & Overy** sowie **Liedekerke** und Union Investment von **Clifford Chance** und **RSM International** beraten.

EK eingeworben

Grünwald: Die **KGAL** konnte bis einschließlich November über 400 Mio. Euro neues Eigenkapital bei den Investoren einwerben. Weitere rd. 200 Mio. Euro stehen sozusagen vor der Tür – und lassen ein Spitzenjahr abschließen bzw. ermöglichen einen guten Start in 2012.

Stimmen aus dem Markt der geschlossenen Fonds

ZBI – Zentral Immobilien Boden AG, Marcus Kraft, Mitglied der Geschäftsleitung

Das Geschäftsjahr 2011 war eines der besten in unserer Firmengeschichte. Wir konnten erneut entgegen des allgemeinen Trends der Branche mit unserer ZBI Professional Linie wachsen und Marktanteile hinzugewinnen. Mit mehr als 58 Mio. Euro Eigenkapitalvermittlung konnten wir den ZBI Professional 6 über Plan schliessen und sind bereits mit dem Nachfolger ZBI Professional 7 erfolgreich in den Markt gestartet.

In 2011 startete die **ZBI Gruppe** erstmals in das Institutionelle Geschäft. Für eine Versorgungseinrichtung wurde ein Wohnimmobilien-Spezialfonds mit dem Ziel-Fondsvolumen von 250 Mio. Euro aufgelegt.

Damit konnten die ZBI als der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien neben dem Publikumsfondsbereich ein zweites Geschäftsfeld mit Grosskunden erfolgreich in das bestehende Geschäftsmodell integrieren.

Immer stärker steht heute der Sachwert Wohnimmobilien im Mittelpunkt des Anlegerinteresses. Durch unsere Erfahrungen und unser umfangreiches Netzwerk in diesem Sektor sind wir auch in der Zukunft in der Lage attraktive Objekte für unsere Anleger zu sichern, wodurch wir auch im kommenden Jahr weiteres, kontinuierliches Wachstum erwarten.

Aus diesem Grund werden wir im Jahr 2012 mit zwei neuen Produkt-Linien im Wohnimmobilien-Bereich an den Markt gehen und werden damit unser bestehendes Produktportfolio weiter ergänzen.

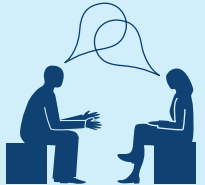
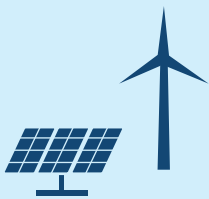
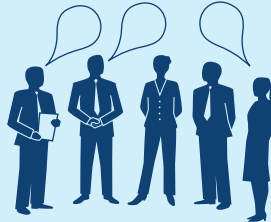
Otmar Knoll, Generalbevollmächtigter fairvesta

Das Geschäftsjahr 2011 war erneut das Beste in unserer Firmengeschichte. Wir konnten erneut entgegen des allgemeinen Trends der Branche in allen Geschäftsbereichen enorm wachsen und Marktanteile hinzugewinnen. Mit mehr als 160 Mio. Eigenkapitalvermittlung konnten wir den Anspruch auf Markführerschaft im Bereich der geschlossenen Immobilienhandelsfonds erneut unter Beweis stellen. Mittlerweile haben wir das Vertrauen von 10.250 Anlegern gewinnen können und haben mittlerweile über 500 Mio. Assets under Management. Die in 2011 erstmals angebotene Maximus Immobilienanleihe konnte aus dem Stand heraus beachtliche Erfolge und Platzierungszahlen erreichen. Die ebenfalls in 2011 erstmals hinzugekommene Robustus Immobilienpolice erfreut sich einer großen Nachfrage des Marktes und zeigt uns, dass wir auch hier auf dem richtigen Wege sind.

Auch im Jahr 2012 werden wir mit zusätzlichen weiteren Neuen Produkten und Geschäftsfeldern an den Markt gehen. Wir sind auch für 2012 sehr zuversichtlich und erwarten weitere Steigerungen in allen Bereichen unseres Unternehmens.

Oliver Porr, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH

Die **LHI Leasing GmbH** ist mit den Entwicklungen des Jahres 2011 grundsätzlich zufrieden. Insbesondere das Leasinggeschäft hat die Erwartungen erfüllt. Auch das Segment Private Placements erfreute sich guter Nachfrage. Zum Jahresende rechnet die LHI damit, dass alle konzipierten Produkte aus diesem Bereich vollständig vermarktet sind. Durchaus erfreulich haben sich auch die Aktivitäten im Feld der Publikumsfonds entwickelt, wo nach erfolgreicher Platzierung des zweiten Flugzeug-Turbinenfonds und des Beteiligungsangebots Solar Deutschland 3 sehr erfolgreich mit der Platzierung des aktuellen Immobilienangebots Fachmarktzentrum Erding begonnen wurde. Schwieriger als erwartet gestaltete sich im Jahresverlauf die Beschaffung attraktiver Assets, da sich häufig viele Investoren um gute Investitionsgelegenheiten balgen. Allgemein war festzustellen, dass sich Asset-



VGF SUMMIT. GET TOGETHER.

Der Fachkongress für geschlossene Fonds

2 Tage, 20 Panels,
48 Aussteller, 60 Fachvorträge

**PROGRAMM
JETZT
ONLINE!**

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

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 WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR KAPITALANLAGE
INVESTMENT



Deka Deal

Hamburg: Deka Immobilien GmbH erwirbt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest ImmoValue** das Bürogebäude „Hammerbrookhöfe“ von der **HBH Büro GmbH & Co.KG**. Das Objekt befindet sich derzeit noch im Bau und ist nahezu vollständig an die **Deutsche Bahn AG** vermietet. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 24.000 qm, davon sind 21.500 qm Bürofläche. Für die Immobilie wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach „**DGNB-Silber**“ angestrebt.

und Risiko-Managementfähigkeiten zu einem marktentscheidenden Faktor für den Erfolg eines Initiators entwickeln. Hier sieht sich die LHI gerade in den von ihr bevorzugten Assetklassen sehr gut gerüstet. Die Erwartungen für 2012 sind von vorsichtigem Optimismus geprägt, insbesondere was die bereits in den Startlöchern stehenden Produkte betrifft. Sorgen bereiten allerdings wie vielerorts die Entwicklungen in der Euro-Schuldenkrise, die im ungünstigsten Fall zu einer weiteren Verunsicherung der Anleger nicht nur bei fungiblen, sondern auch bei Sachwertanlagen führen könnten.

Michael Ruhl, Mitglied des Vorstands der DFH Deutsche Fonds Holding AG

Die **DFH Deutsche Fonds Holding AG** sah sich im Jahr 2011 durchaus herausfordernden Rahmenbedingungen ausgesetzt. Dies gilt sowohl für den Bereich der Eigenkapital-einwerbung für die initiierten Fondsprodukte als auch für die Beschaffung von Fremdkapital, gleichermaßen bei Neufinanzierungen wie auch bei Anschlussfinanzierungen für bestehende Projekte. Als anspruchsvoll erwies sich die Akquisition neuer Core-Immobilienobjekte, da attraktive Investitionschancen rar und die Zahl der konkurrierenden Investoren entsprechend hoch sind. Für das Jahr 2012 erwartet die DFH eher noch eine Verschärfung dieses Wettlaufs um geeignete Projekte, da insbesondere ausländische Investoren wieder als Nachfrager auf den deutschen Immobilienmarkt zurückkehren. Für das kommende Jahr rechnet die DFH im Lichte der anhaltenden Sorgen um die Stabilität des Euro-Währungssystems nicht mit einer signifikanten Entspannung auf der Finanzierungsseite. Optimistischer sieht sie dagegen der Entwicklung im Bereich der Eigenkapital-Platzierung entgegen, da viele konservativ konzipierte Sachwert-Assets gerade in den jüngsten Finanzmarkturbulenzen ihre Stärken



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.

Erworben

Erlangen/Kronach: Die Übernahme von 94% der Gesellschaftsanteile an der **Wohnungsbau Gesellschaft KWG** durch die **ZBI Zentral Boden Immobilien AG** für 14,5 Mio. Euro ist endgültig abgeschlossen. Nach Abzug der Verbindlichkeiten der KWG und der Verkaufsnebenkosten bleiben für die beiden Gesellschafter Stadt und Landkreis rund 7 Mio. Euro Kaufpreis übrig. Die Stadt bleibt mit jetzt 6% der Anteile Minderheitsgesellschafter der KWG, der rund 750 Wohnungen in 135 Gebäuden gehören. Die ZBI verpflichtet sich in dem Kaufvertrag zudem, in den kommenden drei Jahren mindestens 7 Mio. Euro für Instandhaltungsmaßnahmen sowie energetische Sanierungen zu investieren. Vereinbart wurde zwischen Stadt und ZBI zudem eine besondere Absicherung der Mieter. Nach der jetzt zwischen Stadt, Landkreis und ZBI vereinbarten Sozial-Charta sind Kündigungen der Mietverträge bis Ende 2016 ausdrücklich ausgeschlossen. Bis zum 28. Februar 2017 können zudem Immobilien der KWG und Geschäftsanteile nicht weiter veräußert werden. Anschließend hat die Stadt Kronach dafür ein Vorkaufsrecht.

ausspielen konnten und die Anleger bei fungiblen Anlagen weiterhin mit erhöhten Risiken bei gleichzeitig sehr niedrigen Renditen konfrontiert bleiben dürften.

Jürgen Göbel, Geschäftsführer der SachsenFonds GmbH

Die **SachsenFonds GmbH** blickt auf ein eher durchwachsesenes Jahr 2011 zurück. Das Umfeld für Beteiligungsangebote für Privatanleger blieb weiterhin schwierig, dagegen entwickelten sich die Rahmenbedingungen für Dienstleistungen von SachsenFonds für Dritte durchaus positiv. Erfreulich war auch der Start des an institutionelle Investoren gerichteten Fonds für Erneuerbare Energien zusammen mit dem Partner Aviva Investors. Zuversichtlich stimmt darüber hinaus das Thema „Australien für institutionelle Anleger“. Für das kommende Jahr rechnet SachsenFonds mit einem Anhalten der schwierigen Rahmenbedingungen im Segment der Geschlossenen Fonds für Privatanleger. Deutlich positiver ist dagegen die Einschätzung für die Volumina im institutionellen Geschäft und die weiterhin positive Entwicklung bei den Dienstleistungen für Dritte. Aussichtsreich gestaltet sich auch die Kooperation mit dem neuen Partner Industrifinans, mit dem sich SachsenFonds gute Chancen auf dem Gebiet der Wohnimmobilien für Privatanleger ausrechnet. Diesem Klientel soll im Jahr 2012 darüber hinaus auch eine attraktive Büroimmobilie in Deutschland angeboten und damit die weiterhin hohen Bedürfnisse nach Sicherheit und stabiler Rendite adressiert werden. ■

Jahres-Pressekonferenz Jones Lang LaSalle

Business as usual in 2012 – Die Krise bleibt aus

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

Die traditionelle Jahres-Pressekonferenz von Jones Lang LaSalle sieht Deutschland als sicheren Hafen im internationalen Immobiliengeschäft. Staatsverschuldung und Eurokrise haben dem Immobilienmarkt in 2011 nicht geschadet.

Der zum Jahresende scheidende Deutschland-Chef von **Jones Lang LaSalle, Andreas Quint**, der nach London wechselt, sieht im Gegenteil 2011 sogar als ein weiteres sehr gutes Jahr für die Branche. Alle wesentlichen Indikatoren des deutschen Immobilienmarktes haben sich 2011 positiv entwickelt. Die Investment-Umsätze sind genauso gestiegen wie die Kapitalwerte, die Vermietungsumsätze und die Mieten. Der deutsche Immobilienmarkt ist wieder internationaler geworden. Paradox: Deutschland wird aus internationaler Sicht insbesondere auch dadurch attraktiv, dass im Falle eines Scheiterns des Euro eine etwaige alte D-Mark oder ein „Kern-Euro“ stark aufgewertet würde, so dass internationale Investoren sogar im Negativ-Szenario mit deutschen Immobilieninvestitionen erhebliche Währungsgewinne einfahren könnten. Auch das niedrige Zinsniveau wird lt. Quint sowohl auf der Kredit- wie auf der Anlagenseite dem Immobilienmarkt Deutschland weiterhin gut tun. Allerdings wirft die Begrenzung des Kreditfazilitäten durch die Einschränkung der Handlungsfähigkeit der Banken im kommenden Jahr Schatten voraus.

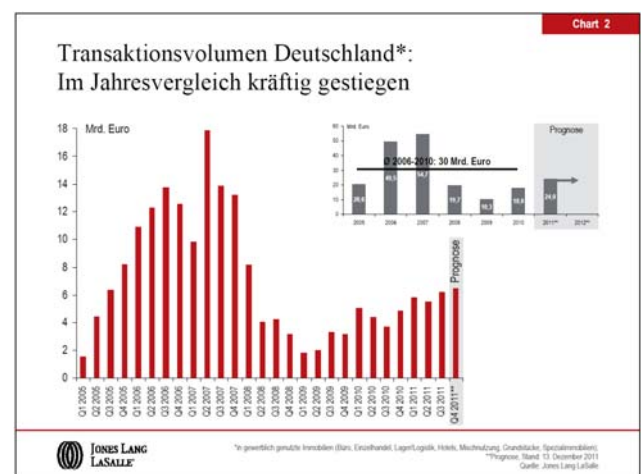
Für 2011 galt jedoch, dass keine einzige der von Jones Lang LaSalle betreuten Transaktionen durch Banken negativ beeinflusst wurde. Allerdings lag das wohl auch daran, dass die meisten Transaktionen 2011 im Core-Bereich getätigt wurden. Hier sind die Finanzierungserfordernisse der kapitalstarken Käufer eher gering. Finanzierungen für Projektentwicklungen und mit hohem Leverage bleiben 2012 ebenso wie schon 2011 weiterhin sehr schwierig. Der Verschuldungsgrad der Immobilientransaktionen nimmt zukünftig weiter ab. Dennoch sieht Andreas Quint vor dem Hintergrund des gegenwärtigen und für die Zukunft absehbaren makroökonomischen Umfeldes deutliche Veränderungen. Immobilien-Transaktionen würden wieder größer, grenzüberschreitender und über zurückkehrende Port-

folio-Transaktionen wieder komplexer. Gerade grenzüberschreitende Transaktionen würden viele neue steuerliche, von der Grunderwerbssteuer bis zum Verlustvortrag, und rechtliche Fragestellungen aufwerfen. Hinzu komme, dass die Kapitalstruktur bei Immobilien-Transaktionen in der Krise zunehmend komplexer werde. Einfache Strukturen mit einem Darlehen und einem Eigenkapitalgeber würden immer seltener werden. Dagegen würden Strukturen mit mehreren, nicht gleichrangigen Kreditgebern wie z. B. Mezzanine-Kapital, „Waterfall-Strukturen“, Preferred Equity, „Besserungsscheinen“ usw. immer mehr um sich greifen. **(Anmerkung: Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ führt das natürlich die zuletzt proklamierte Rückkehr zur Kernkompetenz und zur Herausnahme von Komplexität aus dem Immobiliengeschäft ad absurdum. Wahrscheinlich hören wir nächstes Jahr wieder vom Trend zur Virtualisierung der Immobilie.)**

Quint meint weiter, der Verkauf von indirekten Immobilien-Anlagevehikeln nehme ständig zu. Die Nachfrage nach diesen Vehikeln würde von institutionellen Anlegern getrieben. Hier würden sich sowohl im Verkauf der Anteile im Erst- wie auch im Zweitmarkt, wie auch in der Beratung der Anleger und Fondsmanager stark wachsende Geschäftsfelder auftun. **Last but not least** stellt Andreas Quint fest, dass das Finanzierungsumfeld in den nächsten Jahren schwieriger werden würde. Die Immobilienfinanzierung stehe vor großen Veränderungen. JLL werde in diesem Umfeld seine Aktivitäten ausweiten und u. a. die Restrukturierung von bestehenden Krediten, die Arrangierung neuer Kredite sowie Schaffung von alternativen kritischen Strukturen begleiten. Der Corporate-Finance-Bereich von Jones Lang LaSalle werde in den nächsten Jahren in diesen Geschäftsfeldern stark wachsen. ■

JLL-Recherche Deutschland Von Krisenstimmung keine Spur

Helge Scheunemann, Leiter JLL Research Deutschland, gab einen Ausblick auf die deutsche Immobilienmarktentwicklung. Der deutsche Immobilienmarkt sei nach wie vor weit entfernt von Krisenstimmung. Allerdings haben sich die Klimaindizes, die seit Januar 09 bis Juli 11 mit kleinen Schwankungen nur aufwärts bewegten, seit dem Herbst deutlich abgeschwächt. Insbesondere die Staatsverschuldung hat sich zum Brandherd entwickelt. Das Transaktionsvolumen ist im Vorjahresvergleich kräftig gestiegen. Allerdings wurden die Maximalziele nicht erreicht, da der Markt sich weiterhin auf Core beschränkte.



Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien war in 2011 so hoch wie nie. Fast die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel auf Einzelhandel. Büroinvestments sind drastisch zusammengeschrumpft. Bei den Einzelhandels-Transaktionen machen Shopping-Center etwa 40 – 45%, Geschäfts-/Warenhäuser etwa 30 – 35%, Fachmärkte 15 – 20%, Fachmarktzentren 5 – 10%, Supermärkte/Discounter



Das Jahr neigt sich dem Ende. Zeit, um innezuhalten, über Vergangenes nachzudenken und in die Zukunft zu schauen. Nehmen Sie sich Zeit!

Wir wünschen allen Lesern, Partnern, Sponsoren und Freunden ein erholsames Weihnachtsfest und einen gute Start ins neue Jahr.

Uns lesen Sie wieder am 6. Januar 2012.

Fonds-News

München/Traunstein: Der von der Münchner Kapitalanlagegesellschaft **Catella Real Estate AG** verwaltete Immobilien-Spezialfonds „**Focus Global Forests**“ erwirbt rd. 700 ha einer hochwertigen Teak-Plantage mit einem Gesamtvolumen von 15,1 Mio. USD in Panama und rd. 2.700 ha mit vornehmlich Redwood und Douglasienbeständen im Wert von rund 13 Mio. USD in Kalifornien. Damit hat Catella seine vierte und fünfte Transaktion gemeinsam mit den Partnern **Neue Vermögen Asset Management** und **Pöyry Management Consulting** erfolgreich getätigt. Die Beförderung beider Objekte wird durch einen Managementvertrag mit einem lokal ansässigen Unternehmen mit mehrjährigem Track-Record gesichert. Mit einer weiteren, im Ankauf befindlichen Fläche, wird der Fonds bis zum Jahresende ein Volumen von rund 70 Mio. Euro erreicht haben.

London/Offenbach: Nach erfolgreicher Übernahme des Airbus A380 für den geschlossenen Flugzeugfonds **SKY CLOUD III** im November 2011, konnte **Doric Asset Finance** ihr Flugzeugportfolio um einen weiteren Airbus A380 erweitern. Das Flugzeug befindet sich im Eigentum der Investmentgesellschaft **Doric Nimrod Air Two Limited (DNA2)** und wird für zwölf Jahre an **Emirates** verleast. Der Kaufpreis des Airbus A380 betrug 234 Mio. USD.

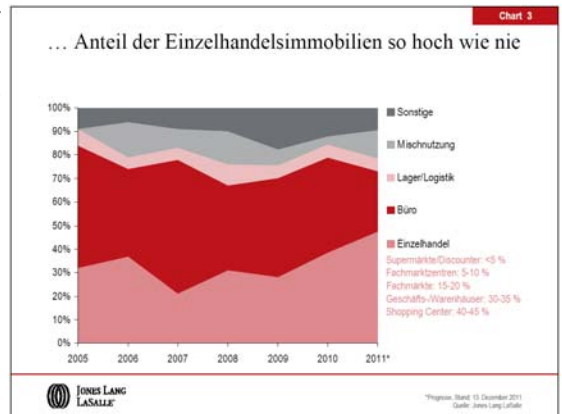
allerdings weniger als 5% aus. Der „Run“ auf Einzelhandelsimmobilien begründet sich aus Investorensicht mit Asset Management Potenzialen, Anlagedruck, positiver Entwicklung des privaten Konsums, fehlenden Alternativen, großer Nachfrage internationaler Filialisten, stabilen Cash-flows und der Möglichkeit der Diversifizierung speziell auch in Portfolien, die aus der Historie heraus noch sehr stark bürolastig sind. Zudem trotz der Verbraucherstimmung der Wirtschaftskrise. Die **GfK**-Indizes zu Einkommenserwartung, Anschaffungsneigung und Konsumklima halten sich auch im Herbst noch relativ gut, obwohl die GfK-Konjunkturerwartung deutlich abfällt.

In der Immobiliengesamtsicht bauen eigenkapitalstarke Investoren ihre Immobilienbestände weiter aus. Ausländische Investoren befinden sich inzwischen fast auf Augenhöhe mit deutschen Anlegern. 45% des gesamten Transaktionsvolumens in Deutschland wurde von ausländischen Investoren getätigt. 50% des gesamten Einzelhandelsimmobilienvolumens tätigten internationale Investoren und 60% des gesamten Portfoliovolumens kam aus internationalen Quellen.

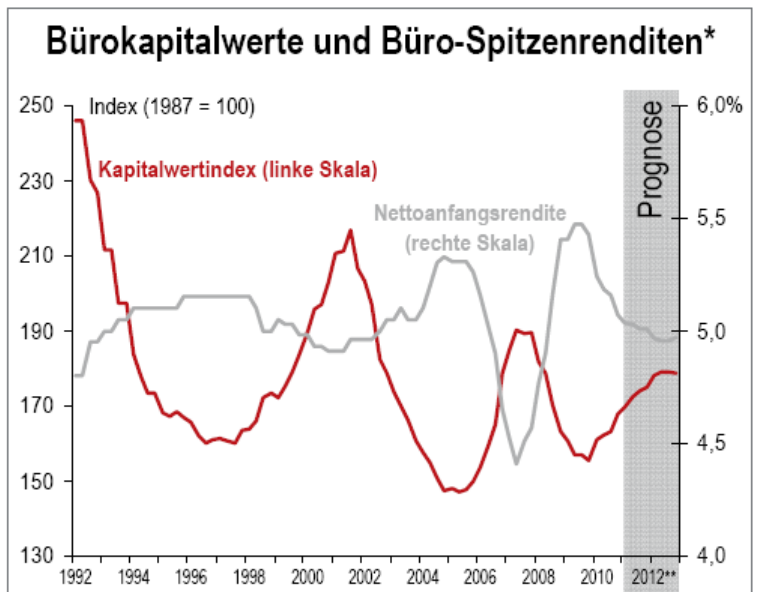
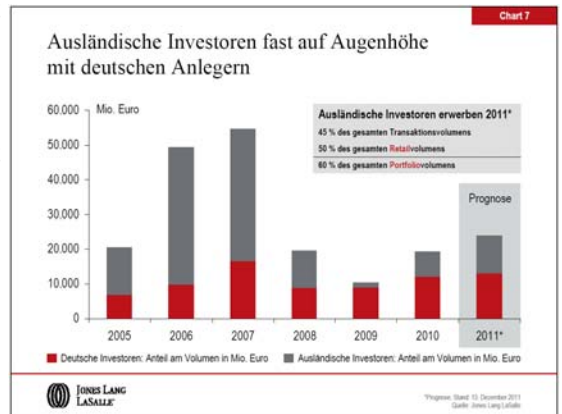
Die Nachfrage nach Core wird auch für das Jahr 2012 die Renditen weiter drücken. Allerdings dürfte nach Ansicht von JLL hier weitgehend der Boden erreicht sein. Jedoch werde sich die Schere zwischen Prime- und Secondary-Renditen wieder weiter öffnen.

Je nach Lage und Objektqualität kann die Schere zwischen den einzelnen Immobilienqualitäten zwischen 80 und 200 Basispunkten bei der Rendite ausmachen. **Interessant ist der Langfristblick ab 1992 auf Bürokapitalwerte und Büro-Spitzenrenditen.**

Zum einen wird deutlich, dass von den Auswüchsen des Jahres 2007 abgesehen, die langfristige Rendite auch in den 90er Jahren für deutsche Top-Immobilien nicht viel anders war, als aktuell. Allerdings wurden in den letzten 5 Jahren die Ausschläge kürzer und größer. Der Kapitalwertindex, bestehend aus dem synthetischen Produkt aus Mieten und Multiplikator



Einkommenserwartung, Anschaffungsneigung und Konsumklima halten sich auch im Herbst noch relativ gut, obwohl die GfK-Konjunkturerwartung deutlich abfällt.



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

(= Kehrwert der Renditen), ist allerdings deutlich abgeflacht. Überraschend ist, dass die Schwankungen der Kapitalwerte mit dem Blick zurück eher geringer werden. Von 1987 mit dem Indexwert 100 stiegen die Kapitalwerte bis 1992, den Beginn des Charts, auf 245 Indexpunkte. D. h. dass sich das Produkt aus Miete und Multiplikator in 5 Jahren verzweieinhalbfachte. Danach folgte bis etwa 1996 der Absturz auf etwa 160 Indexpunkte um ein gutes Drittel. Der Erholung auf 220 Punkte im Jahre 2001 folgte der nächste dramatische Absturz auf etwa 145 Indexpunkte im Jahr 2005. Der anschließende Boom mit entsprechender Preiswirkung basierte lediglich auf einer Entwicklung der Multiplikatoren bzw. Renditen. Insgesamt wurde die Bandbreite deutlich geringer. Das macht deutlich, dass die heutige hohe Volatilität des Marktes vor allem auf Kapitalmarkteffekten beruht. Die realwirtschaftlichen Effekte sind hier eher gering.



Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt fundamental weiter hoch. Hier sind seit 1999 vor allem zyklische Schwankungen festzustellen. Interessant ist eine Auswertung von JLL, die den Zusammenhang zwischen Dax und Büroflächenumsatz aufzeigt. Zwar ist der direkte, intellektuelle Zusammenhang lediglich über ein externes Hilfsvehikel zu bestimmen, jedoch ist verblüffend, dass seit 1997 – hier startet der Chart – der Dax der Immobilienvermietung ziemlich genau um drei Quartale vorausläuft. Theoretisch ließe sich jetzt "berechnen": Wenn der Dax am Ende eines Quartals z. B. bei 5.500 Punkten steht, dann ergibt sich 9 Monate darauf ein rechnerischer Büroflächenumsatz von 2,4 Mio. Quadratmetern. Wir sollten diese These in der Zukunft testen.

Man spricht deutsch am Vermietungsmarkt

Anders als das Investmentgeschäft ist der Büromietungsmarkt wieder stärker deutsch geprägt. Der Umsatzanteil ausländischer Mieter lag 2000 noch über 40% und erreichte 2003 einen zwischenzeitlichen Tiefpunkt. 2006 lag der Anteil jedoch wieder über 40%. Seit 2007 schwankt der Anteil der internationalen Mieter jedoch

zwischen 25 und 30%. JLL erwartet hier keine Änderung. Das Neubauvolumen ist in Deutschland weiter rückläufig. Dagegen steigt der Anteil von Sanierungen. Positiv entwickelt sich die Nettoabsorption. Von 140.000 qm im Jahr 2009 stieg sie auf voraussichtlich knapp 1 Mio. qm in 2011. In 2012 wird der echte Verbrauch an Flächen auf etwa 700.000 qm geschätzt. Die Büromieten legen aktuell leicht zu. Dies trifft nach Recherchen von JLL nicht nur auf die Spitzenmieten zu, sondern auch auf die Durchschnittsmieten zu, die jedoch aktuell deutlich flacher verlaufen.



Als Ausblick entwirft JLL verschiedene wirtschaftliche Szenarien, die mit unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten gewichtet werden. Die Wahrscheinlichkeitswerte haben sich seit August 2011 bis zum aktuellen Prognosezeitpunkt im Dezember 2011 allerdings drastisch verschlechtert. Die Wahrscheinlichkeit eines normalen Basis-Szenarios ist in den letzten Monaten von 60 auf 50% gesunken. Ein positives Upside-Szenario wird gar nicht mehr gesehen. Ein downside-Szenario, das in der Summe beherrschbar ist, hat inzwischen eine von 20 auf 40% erhöhte Wahrscheinlichkeit während das „Nightmare“/ Albtraum-Szenario inzwischen mit einer Verdoppelung der Wahrscheinlichkeit auf 10% deutlich angezogen hat. **(Aus der Sicht von „Der Immobilienbrief“ fragt sich allerdings, wie die Berechnung von Wahrscheinlichkeiten vor sich geht. In der Regel lassen sich Aussagen zu Wahrscheinlichkeiten tätigen, wenn entsprechende Erfahrungen wie „Regenwahrscheinlichkeit bei einer bestimmten, wiederkehrenden Wetterkonstellation“ oder mathematische Wahrscheinlichkeiten „jeder sechste Wurf bei einem Würfel ist eine Eins“ vorliegen. Wahrscheinlichkeiten für diskrete, einmalige Ereignisse zu vergeben, treibt einem alten Statistiker naturgemäß Tränen in die Augen. Außerdem gilt nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen: Wenn es regnet, wird man nass – egal wie groß die Regenwahrscheinlichkeit ist. Wenn man nicht nasswerden will, sollte man zu Hause bleiben oder zumindest einen Regenschirm für den negativen Fall dabei haben, sich also für den worst case absichern.)** ►

Deals Deals Deals

Hamburg: Die **Catella Real Estate AG KAG** erwirbt ein denkmalgeschütztes Bürogebäude im Gorch-Fock-Wall 3-7 für 34,8 Mio. Euro von der **SEB Asset Management** aus dem Offenen Immobilienfonds **SEB ImmoInvest**. Das Objekt mit rd. 13.500 qm Mietfläche wurde für den neuen, gemeinsam mit der **Bank Sarasin** aufgelegten Nachhaltigkeitsfonds **Sarasin Sustainable Properties – European Cities**, dessen 1. Closing deutlich über Plan im Oktober stattfand, erworben. Das Objekt ist zu 97% an drei Einzelmietern zu aktuell marktüblichen Konditionen vermietet. Größter Mieter ist ein internationales Telekommunikationsunternehmen mit insgesamt 8.585 qm Mietfläche.

München: **Union Investment** erwirbt für ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmo: Deutschland** ein Bürohaus mit 20.030 qm Mietfläche am Prinzregentenplatz 7-9 von der **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**. Die **HIH Hamburgische Immobilienhandlung GmbH** steuerte das Projekt als exklusiver Asset Manager für die Warburg - Henderson KAG in Deutschland. Als Investmentberater waren **Colliers Schauer & Schöll** sowie die Anwälte **Ashurst Chance** für Union Investment tätig.

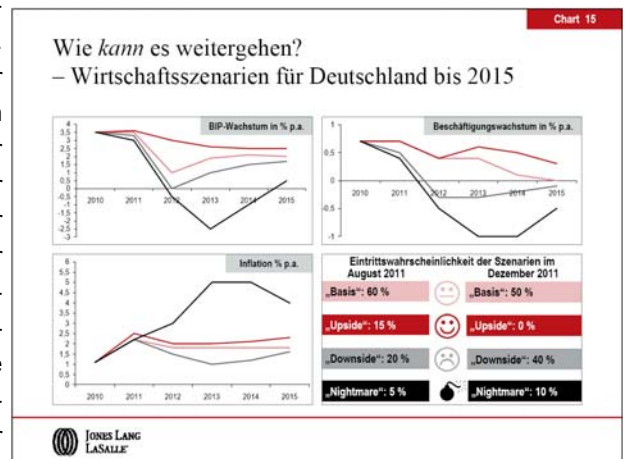
JLL-Ausblick für Deutschland

Basis-Szenario (JLL-Wahrscheinlichkeit 60% in August auf 50% heute): Die Mieten werden in allen Segmenten mäßig bis 2012/2013 steigen. Allerdings beruht die Prognose auf einer Abnahme des Angebotes durch geringen Neubau und nicht auf einem Boom der Nachfrage. Das Anziehen der Neubautätigkeit führt dann bis 2013 zu einer Mietpreisstagnation. Der Einzelhandel bleibt stärkstes Segment. Nach 2013 führen steigende Finanzierungszinsen und Bonds zum Anstieg der Renditen.

Upside-Szenario (15% è Null): Das positivste Szenario für Immobilien sieht einen Boom auf Basis einer starken Nachfrage, der ein deutliches Beschäftigungswachstum und steigende Konsumausgaben zugrunde liegen. Mietwachstum und Mietwachstumserwartungen lassen in diesem Fall Renditen sinken und Preise steigen. Steigende Zinsen führen zu einer Verringerung der Risikoprämie. Gleichzeitig entstehen positive Effekte für Immobilien auf der Basis leicht erhöhter Inflation.

Downside-Szenario (20% è 40%): Bei dem durchaus auch sehr wahrscheinlichen **Downside-Szenario** sinkt die Flächennachfrage aufgrund schwacher Konjunktur. Die Mieten stagnieren in allen Segmenten. Eine erhöhte Risikoaversion und ein schwaches Mietsteigerungspotenzial reduzieren die Investorennachfrage. Niedriges Zinsniveau und Flucht ins relativ sichere Deutschland begünstigen dagegen den deutschen Markt. Die Renditen steigen, stabilisieren sich aber 2014 bzw. 2015.

Nightmare-Szenario (5% è 10%): Traurig sieht es im **Nightmare-Szenario** aus. Interessanterweise hat der deutsche Immobilienmarkt hier sogar den integrierten Regenschirm. Das Nightmare Szenario hat zweigeteilte Konsequenzen. Einerseits führt hohe Inflation zu einer Flucht in Sachwerte. Relativ zu anderen Investments gewinnt die Immobilie. Beim Euro-Crash bringt die deutsche Immobilie Währungs-Aufwertungsgewinne. Demgegenüber sind hohe Zinsen und stark rückläufige Nachfrage der Nutzer schädlich für die Miethöhe und führen zu Mieterausfällen und zu steigenden Renditen. Der Bankensektor als einer der Hauptabnehmer von Büroflächen wäre besonders betroffen. In der Gewichtung sieht JLL trotz der positiven, relativen Aspekte für Immobilien ein Überwiegen der negativen Effekte im Nightmare-Szenario. Zusammengefasst ergibt sich folgender Ausblick: Die Rendite-Lücke zu „Secondary-Objekten“ öffnet sich wieder. Der Nachfrageüberhang für Prime und für Core bleibt. Nur im Spitzensegment sind moderate Werte zu erzielen. Der Einzelhandel steht weiter im Fokus. Deutschland bleibt für ausländische Investoren attraktiv. Die Vermietungsaktivitäten sind leicht rückläufig. Refurbishments und Developments rücken mehr in den Blickpunkt. Die Schuldenkrise reduziert die Kreditvergabe der Banken und würde im Ergebnis Fremdkapital verteuern.



Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ macht das Nightmare-Szenario zwar absolut keinen Spaß, jedoch würden im Crash-Fall im Vergleich zu anderen Anlagealternativen gerade deutsche Immobilien sehr begünstigt. Insofern ist interessanterweise in Verbindung mit den Währungseffekten eines zusammenbrechenden Euro gerade das Nightmare-Szenario das Szenario, das derzeit am stärksten für die deutsche Immobilie spricht. ■

Städteranking

München bleibt Top-Standort

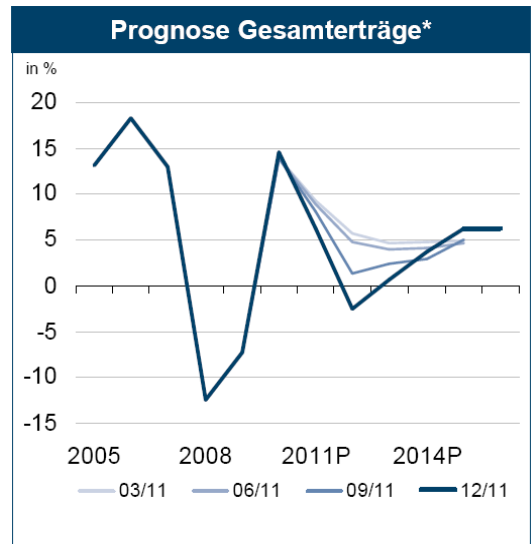
In seiner neuesten Ausgabe wird der **immobilienmanager** ein Städteranking der attraktivsten Städte in Deutschland vorstellen. Die **DekaBank** untersuchte 32 deutsche Städte nach deren Beliebtheit. Am attraktivsten bleibt wie im letzten Jahr demnach München gefolgt von Frankfurt und Hamburg. Zwei Neueinsteiger, Mainz und Potsdam, schafften auf Anhieb den Sprung ins erste Drittel. In der Kategorie demografische Entwicklung liegt die Hansestadt Hamburg ganz vorn. Karlsruhe erweise sich als besonders stabil und in der Kategorie „Arbeitsmarkt“ liegt Potsdam ganz vorn. Auf Platz vier liegt Düsseldorf, gefolgt von Bonn, Karlsruhe und Köln. Die Top-Ten komplettieren Mainz, Münster und Nürnberg. Auf den letzten drei Plätzen liegen Krefeld, Saarbrücken und Schwerin. (AE)

Unilmmo Verkauf

Singapur: Der lokale Real Estate Investment Trust **Ascendas REIT** erwirbt die Immobilie "3 Changi Business Park Vista" für 46,6 Mio. Euro aus dem Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Global** von **Union Investment**. Union Investment hatte den rund 15.360 qm Mietfläche umfassenden Gewerbepark im Oktober 2008 für umgerechnet 35 Mio. Euro erworben.

Europas Immobilienmärkte in der Delle, nicht im Absturz

Die **DekaBank** hat ihre alljährliche Prognose zu den europäischen Büroimmobilienmärkten im Deka Immobilienmonitor veröffentlicht. Demnach glauben die Deka-Auguren nicht an einen Absturz an den europäischen Büromärkten. Jedoch gebe es im kommenden Jahr eine Delle mit Ertragsverlusten in Europa von 2,6%. Im nächsten Jahr würden die Immobilienmärkte vor allem mit schwächerer Mietnachfrage, steigenden Nettoanfangsrenditen und engeren Finanzierungsbedingungen zu tun haben. Das werde Nachfrage und Aktivitätsvolumina auf den Märkten begrenzen. Europa ist gespalten. Während die nordeuropäischen Kernmärkte wie Deutschland und Frankreich sich erneut als robust erweisen werden, fallen die Prognosen für die südeuropäischen Länder, allen voran Spanien und Italien deutlich pessimistischer aus. „Die Entwicklung an den europäischen Immobilienmärkten wird im Jahr 2012 spürbar gedämpft“, sagt **Matthias Danne**, Immobilien- und Finanzvorstand der DekaBank. Basis der Thesen ist die volkswirtschaftliche Annahme einer Verringerung des BIP in der Eurozone im nächsten Jahr um 0,4%. Für 2013 erwartet Danne wieder eine Zunahme um 1,1%. Für Deutschland bleiben die Volkswirte der DekaBank mit einer schwarzen Null für



2012 und +1,6% für 2013 optimistisch. Die Büromieten könnten 2012 stagnieren. Zwischen 2013 und 2016 sollten leichte Anstiege um durchschnittlich 2,5% pro Jahr erfolgen. Die Realwirtschaft habe bisher robust auf die Krise reagiert. Das liege vor allem an der Tatsache, dass die Krise eine politische Krise sei, bei der es um Staatsschulden, Euro und die Verteilung von Ressourcen innerhalb Europas gehe. Die Realwirtschaft ist in Euroland durchaus robust. Die Risiken, die auch auf die Realwirtschaft durchschlagen können, liegen aber derzeit stark in einer Liquiditätsfalle, die durch eine Verweigerungshaltung der Finanzmärkte entstehen könnte, hatte Danne in der Woche zuvor im persönlichen Backgroundgespräch deutlich gemacht. Welcher Portfoliomanager investiere denn heute in problematische Staatsanleihen, während der best case nur mit einer minimalen Verbesserung der Durchschnittsrendite wirkt, während der worst case den Schuldigen schnell ausmachen würde.

Der deutsche Büromarkt indes zeigt sich robust. Vor allem der stabile Arbeitsmarkt und das niedrige Neubauvolumen stabilisieren den deutschen Büromarkt. Allerdings bleibt Core im Fokus von Mietern und Investoren. Für den Büromarkt jenseits von Core sieht Danne: „Die Märkte abseits von Core liegen brach“. Beim Investmentmarkt dämpfte die DekaBank deshalb die Erwartungen. Gedämpfte Mieterwartungen und schwierige Finanzierungsbedingungen führten ab 2012 zu steigenden Nettoanfangsrenditen und damit auch zu gedämpften Investitionsmärkten außerhalb des Core-Marktes. Niedrige Zinsen, starke Risikoaversion der Investoren sowie die unüberschaubare Situation in den anderen Anlageklassen lassen die Nachfrage nach Core-Investments dagegen hoch bleiben. In Deutschland und Frankreich werden in Folge der Nachfrage Core-Immobilien noch teurer werden. Damit werden auch die Gesamtertragserwartungen der Investoren gedämpft ausfallen. Außereuropäisch sehen die Banker Chancen in Tokio, das den Boden erreicht haben sollte und in den USA. Hier bieten San Francisco, Boston, Dallas und Seattler die besten Perspektiven. (WR)

Neuer Fonds

München: Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft und die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) legen gemeinsam den Immobilienspezialfonds nach deutschem Investmentrecht für institutionelle Investoren „**Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland**“ auf. Anleger können sich ab 5 Mio. Euro an dem Fonds beteiligen. Die Laufzeit, die durch Verlängerungsoptionen an die jeweilige Marktsituation angepasst werden kann, beträgt etwa 10 Jahre. Der Investitionszyklus liegt bei 8-10 Jahren gemäß jährlicher Hold-Sell-Analyse. Der Fonds hat ein Zielvolumen von 150 Mio. Euro Eigenkapital, mit dem bei sicherheitsorientierter maximaler Fremdfinanzierung von 50% bis zu 300 Mio. Euro investiert werden können. Der Investitionsstil des „Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland“ ist Core bzw. Core Plus. Die Zielmärkte sind der Großraum Stuttgart, das Rhein-Neckar Gebiet, Freiburg, Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg/Erlangen, München und Regensburg. Die Zielrendite beträgt 5 bis 6% p. a. nach BVI-Methode. Es wird eine jährliche Ausschüttung zwischen 3,5 und 4% angestrebt. Das Zielvolumen der Einzelobjekte liegt zwischen 8 und 20 Mio. Euro. Die Platzierung erfolgt durch die LBBW. Catella Real Estate AG KAG ist für Einkauf, Asset Management und Fondsmanagement verantwortlich.

Contracting-Konzept senkt Wärmekosten Ein Beispiel aus der Praxis

Dr. Markus Mönig

Wärmekosten, die teilweise die Grundmiete überstiegen, führten in der Zechensiedlung Ahlen Eckelshof zu massiven Protesten und Abwanderungstendenzen der Bewohner. Die Lösung? Ein maßgefertigtes Contracting-Konzept. Das Beispiel ist es wert, sich näher damit zu befassen.

Etwa um das Jahr 1920 entstand in Ahlen Neustadt die heute denkmalgeschützte Bergarbeitersiedlung Eckelshof. Mieter waren die in der nahegelegenen Zeche Westfalen tätigen Bergleute mit ihren Familien. Insgesamt umfasst die Siedlung rund 1.000 Wohnungen. Beheizt wurden die Häuser anfangs mit Einzelfeuerstätten. Mitte der achtziger Jahre erfolgte im südlichen Teil der Zechensiedlung die Umstellung auf ein zentrales Wärmeversorgungsnetz, das mit preiswerter Wärme aus dem Heizkraftwerk der Zeche gespeist wurde.



Seit 2007 gehört die Siedlung zur **Evonik Wohnen GmbH**, die in NRW insgesamt rund 60.000 Wohnungen bewirtschaftet. Die Häuser in der Zechensiedlung sind zurzeit noch öffentlich gefördert. Die Grundmiete ist auf die ursprüngliche Planung mit Einzelfeuerungsanlagen ausgerichtet und enthält demnach keine Investitionsumlagen für die Heizungstechnik. Bei dem Mitte der achtziger Jahre realisierten Nahwärmekonzept profitierten die Mieter von der sehr günstigen Wärmeerzeugung der Zeche Westfalen. Die Heizkosten beschränkten sich so auf die Umlage für die Wärmeverteilung. In Kombination mit dem preiswerten Wohnraum war die Siedlung früher daher überaus attraktiv.

Dies änderte sich dann mit den ab dem Jahr 2007 rasch steigenden Heizkosten, da die Abwärme aus den **Grubengas-BHKWs** nicht mehr zur Verfügung stand. Neben der Energiepreissteigerung wurde auch immer wieder der hohe Grundpreis bemängelt. Es gab Familien, die monatlich bis zu 2,50 Euro/qm an Heizkosten-Vorauszahlung leisten mussten. Bei einer Wohnfläche von 75 bis 85 qm waren 200,- Euro pro Monat durchaus üblich. Die Heizkosten waren inakzeptabel.

Federführend bei der Suche nach einem alternativen Energiekonzept war die **RWE Energiedienstleistungen GmbH**. Die Herausforderung lag dabei darin, dass die Investition in die primärenergetisch effiziente Sanierung den Grundpreis nicht weiter erhöhen durfte. Zudem ließen sich viele Optionen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht umsetzen. So war für eine Umstellung auf dezentrale Wärmeversorgung schlicht kein Platz in den Häusern vorhanden. Überdies hatte die Siedlung keine Anbindung an das Gasnetz. Aussichtsreich schien zunächst ein Vorhaben, das den Bau eines Biomasse-Heizkraftwerks auf dem Gelände der Zeche vorsah. Dem entgegen standen jedoch die Rekultivierung der Industriebrache und deren Ausweisung als Bauland. Dadurch hätte die Anbindungsleitung an die bestehende Heizzentrale um das ehemalige Zechengelände herum geführt werden müssen. Aufgrund dieser hohen Investitionskosten wäre eine wirtschaftliche Wärmeversorgung der Siedlung nicht möglich gewesen.

Auch eine reine Umstellung der Nahwärmezentrale auf Erdgas hätte die laufenden Kosten nur kurzfristig entlastet. Wegen der zum Heizölpreis zeitlich versetzten Anpassung des Gaspreises hätten sich keine grundlegenden Vorteile ergeben.

Nachdem im April 2009 ein erstes Gespräch mit Evonik Wohnen in Dortmund geführt wurde, konnte RWE ED Anfang September ein vollständig kalkuliertes Konzept mit reduzierten Grund- und Arbeitspreisen präsentieren. Im Zentrum stand hierbei ein neu zu errichtendes BHKW, das Biomethan - ein Biogas, das an zentraler Stelle eingespeist und an

anderer Stelle wieder entnommen werden kann - als Primärenergieträger nutzt. Der Vorteil: Während Abwärme des Motors für die Beheizung der Siedlung zur Verfügung steht, wird der gleichzeitig erzeugte „grüne“ Strom in das Netz des örtlichen Energieversorgers eingespeist. Ein Teil der Investition konnte so durch Einnahmen aus Stromerlösen refinanziert werden.

Die Umsetzung erfolgte anschließend in enger Zusammenarbeit mit der **2G Energietechnik GmbH** aus Heek. Das Unternehmen gehört zu den führenden Anbietern von BHKW-Technik in Deutschland und unterstützt RWE ED bei der Auslegung und der Installation des Biomethangas-BHKWs. Das BHKW wurde aus Platzgründen in einem Container direkt neben der Heizzentrale installiert. Es verfügt über eine thermische Leistung von 320 kW und liefert rund 35% der, in der Zechensiedlung benötigten Wärmemenge. Gleichzeitig erzeugt es jährlich etwa 1,4 Mio. Kilowattstunden Strom.

Trotz einer vergleichsweise erheblichen Investition von 400.000 Euro konnte der jährliche Grundpreis für die Mieter um rund 70.000 Euro reduziert werden. Zusätzlich verringert sich durch die günstigere BHKW-Wärme der Arbeitspreis. Gegenüber dem Altvertrag summiert sich die Gesamtersparnis der Mieter auf jährlich etwas mehr als 100.000 Euro. Damit konnten die Heizkosten alles in allem um 23% verringert werden. Folglich erhielt ein Großteil der Mieter schon im ersten Abrechnungszeitraum ein Guthaben aus den Abschlagszahlungen.

Ein Teil der Investition refinanziert sich durch den Stromverkauf nach Erneuerbarem Energien Gesetz (EEG), welches die Erzeugung von regenerativen Strom fördert. Das Finanzierungsmodell sieht hier so aus: RWE ED vereinbart mit dem Biogaslieferanten ein Kontingent Bio-Erdgas. Durch den Einsatz von Biomethan reduziert sich in der Zechensiedlung der CO₂-Ausstoß bei der Wärmeerzeugung um 1.050 Tonnen pro Jahr. Aus diesem Grund wird der vom BHKW erzeugte Strom auch im Rahmen des EEG 20 Jahre lang mit einem Bonus gefördert. Die Vergütung für die Stromeinspeisung liegt dabei etwa doppelt so hoch wie für ein BHKW, das mit konventionellem Erdgas betrieben wird. In der Zechensiedlung Eckelshof profitieren die Mieter zusätzlich von einer festgelegten jährlichen Preissteigerung von nur 2% für das Biomethan. ■

Schöner die Kassen nie klingeln City-Ladenlokale bleiben teuer

Weihnachtszeit ist Einkaufszeit. Allein in den Monaten November und Dezember macht der deutsche Handel regelmäßig rund ein Fünftel seines Jahresumsatzes.

Letztes Jahr waren das knapp 80 Mrd. Euro. Diesmal meldet der Handel allerdings ein eher ruhiges Weihnachtsgeschäft. Ein Großteil des Weihnachtsumsatzes landet in den Kassen der Innenstadthändler.

Gerade zur Weihnachtszeit zieht es die Kunden in die stimmungsvoll beleuchteten Fußgängerzonen. Das auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Maklerhaus **Lührmann** sieht die Konzentration des Filialeinzelhandels in der Stadtmitte als Garant für steigende Spitzenmieten der begehrtesten Ladenlokale in Bestlage. Lührmann kommt zum Ergebnis, dass im Vergleich zum letzten Jahr in 187 der 239 (79%) der beobachteten deutschen Innenstädte die Ladenmieten mindestens stabil geblieben oder sogar gestiegen sind.

München bleibt Deutschlands teuerstes Pflaster. In der Kaufingerstraße stieg die Spitzenmiete um 9,4% auf 350 Euro pro Quadratmeter und Monat. Berlin setzt Trends. Der Aufschwung an der Spree ist kein besseres Strohfeuer. Kein erfolgreicher internationaler Filialist kann es sich noch erlauben, nicht mindestens eine zweite Berliner Dependence vorzuweisen. Im Verlauf der letzten zehn Jahre stieg die Spitzenmiete damit um rund 77% und liegt auf dem Tauentzien bei bis zu 300 Euro. Hamburg hat mit zwei gleich hoch frequentierte Einzelhandelslagen mit insgesamt rund 350.000 qm Verkaufsfläche die beste Auswahl. Auf der Spitalerstraße bis zu 280 Euro bezahlt. Frankfurt, the place to be. Kaum eine andere deutsche Stadt verändert ihr innerstädtisches Gesicht derzeit so rasant wie Frankfurt, die mit 275 Euro Monatsquadratmetermiete auf der Zeil den vierten Rang belegt. Stuttgart ist die Stadt zwischen gestern, heute und morgen, meint Lührmann. Die seltene Mischung aus Moderne und historischem Flair mache Stuttgart auch als Einkaufsstadt attraktiv. Die Königstraße bringt es auf 270 Euro Spitzenmiete. Die Hohe Straße in Köln liegt mit 260 Euro auf Platz 6. Die Schadowstraße in Düsseldorf erreicht mit 235 Euro Platz 7. Georgstraße in Hannover mit 210 Euro, der Dortmunder Westenhellweg mit 200 Euro und Kaiser-Joseph-Straße in Freiburg mit 170 Euro komplettieren die Lührmann-Top Ten. (WR) ■

Grand Hotel Heiligendamm

Operatives Ergebnis bleibt trotz Regen-Sommer schwarz

Am Mittwoch fand die Gesellschafterversammlung der Anleger des **Grand Hotel Heiligendamm** in Heiligendamm statt. Über 200 Gesellschafter nahmen an den beiden festlichen Abendveranstaltungen im Grand Hotel teil. **Anno August Jagdfeld** resümierte: „Wir sind vielleicht

Deals Deals Deals

Kopenhagen/Den Haag:

Bouwfonds erwirbt für den **European Residential Fonds** zwei neuwertige Wohngebäude in Kopenhagen und in Den Haag das erste Objekt im niederländischen Immobilienmarkt.

Das Objekt im Kopenhagener Stadtteil Østerbro umfasst einen im Jahr 2009 vollständig modernisierten Altbau sowie zwei weitere in 2009 neu errichtete Wohnhäuser. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 8,7 Mio. Euro, die Bruttorendite beträgt 6%. Verkauft wurde das Objekt durch eine lokale Projektentwicklungsgesellschaft.

Die Liegenschaft in Kopenhagen-Frederiksberg verfügt über 27 Wohnungen und 35 Tiefgaragenstellplätze. Mit einem Investitionsvolumen von 13,8 Mio. Euro wurde das Objekt vom dänischen Projektentwickler **Sjælsø** erworben. Die Bruttorendite beträgt 6%.

Das im Stadtteil Groente en Fruitmarkt in Den Haag gelegene Gebäude verfügt über 59 Wohnungen. Das Investitionsvolumen beträgt 6,4 Mio. Euro. Mit einer Bruttorendite von 7% wurde die Immobilie von der Pensionskasse der Bauunternehmer **Bouwinvest** veräußert.

nicht der erfolgreichste Fonds, aber der einzige mit einer Weihnachtsfeier.“ Vor dem Hintergrund, dass die wenigsten Ostfonds ihren Anlegern das eingesetzte Eigenkapital erhalten haben, blieb die Stimmung der Anleger auch auf der Versammlung eher positiv. Das belegten auch die späteren Abstimmungsergebnisse. Und manche Immobilienliebhaber sahen im Background durchaus, dass Heiligendamm auch in 50 Jahren noch ein Kleinod ist, auch wenn die aktuellen Investitionsperspektiven eher ernüchternd sind. Wer erinnert sich aber dann noch an die flächenoptimierten Bürokästen der Sonder AfA Welle der 90er Jahre. Die haben dann noch nicht einmal mehr Dellen in den Abrissbirnen hinterlassen. Heiligendamm verdient dann wahrscheinlich sogar Geld. Schade, dass die wenigsten Teilnehmer der beiden Weihnachtsfeste das noch in ihrer persönlichen Planung haben. Zu den Fakten der Gesellschafterversammlung:

Nach den Millionen-Betriebsverlusten der Vorjahre wird das Grand Hotel in diesem Jahr trotz des aus Hotelsicht dramatischen Wetters, das im Sommer die wichtigen Kurzfrist-Gäste vergrätzte, das positive Vorjahresergebnis von 800.000 Euro für das operative Hotelergebnis wiederholen können. Das gab der Geschäftsführer des Grand Hotel Heiligendamm, Anno August Jagdfeld auf der Gesellschafterversammlung in Heiligendamm in dieser Woche bekannt. „Die positive Entwicklung der vergangenen zwei Jahre zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Das Hotel hat das Potenzial, sich zu einem der etabliertesten Ferienhotels in Deutschland zu entwickeln“, so Jagdfeld. Diskussionsthemen der Gesellschafter waren neben einem kritischen Beitrag eines Stammredners vor allem die Weitergabe der Adressen, zu denen der Fonds per Gerichtsurteil gezwungen war und die daraus resultierenden dauernden Werbeschreiben von Anwälten. Die waren allerdings nicht vertreten. Die trotz Kapitalverlust positive Stimmung charakterisierte durchaus der Beitrag eines Unternehmers, der vorschlug, dass doch jeder Anleger einfach erstmal 5 T€ geben solle, damit das Hotel liquide bleibt und Konzepte in Ruhe umgesetzt werden können. Leider ist die Idee bei 1.900 Gesellschaftern nicht operabel, auch wenn sicherlich viele Anleger mitziehen würden, „wenn alle mitmachen würden“.

Das im März beschlossene Restrukturierungskonzept befindet sich mit Verspätung durch die Anfechtungsklage eines einzigen Anlegers in der Umsetzung. Das aktuelle Platzierungsumfeld sei aber wenig komfortabel, berichtete Jagdfeld. Die Gesellschafter stimmten mit 97% einer Verlängerung des Programms bis Ende des kommenden Jahres zu. Zudem entlasteten die Mitglieder Anno August Jagdfeld mit 85% der Stimmen. Das neue Konzept sieht vor, neues Kapital in Höhe von ca. 32,5 Mio. Euro zu platzieren. Die Konditionen sind dabei gegenüber dem bisherigen Angebot deutlich verbessert: So entspricht diese Summe u.a. der Mehrheit an der Gesellschaft (60,7%). Mit diesen Mitteln soll z.B. das „Zentrum für Vitalmedizin“ finanziert werden und die bestehenden Kredite abgelöst werden. Gutachter PWC und die Geschäftsführung des Grand Hotel gehen von steigenden Ausschüttungen ab 2013 aus. Ab 2015 werden Ausschüttungen von 7% erwartet. ■

IW Köln

Der Leerstand in den Top-Immobilienmärkten wird zum Massenphänomen – Müssen Wirtschaft und Politik aktiv werden wie in den Niederlanden?

Karin Krentz

Der Leerstand wird im deutschen Büromarkt zum Massenphänomen. Allein in den sieben größten deutschen Städten ist die durchschnittliche Leerstandsquote zwischen 2000 und 2010 von 2,8 auf 10,4 Prozent gestiegen. Dabei entwickelt sich die Nachfrage nach Büroflächen positiv, doch nur eine zentrale Kennziffer des Büromarktes profitiert von dieser Entwicklung kaum, so das **IW Köln** in seinem jüngsten **Immobilienmonitor**. ►

Deals Deals Deals

Paris/München: Die **Allianz Real Estate** erwirbt zwei Bürogebäude im Großraum Paris für rd. 260 Mio. Euro aus einem von **Credit Suisse** verwalteten Immobilien-Fonds. Die Gebäude verfügen insgesamt über eine Mietfläche von rund 33.000 qm. Die Hauptmieter sind **L'Audiovisuel Extérieur De La France, Les Sociétés Masson** (Elsevier Group) und **Locaposte**. Bei der Transaktion wurde die Allianz Real Estate France durch das **Notariat Etude Bresjanac** und der Verkäufer durch das **Notariat Etude Thibierge** beraten.

Düsseldorf: Die Versicherungsgruppe **HUK-COBURG** mietet 2.370 qm im Bürohaus "Global Gate" in der Grafenberger Allee 295 von der **Allianz Real Estate** über **Colliers International**.

Brüssel: Die **aik** erwirbt für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds ein Büroobjekt in der Avenue de Tervuren. Das Objekt wurde gemanagt von **IVG Real Estate Belgium**. Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt rd. 21 Mio. Euro. **CBRE** war bei der Transaktion auf Käuferseite beratend tätig. Das Frontgebäude umfasst 6.817 qm Büro- und 179 qm Lagerfläche, das Hintergebäude hat eine Gesamtfläche von 2.548 qm. Das Ensemble ist vollständig an zwei Nutzer vermietet.

Der BIBIX* – der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln – hat mittlerweile das Vorkrisenniveau deutlich überschritten. Dies wird sich auch auf die Mieten und die Bautätigkeit positiv auswirken, meint der Immobilienmonitor-Autor **Michael Voigtländer**.

Zwischen 1990 und 2010 ist der durchschnittliche Büroleerstand in den größten 125 Städten von 2,1 Prozent auf 7,5 Prozent gestiegen. Noch gravierender ist die Entwicklung in den 7 größten Metropolen: Hier ist die Leerstandsquote im gleichen Zeitraum von 1,3 auf 10,4 Prozent gestiegen. Der Leerstand wurde dabei auch in Aufschwungphasen wie Mitte der 2000er Jahre kaum abgebaut, stieg aber in Abschwungphasen immer weiter an. Somit nimmt auch der Leerstandssockel mit jedem Abschwung zu.

Ursächlich für den Anstieg der Leerstände ist die Lücke zwischen den Fertigstellungen und der Entwicklung der Bürobeschäftigung, sagt Voigtländer. Zwischen 2000 und 2010 vergrößerte sich der Büroflächenbestand beispielsweise in Frankfurt am Main um 23 Prozent, die Beschäftigung stagnierte hingegen – auch weil die Finanzkrise die Beschäftigungsgewinne Mitte der 2000er Jahre wieder aufzehrte. Auch in Düsseldorf, München, Köln und Stuttgart klafft eine große Lücke zwischen der Beschäftigtenentwicklung und dem Büroflächenzuwachs. Aufschlussreich ist auch, dass sich die Situation in der kurzen konjunkturellen Erholungsphase zwischen 2005 und 2010 nicht entspannte. In diesem Zeitraum übertraf der Zuwachs der Bürobeschäftigung in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln zwar den Zuwachs des Flächenbestands. Allerdings lag die Differenz meistens bei lediglich 1 bis 3 Prozentpunkten und trug daher kaum zum Abbau des Leerstands bei.

Dass trotz hohem Leerstand weiter gebaut wird, liegt daran, dass die ungenutzten Immobilien nicht der Nachfrage entsprechen, etwa weil sie den Energieeffizienzstandards nicht genügen. Häufig lässt sich ein hoher Standard mit Neubauten leichter realisieren als im Bestand.

Doch während tausende von Quadratmetern Bürofläche leer stehen, sind Wohnflächen en masse in all diesen Städten gefragt. Nun wird aktuell darüber nachgedacht, die nicht mehr nachgefragten Büros in Wohnungen umzubauen. Allerdings sind die Auflagen für solche Umnutzungen oft ebenfalls besonders hoch. Außerdem ist der Umbau sehr kostspielig, weil etwa Strom- und Wasseranschlüsse fehlen. Projektentwickler sind daher gut beraten, bei künftigen Neubauten Umnutzungen direkt mit einzuplanen, meint Voigtländer.

Das Beispiel Niederlande

Das IW Köln fordert nun, Wirtschaft und Politik sollten gemeinsam diesem Massenphänomen aktiv begegnen, den Leerstand abbauen und keine solchen „Ruinen“ in den Innenstädten ohne Funktion stehen zu lassen. „Für Städte mit erheblichen Leerstandsproblemen erscheint daher der niederländische Ansatz die besten Chancen zu bieten“, sagt Voigtländer. So hätten sich in Amsterdam die wesentlichen Investoren, die Projektentwickler und die Immobilienfinanzierer unter der Moderation des zuständigen Ministeriums darauf verständigt, nur noch dann zu bauen, wenn an anderer Stelle Leerstand abgebaut wird.

Damit wird die Revitalisierung bestehender Gebäude zu Lasten des Neubaus gestärkt, so dass zumindest kein weiterer Leerstand entsteht. Bei entsprechendem Problembewusstsein der Akteure sind die Umsetzungschancen für solche Kooperationsmodelle hoch. Schließlich wird bei weiter steigenden Leerständen irgendwann der Punkt erreicht sein, an dem sich die Angebotsüberhänge auch deutlich auf die Mieten und Preise auswirken.

* Die Studie „Büroleerstand – ein zunehmendes Problem am deutschen Immobilienmarkt“ finden Sie ebenso wie den aktuellen BIBIX-Stand unter www.immobilieneconomik.de. ■

Deals Deals Deals

Potsdam: Die aik (APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH) erwirbt für ihren offenen Immobilien-Spezialfonds **apoReal International** ein Baufeld auf dem Bornstedter Feld mit insgesamt 165 Wohneinheiten von der **CD Deutsche Eigenheim**. Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt rd. 39 Mio. Euro.

Das Bauprojekt mit insgesamt 18.324 qm Wohnfläche und 30.789 qm Grundstücksfläche wurde in den Jahren 2009/2010 vollendet ist heute bereits voll vermietet.

Stockholm: Die schwedische Immobiliengesellschaft **Fabege AB 11** erwirbt das Objekt „Farao 8“ mit einer Gesamtfläche von 5.800 qm für 183,5 Mio. SEK aus dem **Europafonds SF4** von **Corpus Sireo**. Die Transaktion wurde von der **BREIM GmbH** und **Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB** begleitet.

München: Der institutionelle Investor **TIAA-CREF** aus den USA erwirbt das Einkaufszentrum PEP (Perlacher Einkaufs Passagen) für rd. 408 Mio. Euro aus dem offenen Immobilienfonds **grundbesitz europa** der **RREEF Real Estate**. Die Immobilie mit rund 60.000 qm Nutzfläche und mit 125 Fachgeschäften wurde im Juli 1984 für rund 54 Mio. Euro von RREEF erworben. **Jones Lang LaSalle** und **BNPPRE** waren beratend tätig.

Das alternative Geschenk

Ein Weinberg unterm Weihnachtsbaum

Hans Christoph Ries, Finanzjournalist, Investmentanalyst (DVFA)

Wer gerne seinen eigenen Wein mit eigenem Label haben möchte, dem bieten vier Winzer im Rheingau die Möglichkeit, diesen Wunsch zu verwirklichen. Die Weingüter **Fritz Alldorf**, **Baron Knyphausen**, **Johannishof** und **Hans Lang**, allesamt Mitglieder im **Verband Deutscher Prädikatsweingüter** (VDP), stellen Teile ihrer Weinberge zur Verfügung, die interessierte Hobbywinzer anmieten können. Dabei steht es diesen frei, eigene Leistungen (z.B. Weinlese) zu erbringen. Wenn sie keine Zeit hierfür aufbringen wollen/können, wird die Arbeit für sie erledigt, was sich dann in den Kosten für den Wein niederschlägt. Die kleinste anmietbare Fläche beträgt 100 Weinstöcke, die erfahrungsgemäß eine Weinmenge von rund 150-200 Flaschen Riesling oder Spätburgunder erbringen.

Wie gelangt man nun zum eigenen Wein vom „eigenen“ Weinberg? Dies geschieht über die Vermittlung der in Oestrich-Winkel domizilierenden **WINZERLOGE**. Die Interessengemeinschaft vermittelt die Weinberge und die Winzer, die die Arbeiten in Weinberg und Keller übernehmen und den Wein herstellen und bietet darüber hinaus gehende Serviceleistungen an.

Das wichtigste zum Schluss: Die Kosten. Hier gibt es drei Komponenten, die es zu berücksichtigen gilt. Bei Vertragsabschluss fällt eine einmalige Abschlussgebühr von 1.000 Euro an. Dazu addiert sich eine jährliche Belastung von 500 Euro sowie der Preis der Flasche Wein, der abhängt von der selbst erbrachten Leistung, der Auswahl der Etiketten, der Lagerung etc. Wird die komplette Arbeit durch den Winzer verrichtet, kostet die Flasche derzeit rund 6,20 Euro (inkl. UST).

Als Bonbon obendrauf erhält man mit Abschluss des Vertrags mit der **WINZERLOGE** den Status eines LogenWinzers. Das gewährt einen 10%igen Naturalrabatt auf das gesamte Sortiment der mit der **WINZERLOGE** kooperierenden Winzer. Dazu gibt es einen Rabatt von 5% auf einen Großteil der Rheingauer Weine, die von dem Online-Weinhandel Rheingauer Weinszene angeboten werden. ■

Trend Themenhotels – Von Sportzimmern und Seefahrern

Anja Steinbuch

Wer im **Lindner Hotel & Sports Academy** eincheckt, bekommt keinen Schlüssel in die Hand gedrückt sondern einen Startpass. Anschließend führt Hoteldirektorin **Carolina Cordes** die Gäste ihres im Herbst in Frankfurt eröffneten Themenhotels zu einer großen Bildwand: „Unsere vier Stockwerke sind vier Sportarten zugeordnet.“ Zu sehen sind Kunstturner, Volleyballer, Hochspringer und Trampolinturner. „Die Höhe der Sprünge steigt den Stockwerken entsprechend.“ Anstatt Budget-, Business- und Luxus-Zimmer gibt es Bronze-, Silber- und Gold-Zimmer. Im Foyer und auf den Fluren sind Sportler in Aktion abgebildet, auf den Zimmern hängen Bilder von Turnern und Athleten in Ruhephasen. Volleyballnetze, Tartan und der blaue Stoff von Turnmatten dienen als Dekoration, Tapete und Sitzpolster.

Im Bad ist an der Wand zu lesen: „Von der Wiege bis zur Urne - turne, turne, turne.“ Das Zitat von **Joachim Ringelnatz** dürfte für viele Gäste des Themenhotels Lebensmotto sein. Denn Besitzer und Bauherr dieses ungewöhnlichen Hauses direkt neben dem Stadion von Eintracht Frankfurt ist der **Deutsche Turner Bund** (DTB). Die Organisation beansprucht die Hälfte der insgesamt 10.000 qm für seine Verwaltung und die der **Deutschen Sporthilfe**. Auf der restlichen Fläche befinden sich die Hotel-Lobby, 111 Zimmer, ein Restaurant und Veranstaltungsräume. Der Vorteil für den DTB: Er kann unter einem Dach aus- und fortbilden und Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. ►

Deals Deals Deals

München: Die **Competo Capital Partners** erwirbt für den Fonds **Competo Bestandsfonds Plus** das Bürogebäude PREMINO in der Parkstadt Schwabing von einem Spezialfonds der **Commerzbank Tochter Commerz Real**. Zusammen mit dem Ende vergangenen Jahres gekauften Schwesterobjekt CARREA ist nun das gesamte, rund 22.600 qm umfassende Büroensemble im Besitz des Fonds.

Das 5geschossige Gebäude PREMINO in der Wilhelm-Wagenfeld-Straße wurde 2007 errichtet und ist derzeit zu über 90% vermietet. Bei der Transaktion war **Colliers International** für den Käufer beratend und vermittelnd tätig. Die **WL BANK** hat den Käufer als Bankpartner begleitet und übernimmt die langfristige Finanzierung des Fremdkapitals.

Dreieich: Der Softwarehersteller **Oracle Deutschland** hat seinen bestehenden Mietvertrag langfristig verlängert, ca. 1.900 qm neu hinzu gemietet und nutzt in dem Objekt in der Robert-Bosch-Straße 5 ab dem 01. Januar 2012 rund 5.100 qm Bürofläche. Die Liegenschaft gehört dem Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** von **Deka Immobilien**. Bei diesem Abschluss war **CBRE** als Vermittler tätig.

Damit hat die **Lindner-Gruppe** thematisch Neuland betreten. Bereits 1999 schuf der Hotelier aus Düsseldorf mit seinem Hotel BayArena, in dem man direkt neben dem Stadion von Fußball-Bundesligist Bayer Leverkusen schläft, eine neue Herbergsidee. Aus einigen Zimmern überblickt man sogar das Spielfeld. Zehn Jahre später folgten das **Congress & Motorsport Hotel Nürburgring** unweit der legendären Rennstrecke und das **Park-Hotel Hagenbeck** am Hamburger Zoo.

Themenhotels sind Ausdruck eines Trends, der in der gesamten deutschen Hotelandschaft zu beobachten ist: Häuser, insbesondere im Marktsegment Budget, dessen Zielgruppe Gäste sind, die Übernachtungen in besonderer Atmosphäre zu vergleichsweise günstigen Preisen suchen, bekommen durch ein bestimmtes Inneneinrichtungsthema einen „Charakter“, ein Profil. Die Häuser werden „aufgeladen“. **Martina Fidschuster**, Geschäftsführerin der Beratungsfirma **Hotour** in Frankfurt, die für Investoren, Projektentwickler und Hotels arbeitet, sieht in Themenhotels mehr als nur eine vorübergehende Modeerscheinung. Ein gutes Haus müsse außen wie innen ein Gesamtkunstwerk sein, authentisch und originär: Das ließe sich aber nur realisieren, „wenn der Investor mitzieht“.

Zu den weltweit interessantesten Themenhotels gehört das **Eishotel** in Jukkasjärvi in Lappland. Es wird jedes Jahr neu aufgebaut. Zwei weitere Highlights: Die **Propeller Island City Lodge** in Berlin, ein bewohnbares Kunstwerk mit 31 Zimmern ab 65 Euro die Nacht, und das **Jumbo Hotel** in Stockholm, das sich in einer ausrangierten Boeing 747-200 befindet. Nicht ganz so berühmt, aber in Deutschland gelegen sind das **Nippon Hotel** im japanischen Stil in Hamburg und das **Food-Hotel** in Neuwied, dessen Räume von Unternehmen der Lebensmittelbranche wie **Dr. Oetker**, **Edeka** oder **J.J. Darboven** gestaltet sind, und das an eine Lebensmittelfachschule angeschlossen ist.

Auch die **25hours Hotels** haben sich in Deutschland, Österreich und der Schweiz auf Themenhäuser spezialisiert. Im 25hours Hotel Hafencity im Hamburger Hafen (eröffnet im Sommer 2011) dreht sich alles um die Seefahrt. Hier werden Konferenzen in einem alten Übersee-Container abgehalten. Geschlafen wird in einer Kapitäns-Koje und eine Lotsen-Leiter fungiert als Ablage. „Wir wollen mit unseren Hotels Geschichten erzählen“, sagt **Christoph Hoffmann**, Partner und CEO der 3.000-Quadratmeter-Herberge, die auf dem jährlichen Kongress „Hotelforum“ zur „Hotelimmobilie des Jahres 2011“ gekürt wurde. „Ohne Geschichte keine Atmosphäre.“

In Hamburg ist es die Geschichte vom Hafen, in Frankfurter die Geschichte der - Bluejeans. Das 25hours Hotel by **Levi's** im Bahnhofsviertel, direkt neben der Deutschland-Zentrale des amerikanischen Jeansherstellers, wurde 2008 eröffnet. An die Außenfassade gemalt sind drei riesige braune Schachteln – Kartons, die auf ihre Auslieferung warten. Auf sechs Stockwerken wird hier die Mode-, Design- und Musik-Welt der sechs Dekaden zwischen den 1930er und 1980er Jahren erzählt. So hängt in jedem der 76 Zimmer das Jeans-Modell, die im jeweiligen Jahrzehnt am beliebtesten war. Wählen können die in der Mehrzahl jungen Gäste unter den Kategorien M, L oder XL. „Sowohl in Hamburg als auch in Frankfurt haben wir versucht, uns mit unserer Immobilie in die direkte Umgebung zu integrieren“, erklärt Christoph Hoffmann. ■

Richtfest

Leipzigs Oberbürgermeister **Burkhard Jung** war persönlich vor Ort, als die **Höfe am Brühl** auf dem Gelände des früheren Warenhauses



Blechbüchse Richtfest feiern konnten. Das neue Einkaufszentrum umfasst 44 400 qm Mietfläche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Zudem bieten die Höfe als Multifunktionszentrum in den oberen Etagen begrünte Atrium-Wohnungen. Hier folgt der Entwickler **mfi AG** aus Essen den Wünschen der Stadt, die im Sinne der Belebung ihrer City wieder mehr Wohnungen anbieten wollen. Nach den Worten von **mfi-Chef Matthias Böning** liegt der Bau der Höfe am Brühl bislang voll im Plan, so dass die Eröffnung im Herbst 2012 erfolgen wird. Auch die Ankermieter stehen schon fest und die Vermietungsquote liegt bereits bei 80%. Analog zur Stadt Leipzig, die bekannt ist für ihre vielen Höfe, bietet das neue Shopping-Center 130 Geschäfte, die auf 4 Themenhöfe für verschiedene Zielgruppen verteilt sind. „Das einzigartige Design-Konzept ist auch Ausdruck unserer eigenen Weiterentwicklung in Kooperation mit renommierten Fachleuten und ein Paradebeispiel für Shopping in einer neuen Generation“, betont Böning.

Jahresrückblick

2011 – das Jahr der deutschen Handelsimmobilie

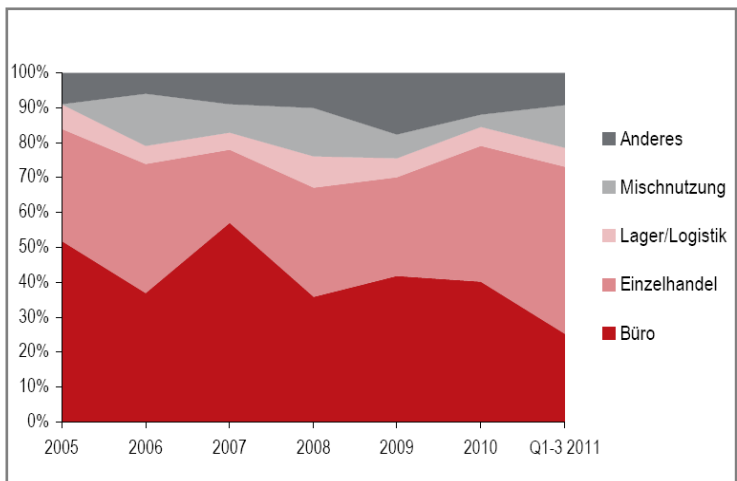
Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

2010 hatte es der Investmentmarkt für Handelsimmobilien noch nicht geschafft, am Büromarkt vorbei zu ziehen. In diesem Jahr ist das dagegen beeindruckend gelungen. Für 2012 bleiben die Zeichen günstig, aber das Thema Finanzierung wird unter dem Zeichen der Schuldenkrise zur Herausforderung.

Die Finanzmarktkrise 2008/2009 hat vor allem eins bestätigt: Dass der Trend zur Handelsimmobilie von Dauer ist, wie **Jörg Ritter**, Leiter Einzelhandelsinvestment Deutschland bei **Jones Lang LaSalle (JLL)**, bereits 2010 konstatierte. Denn das Segment hat mit der Belegung des Immobilienmarktes Ende 2009/2010 einen hervorragenden Start vorgelegt und die Finanzkrise eindrucksvoll hinter sich gelassen. So konstatierte auch **Jan Dirk Poppinga**, Head of Retail Investment bei der **CBRE Group** in Deutschland, zur Jahresmitte, dass sich der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien nachhaltig als ebenbürtige Anlageklasse zum Investmentmarkt für Büroimmobilien etabliert habe.

Das belegt die Statistik für 2011: Nach vorläufigen Zahlen erreichte das Segment Retail laut **Helge Scheunemann**, Leiter Research Deutschland bei JLL, mit 10,8 Mrd. Euro einen Anteil von 45%

am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, den der Immobiliendienstleister auf 24 Mrd. Euro schätzt. Die **Catella Property Group** kommt in ihrer Analyse sogar auf einen Anteil von 49% (oder 11 Mrd. Euro) des Transaktionsvolumens mit Gewerbeimmobilien (insgesamt:



22,5 Mrd. Euro). Dabei erreichten Shopping-Center laut Scheunemann mit 40 – 45% das größte Volumen, vor Kauf- und Warenhäuser (30 – 35%), Fachmärkte (15 – 20%), Fachmarktzentren (5 – 10%) und Supermärkte/Discounter (ca. 5%).

2010 war der Investmentmarkt für Handelsimmobilien nach einem fulminanten Start im 1. Quartal mit einem Anteil von über 60% am Gesamttransaktionsvolumen zum Jahresende noch vom Bürosegment knapp überholt worden: Auf Büros entfielen damals 7,7 Mrd. Euro oder 40% und auf Handel 7,46 Mrd. Euro bzw. 39%.

Die bisherigen Voraussagen der Immobiliendienstleister wie CBRE, **Cushman & Wakefield**, **JLL** und **BNP Paribas Real Estate** für 2011, die von mehr als 10 Mrd. Euro über 12 Mrd. bis hin zu 14 Mrd. Euro in der Spitze reichten, wurden damit in etwa bestätigt. Vor allem die einhellige Einschätzung, dass Einzelhandelsimmobilien den Markt 2011 dominieren würden, hat sich erfüllt. Nach den bislang vorliegenden Zahlen für die ersten 3 Quartale 2011 liegt das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien laut JLL bei 8,4 Mrd. Euro - etwa 50% des gesamten Gewerbeimmobilien-Marktes. Damit wurde das Niveau des Vorjahreszeitraums bereits um 40% übertroffen. Shopping-Center bildeten dabei bis Ende September mit 3,6 Mrd. Euro oder etwa 43% der Gesamtinvestments die stärkste Gruppe.

Bis Mitte Dezember entfielen 7 der 10 größten Einzeldeals 2011 auf Retail Assets, wobei der Verkauf der 45 **Metro Cash & Carry-Märkte** für 700 Mio. Euro an **Cerberus** ►

größten Deal bildete. Die übrigen 6 Deals waren komplette oder anteilige Verkäufe von Shopping-Centern, darunter das CentrO (650 Mio. Euro), die Perlacher Einkaufs Passagen (PEP) in München (415 Mio. Euro), die Gropius-Passage (341 Mio. Euro), das ECE-Portfolio (320 Mio. Euro), das Skyline-Plaza (288 Mio. Euro) und die Hamburger Meile (254 Mio. Euro).

Im Segment Shopping-Center finden sich 2011 aber nicht nur die Stories erfolgreicher Entwicklungen und Deals, sondern auch die Spuren vergangener Fehlinvestition. Dazu gehören lt. **Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE Verkäufe aus der Insolvenzmasse wie etwa die Veräußerung der Neumarkt Galerie durch **Barclays Capital** und den irischen Investor **Quinlan** an **Signature Capital**. Das Thema Bereinigung von Fehlinvestitionen spielt auch im **Segment Supermärkte** und **einzelne Fachmärkte** eine Rolle. **Dennis Börgel**, Partner des Immobilien-Dienstleisters **Cushman & Wakefield Germany**, erwartet in diesem Segment viel Bewegung und weitere Angebote, nachdem einige Investoren – bei geringem Eigenkapital – während der Boom-Phase 2005 bis 2007 viel zu teuer eingekauft haben und 2011/12 die Finanzierungen auslaufen.

Auch Scheunemann erwartet beim Blick auf 2012, dass die Banken restriktiver bei der Anschlussfinanzierung sein werden, aber auch offener bei der Anschlussverwertung, so dass wieder mehr Bewegung auf den Markt kommen wird: „Das Produktangebot nimmt 2012 spürbar zu.“ Die Spitzenrenditen würden sich auf dem derzeit niedrigen Niveau stabilisieren. Laut Ritter haben die Spitzenrenditen für Shopping-Center und Fachmärkten zuletzt um 10 Basispunkte auf 5,0 bzw. um 25 Basispunkte auf 6,5% nachgegeben. Die erstklassigen **innerstädtischen Geschäftshäuser** in deutschen Metropolen sieht er bei „stabilen“ 4,16% und die größeren Fachmarktzentren bei 5,9%. Dass sich das Interesse auf das Core-Segment konzentriert, ist angesichts der Schuldenkrise klar.

Insgesamt bleiben die Bedingungen für Handelsimmobilien in Deutschland unverändert günstig. Denn die **Arbeitsmarktlage** bleibt stabil, das **GfK-Konsumklima** zeigt auf Grund der hohen Anschaffungsneigung der Bundesbürger einen positiven Trend, Handelsimmobilien liefern einen stabilen Cash-flow und die große Nachfrage internationaler Handelsfilialisten nach Verkaufsflächen sichern ein stabiles Mietniveau, so Scheunemann.



GfK GeoMarketing

Wir sind die Standortexperten!

Standort- und Immobiliengutachten: unabhängig, erfahren, international

Mehr unter > www.gfk-geomarketing.de/standort



**ARCADEN
und Innenstadt –
eine gute
Symbiose.**

” Die Erlangen Arcaden integrieren sich sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich in das innerstädtische Geschehen, **bringen mehr Kunden aus dem Umland** und haben zum Abbau des Investitionsstaus in der Innenstadt beigetragen.

aus: Markt- und Standort-Gutachten ERLANGEN ARCADEN 2/2010

Das Handels-Angebot wurde **qualitativ verbessert**, neue und attraktive Magnetbetriebe für die Altstadt in Regensburg gewonnen und in den letzten Jahren auch ein Flächenzuwachs außerhalb der Arcaden erreicht.

aus: Standort-Gutachten GfK GeoMarketing REGENSBURG ARCADEN 6/2011

Die Köln Arcaden werden als **Ergänzung und nicht als Ersatz** für die Angebote in der Kalker Hauptstrasse wahrgenommen.

aus: Standort-Gutachten GfK GeoMarketing KÖLN ARCADEN 1/2011

Mit der Etablierung der Pasing Arcaden wurde eine **neue städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes** erreicht, die ein Zusammenwachsen des Kerns zwischen Marienplatz und Bahnhof durch ein vielfältiges Angebot und gesteigener Aufenthaltsqualität begünstigt.

aus: Markt- und Standort-Gutachten PASING ARCADEN 6/2011



mfi

management für immobilien AG

Bamlerstraße 1 · 45141 Essen

fon +49(0)201/820 810 · fax +49(0)201/820 8111

internet: www.mfi.eu · mail: mfi.essen@mfi.eu

ECE - weiteren Centern in der Türkei

Die türkische Landesgesellschaft der **ECE** hat das Management und die Vermietung des Einkaufszentrums **Neomarin** in Istanbul übernommen. Es steht in Pendik,



einem Stadtteil auf der asiatischen Seite der türkischen Metropole. Auf einer Mietfläche von rund 36 000 qm präsentieren sich im Neomarin rd. 130 nationale und internationale Mieter, darunter u.a. auch ein Hypermarkt. Mit etwa 1,85 Mio. Bewohnern ist Pendik eines der am schnellsten wachsenden Viertel der türkischen Metropole mit neuen Bürogebäuden und Wohnparks in direkter Nachbarschaft zum Shopping-Center. Das Einkaufszentrum Neomarin ist über den E-5 Highway, den öffentlichen Nahverkehr und zu Fuß gut zu erreichen. Die **ECE Türkei** hat damit 10 Einkaufszentren im Management. Ein weiteres Center-Projekt wird derzeit in Istanbul realisiert.

Für Handelsimmobilien spricht aus seiner Sicht auch die große „**geographische Diversifizierung**“. Denn während bei Büroimmobilien im Grunde nur Investments in den Top-7-Städten erfolversprechend seien, bieten im Segment Einzelhandel die Investments in vielen kleineren Städten mit hoher Kaufkraft und hoher Zentralität attraktive Anlagemöglichkeiten. Hier sind die Renditen z. T. sogar höher als in den großen Shopping-Metropolen. Auf diesen Unterschied zwischen Büro- und Retail Assets hat auch **Lars Heese, Geschäftsführer der Hahn Fonds Investment GmbH**, bereits früher hingewiesen. Nach seinen Angaben gehören hierzulande etwa 300 Städte dazu.

Laut Scheunemann wurden 2010 und 2011 zusammen rd. 11 Mrd. Euro in einzelhandelsgenutzte Immobilien in Städten außerhalb der Top-7-Metropolen investiert: „Auch kleinere Städte schneiden in der Kombination aus makroökonomischen und Immobilienwirtschaftlichen Indikatoren überdurchschnittlich ab und bieten ein attraktives Rendite-/Risikoprofil“, ist Scheunemann überzeugt.

Ungeachtet der alles beherrschenden Themen **Eurokrise, Staatsverschuldung** und die **Auswirkungen auf die Banken**, stellt **Andreas Quint, CEO von Jones Lang LaSalle**, in der Jahresendpressekonferenz fest, **dass all das dem deutschen Markt für Immobilien 2011 nicht geschadet habe**. Im Gegenteil: „2011 war ein weiteres sehr gutes Jahr für unsere Branche. Die Investmentumsätze sind genauso gestiegen wie die Kapitalwerte, und die Vermietungsumsätze wie die Mieten selbst. Investoren aus vielen Ländern waren in Deutschland aktiv.“ Zwar weist Quint darauf hin, **dass sich die Schuldenkrise spätestens 2012 auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken wird**, zumal Deutschland als Garantieland stark durch die Krise belastet wird. Die Frage ist nur: Wie?

Und hier ist Quint zuversichtlich, dass Deutschland als eines der „**Core-Länder schlechthin**“ eingestuft werden kann. Seine Prognose fällt deshalb gemischt aus: Niemand erwarte 2012 tatsächlich eine Rezession und die Grunddaten blieben positiv. Selbst wenn die DM wieder eingeführt oder ein neuer „Kern-Euro“ geschaffen werde, **dürfte diese neue Währung gegenüber anderen Währungen aufgewertet werden**.

Das dürfte ausländischen Investoren deutliche Aufwertungsgewinne beschere. Jones Lang LaSalle erwartet im Gewerbeimmobilienmarkt für 2012 allerdings nur ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau von 2011: 24 Mrd. Euro.

Dabei konzentrieren sich die Investoren seit Mitte 2011 wieder verstärkt auf Core-Objekte. So meinte auch **Hela Hinrichs, Head of Operations EMEA Research** bei JLL, dass sich der Immobiliendienstleister in seiner Prognose für das 2. Halbjahr 2011 getäuscht habe. Er war davon ausgegangen, dass wieder mehr Investitionen in Non-Core-Objekte fließen würden. Quint geht auch davon aus, dass Finanzierungen für Projektentwicklungen und mit hohem Leverage 2011 schwierig bleiben und das Finanzierungsumfeld in den nächsten Jahren noch schwieriger werde. Auch Scheunemann erwartet **Unsicherheit und Fremdkapitalknappheit, Eigenkapital für Käufe sei dagegen genügend vorhanden**.

Dass Investoren aber auch bereit sind, in die Projektentwicklung von großen Shopping-Centern zu investieren, zeigt laut Poppinga der Einstieg von **Pramerica Real Estate Investors** als Joint-Venture-Partner von **hkm Immobilien AG** aus Bergisch-Gladbach für die Entwicklung eines Centers in Böblingen. Das Investitionsvolumen liegt bei 120 Mio. Euro.

Auch die **Finanzierung von Revitalisierungsprojekten** bleibt angesichts der angespannten Lage der Banken ein Problem. Da hier aber noch das größte Potenzial im deutschen Handelsimmobilien- und Centermarkt liegt, hat die **ECE** den paneuropäischen Immobilienfonds „**ECE European Prime Shopping Center Fund**“ aufgelegt und über die eigens gegründete Fonds-Management-Gesellschaft „**ECE Real Estate Partners**“ bei institutionellen Investoren wie **internationalen Staatsfonds, Pensionskassen** und **Versicherungen** insgesamt 800 Mio. Euro Eigenkapital einsammelt und die ersten Objekte erworben. ►

Einen anderen Weg hat die **mfi AG** aus Essen eingeschlagen. Sie konnte den **Perella Weinberg Real Estate Fund** als Mehrheitsgesellschafter gewinnen und ihre Strategie ändern. Mfi fungiert nun auch als Shopping-Center-Bestandshalter und bereitet den Gang an die Börse vor – ein interessanter Weg. ■

Konsumtempel im Schatten der Bürohochhäuser

Im hart umkämpften Büroimmobilienmarkt sind Themen wie „Nachhaltigkeit“ und „Zertifizierung“ heute ein „Muss“, um im Wettbewerb zu bestehen. Die Glamour-Welt der Shopping-Center-Industrie hinkt diesem Zeitgeist noch hinterher. Einer der Gründe: Standardlösungen sind nur schwer zu entwickeln. Doch der Druck auf die Branche wächst – auch von Seiten der Mieter.

Shopping-Center stehen *immer* im Wirkungsflecht mit einer breiten Öffentlichkeit, wie **Nikolaus Thätner**, **Project Director** beim Shopping-Center-Spezialisten **ECE** in Hamburg erläutert. Anders als bei der Büroimmo-



Pasing Arcaden in München

Foto mfi

bilie, die den Eigentümer, den Mieter und dessen Mitarbeiter als „Kunden“ im Fokus hat, ist die Kundschaft eines Shopping-Centers weitaus breiter gefächert: Dazu gehören die **Eigentümer** der Einkaufszentren, die **Mieter** aus dem **Einzelhandel**, die vielen **Kunden des Einzelhandels**, der **Center-Manager** sowie die **Städte** resp. die **öffentliche Hand**. Und auch die „öffentliche Meinung“ gilt es zu berücksichtigen. Keine andere Gewerbeimmobilienklasse habe eine ähnlich hohe Besucherfrequenz, die sich direkt auf den Energie- und Wasserverbrauch auswirke, fasst **Tajo Friedemann**, **Nachhaltigkeitsexperte** der **Jones Lang LaSalle GmbH** in Frankfurt/M. zusammen.

In diesem Unterschied sieht **Jörg Schlenger**, **Team-Leiter des Bereichs Energiedesign und Energiemanagement** bei **Drees & Sommer** in Frankfurt/M. ►

Wir schlagen die Brücke...

... zwischen Immobilienwirtschaft,
Einzelhandel und Kommunen.

Sie suchen neue Standorte?

Wir können Ihnen dabei helfen, denn die relevante
Zielgruppe finden Sie bei uns!

Gern beantworten wir Ihre Fragen. info@rohmert.de

Handelsimmobilien
Report
Cities & Center & Developments

Kaufkraft

Die **Kaufkraft der Deutschen** wird nach Einschätzung von **GfK Geomarketing** im Jahr 2012 nominal um 400 Euro pro Kopf auf durchschnittlich 20 014 Euro steigen, die für Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen. Nach der Studie **GfK Kaufkraft Deutschland 2012** summiert sich die Kaufkraftsumme in Deutschland im nächsten Jahr insgesamt auf 1,636 Bio. Euro. Die Forscher von GfK Geomarketing gehen jedoch davon aus, dass auch die Lebenshaltungskosten steigen werden und den Kaufkraftzuwachs fast vollständig aufzehren werden. Die Studie zeigt außerdem, dass die Unterschiede regional ganz erheblich sind.

Kaufkraft

Neumünster: Nach 6 Monaten Bauzeit wurde der Rohbau des **Designer Outlet in Neumünster** mit einer Fläche von mehr als 20 000 qm fertiggestellt. Mit einem festlichen Akt feierten Entwickler, Eigentümer und Betreiber **McArthurGlen**, sowie sein Joint Venture Partner **Henderson Global Investors** das Richtfest. Der Entwickler McArthurGlen, der für sein ökologisches und effizientes Management bereits mehrfach ausgezeichnet wurde, legt nach eigenen Angaben auch beim Bau des Neumünsteraner Outlets hohen Wert auf nachhaltige Bauweisen. Die Eröffnung des 21. Centers von McArthurGlen ist für Herbst 2012 geplant.

auch den Grund dafür, dass Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Zertifizierung bei den Einkaufszentren bislang eine weitaus geringere Rolle spielen als bei den Bürotürmen der Gegenwart: So stehen den etwa 8 deutschen Shopping-Centern, die nach nationalen oder internationalen Bewertungsmethoden bislang zertifiziert wurden, laut Friedemann immerhin 71 „derart ausgezeichnete Büroneubauten gegenüber“. Insgesamt gibt es in Deutschland nach Angaben des Kölner **EHI Retail Institutes** aktuell etwa 435 Shopping-Center – erfasst sind Objekte mit über 10 000 qm Verkaufsfläche – und bis Anfang 2012 dürfte die Zahl auf 444 steigen.

Ähnlich deutlich fällt der Vergleich auf europäischer Ebene aus: hier waren es bis Mitte 2011 nur 18 zertifizierte Shopping-Center gegenüber 111 Büroneubauten. Auch Friedemann sieht **die strukturellen Besonderheiten großer Handelsimmobilien** als Grund für die zaghafte Umsetzung des Themas Energieeffizienz im Vergleich zum Büroimmobiliensektor. Dadurch werde „eine standardisierte Umsetzung nachhaltiger Qualitäten nach wie vor erschwert“.

Bei Büroimmobilien werde die Qualität des Gebäudes vom Bauherrn vorgegeben, erklärt Schlenger. Der definiere die technische Ausgestaltung des Bürogebäudes wie z. B. Lüftung, Beleuchtung etc. Beim Shopping-Center sei der Einfluss des Bauherrn viel geringer und beschränke sich im Wesentlichen auf die allgemeinen Teile – kurz: den öffentlichen Raum außerhalb der Geschäfte. Der Großteil des Centers, die Ausgestaltung der Läden, fällt in die Zuständigkeit des mietenden Einzelhandels.

Und dabei stellen die verschiedenen Branchen laut Schlenger sehr unterschiedliche Anforderungen an Beleuchtung, Lüftung oder Kühlung. Ist für den **Modeanbieter** die richtige Beleuchtung das zentrale Thema, macht sich der **Supermarkt-Betreiber** Gedanken über die Kühlung und wie er Energieverschwendung bei seinen Tiefkühltruhen – z. B. durch Türen – verhindern kann. Die **Gastronomie** hat laut Friedemann einen überdurchschnittlichen Energie- und Wasserverbrauch. Generell gebe es unterschiedliche Anforderungen z.B. an das Material, den akustischen und visuellen Komfort oder an den Brandschutz. **Standardlösungen sind bei Shopping-Centern deshalb auf den ersten Blick schwer zu definieren.**

„Bei Büros sind die Anforderungen der Nutzer homogener“, weiß Schlenger. Das macht die Umsetzung leichter. Die Nachfrage nach zertifizierten und energieeffizienten Büroimmobilien hat sich seit der Boomphase 2007 stark belebt. Angesichts des großen Wettbewerbs am Büromarkt habe am jeweiligen Standort die Immobilie einen Vorteil, die mit Zertifizierung und Energieeffizienz aufwarten könne, berichtet Schlenger. **Die also nachhaltig ist und niedrige Nebenkosten bietet.**



Das Milaneo in Stuttgart

Bild: ECE

Anders beim Einkaufszentrum: Da der Standort der Immobilie die Umsatzentwicklung des Einzelhändlers maßgeblich beeinflusst, ist für ihn die Lage nicht einfach austauschbar. Er wird also nicht per se in eine zertifizierte, energieeffiziente Handelsimmobilie ziehen, wenn deren Standort für sein Geschäft ungünstiger ist. Und die Konsumenten fragen bei ihren Einkäufen laut Schlenger auch nicht danach, ob das Center zertifiziert ist. In der Regel wissen sie das gar nicht. ►

Doch der Zeitgeist, der angesichts steigender Energiekosten und schrumpfender Ressourcen gerade in Deutschland auf Nachhaltigkeit und Zertifizierung ausgerichtet ist, wird auch an den Konsumtempeln des Einzelhandels künftig nicht mehr vorbei gehen. Dabei kommt der Druck aus Schlengers Sicht vor allem vom Einzelhandel. Schon wegen der steigenden Nebenkosten, die für den Handel auf Grund von Beleuchtung und Kühlung erheblich sind.

So bestehen laut Schlenger große Ankermieter von Shopping-Centern heute darauf, dass die Energieeffizienz garantiert ist und die Mieten fest sind. Hinzu kommt, dass für den Einzelhandel Nachhaltigkeit und Zertifizierung auch aus Imagegründen immer wichtiger werden. Für den Bauherrn hat die Zertifizierung den Vorteil, dass er sein Shopping-Center sichtbar als Marke etablieren kann.

„Sobald es also im Qualitätskampf auf dem Vermietungsmarkt um die Mietersuche geht, wird die ökologische Ausrichtung einer Immobilie schnell zu einem ökonomischen Faktor“, bestätigt Matthias Böning, Chef der Essener Mfi AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses

„Nachhaltigkeit“. Beim Essener Shopping-Center-Spezialist wird das Thema Nachhaltigkeit bei allen neuen Projekten großgeschrieben. Die neuen Center sollen alle nach dem Gütesiegel der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in Gold zertifiziert werden. D.h. sie müssen alle Prüfkriterien zu 80% erfüllen. Die Pasing Arcaden in München etwa sind mit einer Geothermie-Anlage ausgestattet.

„Projektentwicklungen, die den gesellschaftlichen Wandel in Richtung Umwelt- und Klimaschutz außer Acht lassen, sind nahezu unmöglich geworden“, stellt auch Friedemann fest. Nachhaltigkeit sei aktuell eines der wenigen Themen, bei dem sich die Immobilienwirtschaft unglaublich dynamisch zeige, ergänzt Thomas Beyerle, Managing Director der IVG Immobilien AG in Bonn. Die Branche habe erkannt, dass in diesem Thema ein enormer Wachstumsschub stecke.

So bekräftigt auch Alexander Otto, CEO der ECE, dass für Europas Branchenprimus „nachhaltiges Denken und Handeln längst zur Selbstverständlichkeit geworden“ ist. Gemeinsam mit der Universität Karlsruhe hat die ECE ein Nachhaltigkeitshandbuch mit ▶



Wir lieben einkaufen – ab jetzt auch für unseren ersten Fonds

Der „ECE European Prime Shopping Centre Fund“ ist der erste eigene Immobilienfonds der ECE – und mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund 775 Millionen Euro direkt auf Erfolgskurs. Der Fonds erwirbt vor allem bestehende Einkaufszentren mit Wertsteigerungspotential, investiert darüber hinaus aber auch in Modernisierungen und Revitalisierungen. Bereits jetzt im Portfolio des Fonds: das Stern-Center in Potsdam, das Olympia in Brünn (Tschechien), die Galeria Kaskada in Stettin (Polen), das Linden-Center in Berlin, die City-Passage in Bielefeld und das Megalò Shopping Center in Chieti (Italien). www.ece.de

PM-Mandat

Die **HH Property Management GmbH** (HPM) übernimmt das Property Management für ein Teilportfolio des von **Cordea Savills** beratenen **German Retail Fund**. Das Portfolio umfasst bundesweit insgesamt 5 Einzelhandelsimmobilien. Es handelt sich um Multi- und Single Tenant-Objekte in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg mit einer Gesamtmietfläche von rund 47 600 qm. Ab Januar 2012 wird die HPM das gesamte kaufmännische, technische und infrastrukturelle Property Management für dieses Portfolio übernehmen. Der Verwaltungsauftrag hat eine Laufzeit von 2 Jahren.

Vollvermietung

Die Unternehmensgruppe **Häusser Bau** meldet die Vollvermietung der Einzelhandelsflächen im **Kortum-Karree** in der Bochumer Innenstadt. Für die letzte freie Fläche im Bauteil B, der gerade gebaut wird, konnte das Modeunternehmen **Brax** für mehr als 290 qm gewonnen werden. Brax wird sein Geschäft voraussichtlich im Mai 2012 eröffnen. Damit sind die Einzelhandelsflächen im Kortum-Karree zu 100% vergeben.

Handlungsanleitungen für nachhaltige Neubauten, Erweiterungen und Revitalisierungen veröffentlicht. Zudem wurde ein mit namhaften Experten besetzter „**ECE-Nachhaltigkeitsbeirat**“ gegründet. Und das neue Stadtquartier im Europaviertel, das „**Milaneo**“, wurde von der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** (DGNB) „als **Pilotprojekt für Quartiers-Zertifizierungen mit einem Vorzertifikat in Gold** ausgezeichnet“.

„Wer heute neue Projekte plant und baut, setzt zu Recht auf den hierdurch generierten Mehrwert, der bei intelligenter Planung die etwas höheren Investitionen rechtfertigt“, bringt es **Stephan Jung, Vorstandschef des German Council of Shopping Centers** (GCSC) auf den Punkt. „**Es ist daher keine Frage mehr, ob sondern wie intensiv Nachhaltigkeit in neuen Shopping-Center-Projekten gelebt wird.**“

Laut Friedemann präsentieren sich heute nach „einer intensiven Suche und Erarbeitung qualifizierter Anforderungen eine erste Generation nachhaltiger Shopping Center“. Und dabei könnten die gemachten Erfahrungen bei allen künftigen Projekten hilfreich sein. Das gilt auch für Revitalisierungen. ■

US-Handelsimmobilien

Zunehmende Polarisierung zwischen Luxus und Discount

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

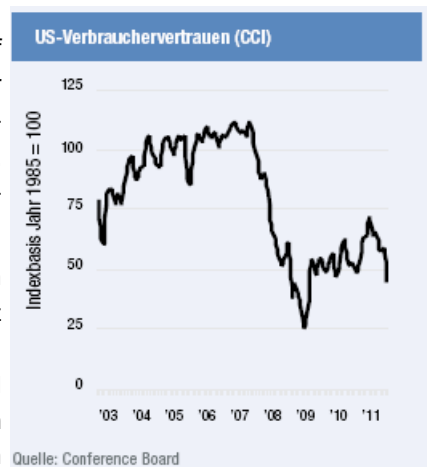
„**Luxus geht immer**“. So oder ähnlich lässt sich erklären, warum die **Fifth Avenue in New York** das **Ranking der teuersten Einkaufsmeilen der Welt** anführt, wie der **Immobilien dienstleister Cushman & Wakefield** in seinem jährlichen Report „**Main Streets Across The World**“ festgestellt hatte. Nach der **IVG-Studie „Nordamerika 2011“** stiegen die **Mieten für ideal geschnittene Läden in der Luxusmeile auf dem Big Apple** zuletzt um **900 USD oder 72% je square feet auf 2 150 USD** jährlich. Die **Leerstandquote** liegt mit **3%** deutlich unter dem **US-Durchschnitt von 7,6%**.

Auch in der Top-Lage von **San Diego**, der **Prospect Street**, und der **Lincoln Road in Miami** stiegen die Mieten in der Spitze um **42,5 bzw. 35%**. Das sind Traumwerte, die aber derzeit nicht repräsentativ sind für den **US-Einzelhandels- und Handelsimmobilienmarkt**. Denn die **Fundamentaldaten der US-Wirtschaft** sind alles andere als günstig für die Konsumgüterbranche. Die Verschuldung der US-Amerikaner liegt bei **90%** des Brutto-Inlands-Produkts, die Arbeitslosigkeit erreicht über **9%** und das Verbrauchervertrauen, das auf dem Höhepunkt im Juli 2007 laut **Conference Board** einen Wert von **86,6** Indexpunkten erreichte, war auf dem Tiefpunkt der Finanzmarktkrise im Februar 2009 auf **25,3** abgesackt und erholt sich nur langsam. **Notenbankchef Ben Bernanke** geht so weit, die hohe Arbeitslosigkeit als eine „**nationale Katastrophe**“ zu bezeichnen, wie „**spiegel online**“ zitierte.

Vor allem die Stimmung bleibt fragil. Denn nachdem sich das Verbrauchervertrauen im März 2011 wieder auf einen Indexwert von **72** erholt hatte, reichten die Reaktorkatastrophe von Fukushima und das Erdbeben in Nord-Japan, die stark steigenden Rohstoffpreise und die wachsende Angst vor dem

„**double dip**“, dem erneuten Fall in die Rezession angesichts der Staatsschuldenkrise aus, um die Stimmung der US-Bürger wieder auf Talfahrt zu schicken. Zum Vergleich: Deutschlands Konsumklima-Index zeigt im November/Dezember steigende Tendenz.

Zudem ist klar, dass die amerikanischen Verbraucher angesichts der exorbitant hohen Verschuldung beim Konsum auf die Bremse treten müssen, um ihre finanzielle Lage zu



konsolidieren. Für die **US-Volkswirtschaft, die zu 70% vom privaten Konsum getragen wird, sind das denkbar schlechte Voraussetzungen, die auf lange Sicht eine Umstrukturierung der Wirtschaft erfordern:** weniger Konsum und mehr Export als Stütze des Wachstums. Denn die Zeiten, in denen das Wirtschaftswachstum auf Pump finanziert werden kann, sollten vorbei sein.

Die Zahlen belegen den Trend: „Nach vielen Jahren stetigen Umsatzwachstums – die Einzelhandelsumsätze legten in den 15 Jahren vor der **Lehmann-Pleite** jährlich um 5,3% zu – musste der US-Einzelhandel 2009 einen Umsatzeinbruch von 6,4% hinnehmen“, berichtet **IVG Research**. In den Jahren 2010/11 hat sich die Lage wieder etwas erholt. Für Juli 2011 beziffert IVG das Wachstum des Einzelhandelsumsatzes mit 8,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Allerdings umfasst dieser Wert den Einzelhandel im weiteren Sinne, also auch inkl. Kraftstoffe.

Tatsächlich verläuft die Entwicklung der einzelnen Branchen sehr unterschiedlich: „Als krisenresistent erwiesen sich der **Lebensmitteleinzelhandel** sowie der Handel mit **Gesundheits-, Drogerie-, Sport- und Freizeitartikeln**“, zählt IVG auf. Hier stünden seit 2007 Erlössteigerungen von 5 bis 10% zu Buche. **Ungünstiger verläuft die Entwicklung im Geschäft mit langlebigen Konsumgütern** - ein weiteres Indiz dafür, dass die Verbraucher nicht an einen nachhaltigen Aufschwung glauben. Das betrifft Möbel, Elektroartikel und – mit Blick auf die Krise am Häusermarkt – baumarktspezifische Sortimente. IVG Research berichtet hier von Umsatzeinbußen zwischen 10 und 21% seit 2007. Nach Erkenntnis der Forscher haben sich die betroffenen Branchen im vergangenen Jahr kaum erholt. Dagegen konnte **Bekleidung, Schuhe und Schmuck** wieder eine Belebung verzeichnen.

Die schwierige Lage hat auch Spuren bei den **Shopping-Centern** hinterlassen, die durch die Insolvenz einiger Handelsunternehmen wichtige Mieter verloren haben. Der **International Council of Shopping Centers (ICSC)** registrierte für 2008 insgesamt 6.913 Insolvenzen. Im Jahr 2010 ist die Zahl der Insolvenzen um 7,5% gestiegen, allerdings – und das gibt Hoffnung – sank laut ICSC die dabei freigesetzte Handelsfläche in Shopping-Centern von 2008 mit 132,2 Mio. square feet (12,2 Mio. qm) auf nunmehr 35,7 Mio. sq.ft. (3,3Mio. qm).

Einer der Gründe für die Schwierigkeiten der Shopping-Center waren die Auswirkungen der Krise auf die **Warenhäuser**, die oftmals als wichtige Ankermieter fungieren. Doch inzwischen sieht IVG Research hier wieder Hoffnung aufkeimen, da die Branche nach der Restrukturierung offenbar das Größte hinter sich hat. Ablesen lässt sich das daran, **dass die Warenhäuser ihren Marktanteil erstmals seit 20 Jahren leicht steigern konnten**, nach-

dem der Anteil laut IVG von 7,5% im Jahr 1990 auf 2,4% im Jahr 2009 kontinuierlich gesunken war.

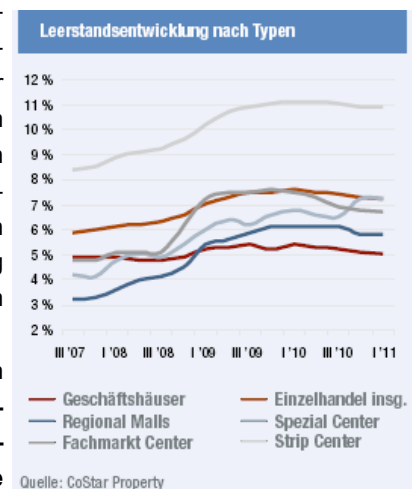
Was bedeutet die aufgezeigte Entwicklung für den US-Handelsimmobilienmarkt? Bei Beantwortung der Frage ist eine Größe interessant: Liegt die **Ausstattung mit Verkaufsfläche** in Deutschland bei 1,49 qm pro Kopf und damit im Spitzenfeld der europäischen Länder, erreicht sie in den USA laut IVG sage und schreibe **4,33 qm pro Kopf**. Das zeigt den eklatanten Flächenüberbesatz, der vor allem in den vergangenen 10 Jahren entstanden ist. Und die Zahl spiegelt die Philosophie wider, die den Markt im Land der unbegrenzten Möglichkeiten prägte: „Big is beautiful“.

Ziel der exorbitanten Flächen- ausweitungen war es, die Margen im Einzelhandel durch Größenvorteile aufzupolieren. Doch diese Rechnung geht bei diesem Flächenüberschuss nicht mehr auf. „**Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, haben viele Handelsketten neue Handelsformate mit deutlich**

geringerem Flächenbedarf lanciert“, berichtet IVG Research. Damit gelinge es bisweilen sogar typischen Fachmarktkonzepten, in klassischen Malls die Lücken zu schließen, die durch die Insolvenz von Warenhäusern entstanden waren.

Angesichts dieser Probleme erholen sich die typischen Center, die durch Insolvenzen einige wichtige Ankermieter verloren haben, nur langsam von der Krise. Dazu zählt IVG etwa **Lifestyle-Center**, die bis Ende 2010 mit steigenden Leerstandsquoten zu kämpfen hatten. Verstärkt wurden die Probleme **durch konzeptionelle Mängel und das Fehlen eines professionellen Center-Managements**. Angesichts des Flächenüberhangs dürfte die Kehrtwende nicht in jedem Center gelingen, glauben die IVG-Forscher. Auch in den kleinen **Strip Center** (offene Nahversorgungs-Zentren) und im **Segment Fachmärkte** wuchs der Leerstand seit 2000 von 6,3 bzw. 5,2% auf etwa 11% im 1. Quartal 2011 (REIS), bei regionalen Malls (mit mehr als 37 000 qm) erhöhte sich der Leerstand von 5 auf 9,1%.

In diesem Szenario zeigte das Segment **„innerstädtische Geschäftshäuser“** laut IVG die **größte Stabilität**: Inzwischen liege die Leerstands-Quote bei diesem Immobiliensegment mit 5% nur noch geringfügig über



dem Niveau von vor der Krise. **Und hier spielt auch die steigende Nachfrage nach Flächen in den Luxusmeilen und den hoch frequentierten Einzelhandelslagen wieder eine Rolle.** Aber auch bei **Fachmarktzentren** registrieren die Forscher eine leichte Entspannung, da die Leerstands-Rate hier auf 6,65% gesunken ist.

Einen Bedarf an zusätzlichen Flächen sieht IVG nur in den Regionen, die von Bevölkerungswachstum geprägt werden: das sind die Metropolen der Westküste und der Nordostküste sowie Standorte entlang des klimatisch attraktiven „Sunbelts“ im Süden der USA. Negativ ist dagegen der Ausblick für Städte wie Phönix, Portland, Philadelphia und San José.

Generell stellt IVG Research unter Berufung auf **Property Portfolio Research** fest, dass sich der Abbau des riesigen Leerstands noch über Jahre hinziehen wird, auch wenn der Bestand an Handelsfläche in den nächsten 5 Jahren mit durchschnittlich 1,1% nur noch halb so stark wächst wie im Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre.

Beim Blick in die Zukunft erwartet IVG, dass das Thema **Revitalisierung und Erweiterung** von bestehenden Centern eine wichtige Rolle spielen wird. **Am Vermie-**

tungsmarkt werde die weitere Polarisierung hin zu Discountern einerseits und zum Luxuseinzelhandel andererseits, der von den gut ausgebildeten Arbeitnehmern mit guten Jobs getragen werde, zu beobachten sein. Die Erholung in der **Mitte**, dem klassischen Konsumgüterbereich, verlaufe dagegen schleppend. Allerdings sind die IVG-Experten letztlich optimistisch: Denn für „eine generelle Erholung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien“ spreche das historisch niedrige Neubauvolumen, das zur Entspannung am Vermietungsmarkt beitrage. (RV)

Factory Outlet Center: Deutschland sehr begehrt

Wechsel an der Spitze der beliebtesten Factory resp. Designer Outlet Center: Hatte 2010 das Designer Outlet Center (DOC) in Beicester, im Dunstkreis von London, die Rangliste der Outlet Center angeführt, hat sich das niederländische Roermond nahe der deutschen Grenze nach seiner Erweiterung um 12 000 auf 36 000 qm die Spitzenposition von 2009 zurück erobert. Beicester hatte 2008 schon einmal auf dem 1.



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

1986 **25** 2011

Markt- und Standortanalysen
Tragfähigkeitsstudien
Konzeptentwicklung und -evaluierung
Verträglichkeitsgutachten
Nahversorgungskonzepte
Zentrenkonzepte
Netzanalysen
Befragungen

25 Jahre exzellente Beratung und gerichtsfeste Gutachten

Seit 1986 sind wir als unabhängiges Beratungsunternehmen an der Schnittstelle von Stadtentwicklung und Einzelhandel erfolgreich tätig. Fokussiert auf Handelsthemen bündeln wir unser Spezial-Know-how zum Vorteil von namhaften Städten und Gemeinden, Projektentwicklern, Investoren und dem Handel selbst.

Unsere enge Anbindung zum Beispiel an die Universitäten Göttingen und Zürich sorgt darüber hinaus für einen stetigen, wechselseitigen Transfer von Methoden und Verfahren.

Wir können etwas für Sie tun?

Dann sprechen Sie uns an:
Gern stehen Ihnen Herr Uwe Seidel und Herr Prof. Rainer P. Lademann zur Verfügung.



Dr. Lademann & Partner GmbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 2159 Hamburg
Telefon (040) 64 55 77 0
Telefax (040) 64 55 77 33
info@dr-lademann-partner.de

www.dr-lademann-partner.de

Wissen bewegt.

Platz gestanden. Roermond war 2008 aber sogar nur auf Rang 11 abgerutscht.

Ermittelt wird die **Rangliste der FOC mit der besten Performance** auf der Grundlage von Befragungen, wie zufrieden die Mieter mit ihrem jeweiligen Standort sind. Befragt haben der Immobiliendienstleister **CBRE** und das Marktforschungsunternehmen **Ecostra** aus Wiesbaden einen Teil der Mieter der 75 führenden FOC in Europa. Die Ergebnisse wurden zum 4. Mal im „**Factory Outlet Centre Performance European Report 2011**“ veröffentlicht. In diesem Jahr konnte die Zahl der befragten Markenhersteller von 79 auf 93 (+ 18%) mit insgesamt 130 Marken erhöht werden. Dass nicht alle Mieter gefragt wurden, grenzt die Aussagekraft der Rangliste allerdings etwas ein.

Das Beicester Center rangiert nach der neuesten Befragung auf dem 2. Platz, gefolgt vom **DOC Serravalle in Italien**. Dann folgt das **La Vallée Village in Frankreich** und das **La Roca Village in Spanien**. Mit dem **Fashion House Gdansk** hat sich ein neu eröffnetes polnisches Center auf Anhieb auf dem 6. Platz etabliert, das italienische **Castell Romano** verlor dagegen 2 Plätze und rutschte auf den 7. Rang. Als bestes deutsches DOC hat auch die **Ingolstadt Village** einen Platz auf Rang 8 verloren, rangiert aber noch vor dem **Wertheim Village** auf 9 (zuvor: 8). Das österreichische Designer Outlet Center **Parndorf** rutschte von 6 auf 10 ab.

Weitere deutsche FOC finden sich mit dem **The Style Outlets in Zweibrücken** auf dem 11. Platz. Das Center hat sich damit um 2 Plätze nach oben geschoben. Wie **Karsten Burbach, Head of Retail bei CBRE** in Deutschland anmerkt, nähert sich das älteste deutsche FOC in Zweibrücken den Top 10. Damit endet aber auch die Liste der deutschen Outlet Malls, die es unter die Top 20 geschafft haben. Das **Designer Outlet Berlin** schaffte es nicht mehr unter die Top 20. Aus Sicht des Experten ist der Eröffnungs-Bonus nach 2 Jahren offenbar verfliegen. Interessant ist, dass das einzige innerstädtische Designer Outlet Center in Deutschland, die Outlet Mall in **Wolfsburg**, nur Rang 50 erreichte. Man hätte annehmen können, dass die innerstädtische Lage den Mietern mehr Erfolg resp. Zufriedenheit beschert.

Dass sich die Lage eines Outlet Centers sehr schnell und sehr grundlegend ändern kann, zeigt der Fall des italienischen **The Style Outlets Vicolungo**. Der Shooting-Star des Vorjahres ist von Rang 9 auf Rang 24 abgerutscht. Eine Analyse der Gründe für dieses Abrutschen gibt die Studie nicht.

Die Untersuchung zeigt nach den Worten von Ecostra-Geschäftsführer **Joachim Will**, dass 30 europäi-

sche Center ihre Position im vergangenen Jahr nachhaltig verbessern konnten, 25 Center hätten jedoch teilweise nur wenig, teilweise aber auch dramatisch an Plätzen verloren. Auch hier wäre es interessant, die Ursachen für den drastischen Wandel zu erfahren. Die starken Veränderungen können darauf hindeuten, dass viele äußere Faktoren auf die Center und ihre Mieter einwirken.

Die dominierenden Betreiber der Center, die sich unter den Top 10 etabliert haben, sind die britischen Unternehmen **McArthurGlen** und **Value Retail**, wobei Value Retail mit 5 Centern erstmals in Führung gegangen ist. McArthurGlen bringt es nur auf 4 Center unter den besten 10. Die beliebteste Bauweise der FOC resp. DOC ist der **Village-Stil**, der auch bei den Top 10 vorherrschend ist.

Dass sich die günstige Handelskonjunktur auch positiv auf die Beurteilung der FOC ausgewirkt hat, berichtet **Sven Buchsteiner, Retail Researcher bei CBRE** und Mitautor der Studie. **2011 sei ein gutes Jahr für die Markenhersteller in den europäischen FOCs und DOCs**. So seien insgesamt deutlich bessere Noten für die wirtschaftliche Entwicklung in den Centern verteilt worden: „36 der 75 untersuchten Center wurden noch mit einer guten Note beurteilt“, so Buchsteiner, „was darauf hinweist, dass ein Großteil der europäischen Center auf einer soliden ökonomischen Basis wirtschaftet.“ Darin sieht er auch ein Zeichen für die hohe Akzeptanz der Designer und Factory Outlet Center beim europäischen Konsumenten.

Diese Vertriebsform dürfte aber auch von der schwierigen wirtschaftlichen Lage in einigen Ländern profitieren, da sie dem Bedürfnis der Konsumenten entgegen kommt, gute Markenware kostengünstig zu kaufen. Laut Studie werden in Deutschland bis 2014 weitere 6 Center auf den Markt kommen und auch die bestehenden FOC sollen noch einmal deutlich erweitert werden. Damit etabliere sich diese Handelsform in Deutschland.

Dem Expansionsstreben zahlreicher Markenhersteller, die hier stärker Fuß fassen wollen, wird das entgegen kommen. Wie 2010 liegt **Deutschland mit 60 Nennungen** in Westeuropa als präferierter Expansionsstandort mit deutlichem Abstand an der Spitze vor **Frankreich (20 Nennungen)** und **Österreich (19 Nennungen)** sowie **Italien und Polen (jeweils 17 Nennungen)**. Damit wird Deutschland auch in diesem Segment seiner Position als stabiler Markt gerecht. (RV)

Gute Ideen für große Flächen.



Hahn Gruppe – Spezialist für Einzelhandelsimmobilien

- Fonds Manager seit 1982
- Größter unabhängiger Asset Manager im Segment großflächiger Einzelhandel
- Full-Service-Anbieter

Kurz berichtet**In Widdersdorf entstehen etwa 130 Reihen- und Doppelhäuser**

Die **Wilma Wohnen Köln-Bonn GmbH**, Köln, hat die Bebauung einer 5,1 ha großen Fläche im Nordwesten von Widdersdorf, direkt am Randkanal, einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage und einer alten verwilderten Obstwiese westlich der Straße Im Kamp sollen rund 130 zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit Satteldach entstehen. Geplant ist auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerks, das die Häuser mit umweltfreundlicher Wärme versorgen soll.

Helios-Forum soll Bebauungsvorschläge erarbeiten

Die Diskussion um die Bebauung des 4 ha großen Helios-Geländes am Ehrenfeldgürtel (Foto) hält an. Das Areal ist im Besitz der **Projektentwicklungsgesellschaft Ehrenfeldgürtel**, zu der die **Bauwens-Unternehmensgruppe**, die



Grundstücksentwicklungsgesellschaft Götsch und die **Gesellschaft Management für Immobilien (mfi)** gehören. In die weiteren Planungen sollen die Vorstellungen der Bürger, Politiker, der Vertreter der Stadtverwaltung und der Eigentümer des Grundstücks einfließen. Ihr Interesse an der Mitarbeit können Bürger bis zum 31. Dezember 2011 anmelden. Bis Juni 2012 soll ein Ergebnis vorliegen, das die Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb bilden wird.

Dornieden Generalbau legt in Köln-Braunsfeld den Grundstein für das erste Wohnprojekt Cortés

Die **Dornieden Generalbau** mit Sitz in Mönchengladbach und Köln legt in Köln-Braunsfeld/Müngersdorf den Grundstein für das Wohnprojekt Cortés mit 88 Mietwohnungen. Der Baustart auf einer 5,3 ha großen Fläche des ehemaligen Sidol-Geländes bildet zugleich den Auftakt für das neue Wohnviertel Park Linné mit über 400 Wohneinheiten, die voraussichtlich im Frühjahr 2013 bezugsfertig sind. Eigentümer der Gebäude ist ein Fonds der **Aberdeen-Gruppe**.



Visualisierung Cortés Park Linné Köln

Dort wo jetzt eine 90 x 54 m große Baugrube ausgehoben ist, entsteht ein Wohngebäude mit 12.900 qm Bruttogeschossfläche entlang der Eupener Straße. Neben dem begrünten Innenbereich sind neben Wohnungen eine Gewerbefläche für eine Ladeneinheit mit Außengastronomie und 70 Tiefgaragenplätze geplant. Das rund 4.000 qm große Baugrundstück wird im Norden flankiert von den beiden denkmalgeschützten Pförtnerhäusern der ehemaligen Sidol-Werke.

Die Mietwohnungen in dem 4½ geschossigen Wohnungsbauprojekt haben Größen zwischen 54 und 149 qm. Brauchwasser und Heizwärme sollen ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) liefern, das zudem eigenen Strom produziert. Der Park Linné, benannt nach dem bedeutenden Botaniker **Carl von Linné**, dem Namensgeber des Kakobaums „Theobroma Cacao L.“, entsteht 4 km westlich vom Kölner Dom. Die über 400 Einheiten für Mieter und Eigentümer werden als Stadthäuser, Eigentumswohnungen, Lofts und Penthäuser entstehen. Im Sommer 2012 ist der Baustart für weitere Einheiten vorgesehen.

Den Masterplan für den neuen Wohnpark hat das Kölner Büro **Schilling Architekten** entwickelt. Die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände bleiben erhalten. Das sind die beiden Torgebäude an der Eupener Straße und das mehrgeschossige Hauptgebäude der ehemaligen Sidol-Werke am nördlichen Rand des Areals. Die aus den 20er Jahren stammenden Gebäude wurden von dem Architekten **Otto Müller-Jena** entworfen. Die Sidol-Werke waren 1926 der erste Produktionsbetrieb, der sich in Braunsfeld ansiedelte.

DEG-Gebäude: Arbeiten im Außenbereich gestoppt

Die Untere Landschaftsbehörde hat den Außenbereich der Baustelle der **Pandion AG** an der Belvederestraße in Müngersdorf stilllegen lassen. Wie der **KStA** (8.12.11) berichtet, baut die Firma dort das in ihrem Besitz befindliche ehemalige Bürogebäude der **Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG-Gebäude)** in Wohnungen um. Dazu hatte die Pandion mehrere Bäume fällen lassen - zehn davon ohne Genehmigung.

Impressum

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

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

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-Junghanns

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

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

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

(ImmobilienScout24), **Joachim Bückler, Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

- **Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS** (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- **Prof. Dr. Thomas Kinatader** (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

Verlag: Research Medien AG, Postfach 22 03, 33350 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

2G Energietechnik GmbH (26), A198 (13), Aberdeen Gruppe (43), Actys Gruppe (14), aik (28,29), Allen & Overy (15), Allianz (28), argoneo (2), Ascendas Reit (24), Ashurst (23), Axa (5), Bank Sarsin (23), Barclays Capital (32), Baugrund Immobilien Management GmbH (12), Bauwens Unternehmensgruppe (43), Bilfinger Berger (7,14), BNPPRE (6,29,31), Bouwfonds (11,27), Bouwinvest (27), Brax (38), BREIM GmbH (29), Catella Property Group (31), Catella Real Estate (3,20,23,25), CBRE (15,28,30,31,41), CD Deutsche Eigenheim (29), Cerberus (5,31), Clifford Chance (2,15,23), Colliers International (28,30), Colliers Schauer & Schöll (23), Commerz Real (30), Commerzbank (30), Competo Capital Partners (30), Conference Board (38), Cordea Savills (14,38), Corpus Sireo (29), CPPIB (5), Credit Suisse (28), Cushman & Wakefield (5,31,32,38), Deka (13,17,24,30), Deutsche Bahn (17), Deutsche Bank (6), Deutsche Fonds Holding AG (17), Deutsche Hypo (11,12), Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (43), Deutsche Sporthilfe (29), DGNB (12,17,37,38), DIC Asset AG (8), Diligencia Real Estate GmbH (10), Doric Asset Finance (20), Dornieden Generalbau (43), Dr. Lademann & Partner (40), Dr. Oetker (30), Dr. Peters (2), Drees & Sommer (35), DTB (29), Ebertz & Partner (21), ECE (32,34,35,36,37,38), ecostra (41), Edeka (30), EHI Retail Institute (36), Emirates (20), EPM (14), Evonik Wohnen GmbH (25), Faberge AB 11 (29), fairvesta (10,15), Garbe (12), GfK (20,32,36), GoStar Property (39), Grabener Verlag (9), Grand Hotel Heiligendamm (26,27), Grundstücksentwicklungsgesellschaft Göttisch (43), Hahn (34,35), Häusser Bau (38), HBH Büro GmbH & Co.KG (17), Henderson Global Investors (36), HIH (14,23,38), Hotour (30), HTW (10), HUK-Coburg (28), ICG (2), ICSC (39), IIG (6), immobilienmanager (24), Internos Real Investors (6), Investa (12), Irebs (2), IVG (2,6,28,37,38,39,40), IW Köln (27,28), J. J. Darboven (30), Jones Lang LaSalle (5,18,19,20,22,23,29,31,34), KGAL (15), Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB (29), KWG (18), L'Audiovisuel Extérieur De La France (28), Latham Watkins (2), LBBW (25), Les Sociétés Masson (28), Levi's (30), LHI Leasing GmbH (10,15,17), Liedekerke (15), Lindner Gruppe (29,30), Locaposte (28), Lührmann (26), McArthurGlen (36,41), Metro (5,31), mfi (31,33,35,37,43), Motel One (15), MPC (12), Neue Vermögen Asset Management (20), Notariat Etude Bresjanac (28), Notariat Etude Thibierge (28), Oracle Deutschland (30), Pamera Real Estate Group (2,8), Pandion (42), Patrizia (4), Perella Weinberg (35), Philip Morris (12), Polares (2), Pöyry Management Consulting (20), Projektentwicklungsgesellschaft Ehrenfeldgürtel (43), Property Portfolio Research (40), Quinlan (32), Real I.S. (17), RICS Deutschland (2), Royale 120 New Building SA (15), Royale 120 SA (15), RREEF (29), RSM International (15), RWE (5,25,26), Sachsenfonds GmbH (18), Schilling Architekten (43), SEB Asset Management (23), Signature Capital (32), Silverton Advisory GmbH (10), Sjælsø (27), TAG (2), Targareal Consulting GmbH (8), TIAA CREF (29), Union Investment (15,23,24), Value Retail (41), VDP (29), VGF (12,14,16), Warburg-Henderson (23), Wertheim (41), Wilma Wohnen Köln Bonn GmbH (43), Winzerloge (29), WL Bank (30), Wüstenrot & Württembergische (5), ZBI (14,18), ZIA (37).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Allendorf, Fritz (29); Beyerle Dr., Thomas (2,37); Bienkowsky, Piotr (6); Böning, Matthias (31,37); Börgel, Dennis (32); Buchsteiner, Sven (41); Burbach, Karsten (41); Cordes, Carolina (29); Danne, Matthias (24); Dölker, Stefan (10); Fidischuster, Martina (30); Friedemann, Tajo (35); Gehling, Anselm (2); Göbel, Jürgen (18); Härle, Christoph (5); Heese, Lars (34); Hinrichs, Hela (34); Hoffmann, Christoph (30); Hubbard, Jonathan (5); Hübner, Jürgen (2); Huse, Alyssa, (7); Ital Dr., Bernd (15); Jagdfeld, Anno August (26,27); Jung, Burkhard (31); Jung, Stephan (38); Knoll, Otmar (15); Knyphausen, Baron (29); Kretzschmar, Norman (2); Lang, Hans (29); Linné, Carl von (43); Linsin, Jan (32); Müller-Jena, Otto (43); Muno, Paul (6); Otto, Alexander (37); Pohl, Andreas (11); Poppinga, Jan Dirk (31); Porr, Oliver (15); Puschkasch, Nick (2); Quint, Andreas (18,19,34); Ringelnetz, Joachim (29); Ritter, Jörg (31); Rösler, Peter (6); Ruhl, Michael (17); Scheunemann, Helge (19,31,32,34); Schlenger, Jörg (35); Schulte, Karl-Werner (2); Stobbe, Jörn (2); Thättner, Nikolaus (35); Voigtländer, Michael (28); Volckens, Hans Volkert (2); Völker, Andreas (6); Wieland, Jens (5); Will, Joachim (41); Wittkop, Christoph (7); Zimmermann, Mark (10); Zorn, Marcus (6).



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 34

50. KW/16. Dezember 2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Editorial | 1 |
| Stadtentwicklung und/mit Einkaufszentrum | 2 |
| Neuigkeiten zum Jahresende | 3 |
| „Dr. Schneider“ von Dortmund | 5 |
| Lesen bildet | 6 |
| Mehr „Landbaukultur“ | 8 |
| DEUBAU 2012 | 9 |
| Impressum | 11 |

Sehr geehrte Damen und Herren!

„Antworten bleiben ein Versuch, zu dem eben nicht zuletzt auch der Irrtum gehört. An diese Unvollkommenheit werden wir uns auch in der wissenschaftlich technokratisch geordneten Welt gewöhnen müssen“, so der Kommentar zu dem unerwarteter Weise im November gestiegenen King Sturge Index der Immobilienkonjunktur. Die Reaktion auf Ungewissheiten auf allen Ebenen: Studien und Diskussionen. Wenn es an vielem im Ruhrgebiet mangelt, daran gewiss nicht. Im DIB Ruhr Nr. 33 verwiesen wir auf die Studie des RWI im Auftrag des Initiativkreises Ruhr, jetzt liegt das Kompendium „Schichten einer Region“ mit rund 350 Kartendarstellungen zu den Gegebenheiten im Ruhrrevier als Ergebnis eines Forschungsprojektes der TU Dortmund, Fakultät Raumplanung, gedruckt vor (vgl. Besprechung), nachdem Ausschnitte daraus bereits im Sommer im Dortmunder U-Turm ausgestellt waren. In einer eigenen Studie befragte das **Institut Arbeit und Technik IAT / FH Gelsenkirchen** in Kooperation mit der Fakultät für Sozialwissenschaft der **Ruhr-Universität Bochum** die Führungsetagen in Wirtschaft, Politik, Wissenschaft und Gesellschaft nach ihrer Einschätzung vom Ruhrgebiet. Ergebnis: Die wirtschaftliche Zukunft der Region wird „in einer modernen Industrieproduktion gesehen, auf deren Fundament neue Leitbranchen aufbauen können“. Der positiven Bewertung des Wirtschaftsstandorts stehe aber das schlechte Image entgegen, „da es die Zuwanderung von Führungs- und Fachkräften und damit die Entwicklung von Schlüsselbranchen beeinträchtigt“. Mit fünf Universitäten, einer Kunsthochschule und 13 weiteren Hochschulen stelle das Ruhrgebiet die dichteste Hochschullandschaft Europas dar, aber zu viele Absolventen wanderten ab und die Wirtschaft investiere zu wenig in die Forschung. Um dem abzuweichen, haben dieser Tage Unternehmen und Hochschulen Alumni-Programme nach amerikanischem Vorbild beschlossen, um über attraktive Praktika Absolventen für die Unternehmen der Region zu interessieren.

Auch die Wirtschaftsförderung Metropol Ruhr **wmr** unter **Thomas Westphal** ist tätig geworden und hat zusammen mit den Wirtschaftsförderern der 15 Städte und Kreise und mit wissenschaftlicher Unterstützung des IAT den „Wirtschaftsbericht Ruhr 2011“ vorgelegt, der von jetzt an jährlich fortgeschrieben werden soll. Er kehrt sich ab von der üblichen Betrachtungsweise nach Branchen, denn die alten Industrieverbände z.B. zwischen Kohle, Stahl und Chemie (vgl. Buchbesprechung Ruhrchemie) sind endgültig Geschichte. Ausgerichtet an den Rahmenbedingungen, die derzeit die EU für die Strukturförderung 2014 bis 2020 erarbeitet, wurde danach gefragt, ob und wie sich die Region auf den globalen Leitmärkten der Zukunft bewährt. Und siehe da, man bewegt sich in allen Bereichen dicht am Bundesniveau, oft sogar darüber, und die Steigerungsraten seit 2003 liegen durchweg über dem Durchschnitt. Acht Bereiche wurden definiert von der Ressourceneffizienz bis zum Urbanen Bauen & Wohnen oder Digitaler Kommunikation. Für letztere gilt es festzuhalten, dass Institute der Region zum wichtigen Thema IT-Sicherheit führend sind in Europa, weshalb der nationale deutsche IT-Gipfel 2012 auch sinnvoller Weise hier statt findet, vermutlich in Essen auf Zollverein. Auf den Wirtschaftsbericht und die daraus abzuleitenden Direktiven für die Arbeit der wmr werden wir Anfang 2012 noch näher eingehen.

Das I-Tüpfelchen zum Jahresende wird das Wirtschaftsforum des Initiativkreises Ruhrgebiet am 20. Dezember in der Philharmonie Essen unter dem schönen Titel „Phönix fliegt“ (Das gleichnamige Kompendium besprachen wir im DIB Ruhr Nr. 27). Zu offenen Diskussionen mit Schülern, Azubis und Studierenden werden u.a. Premierminister **Jean-Claude Juncker**, Dr. **Josef Ackermann**, Ministerpräsidentin **Hannelore Kraft**, der Chef des Bundeskanzleramts **Ronald Pofalla** sowie **Sigmar Gabriel** erwartet. Der Anspruch des Ruhrgebiets, Innovationsstandort Nr. 1 in Europa zu werden, soll hier deutlich unterstrichen werden.

In diesem Sinne wünschen wir allen Menschen im Ruhrgebiet und allen denjenigen, die sich für das Ruhrgebiet interessieren und stark machen, ein frohes Weihnachtsfest und einen aussichtsreichen Start ins Neue Jahr!

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Personalien

Peter Rösler, langjähriger Vorsitzender der Geschäftsführung, wird mit Wirkung zum 1. Januar 2012 in den neu gegründeten Aufsichtsrat der **BNP Paribas Real Estate Deutschland** wechseln.

Piotr Bienkowski, Peter Röslers langjähriger Partner in der Holding-Geschäftsführung, rückt in die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung von BNP Paribas Real Estate Deutschland auf. Bienkowski ist bereits seit mehr als 20 Jahren im Unternehmen tätig und wird gleichzeitig Mitglied im Executive Committee der internationalen BNPPRE-Gruppe.

Stadtentwicklung und / mit Einkaufszentrum?

Mit den „Höfen am Brühl“ will die mfi Management für Immobilien AG, Essen, ein neues Kapitel in der Geschichte innerstädtischer Einkaufszentren aufschlagen. Ein Jahr vor Eröffnung war Richtfest.

Wohl keine Einkaufszentrumsplanung in einer deutschen Innenstadt ist bislang so intensiv nicht nur diskutiert, sondern auch von verschiedenen Seiten wissenschaftlich untersucht worden wie die „Höfe am Brühl“ in Leipzig, dort, wo noch lange nach der Wende die sog. „Blehbüchse“ des Konsument-Warenhauses die Ecke am Dittrichring markierte. Wie sich bei den Abbrucharbeiten herausstellte, verhüllte die Aluminiumfassade tatsächlich den noch weitgehend erhaltenen Kaufhaus-Altbau aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Der ist jetzt zwar Geschichte, aber Teile der denkmalgeschützten Alu-Fassade werden in den Entwurf der Architekten **Grüntuch Ernst**, Berlin, integriert. Das passt gut – und wie es aussieht besser als die weniger Altrelikte **ECE**-Objekt Limbecker Platz in Essen -, weil die Höfe am Brühl eben kein geschlossenes Center bilden, sondern ein vierteilig gegliedertes, an den für Leipzig so charakteristischen Höfen orientiertes Ensemble. So wird quer durch das Quartier die Plauensche Straße wieder hergestellt, acht Passageneingänge führen in die Mall und weitere siebzehn Geschäfte und Lokale erhalten eigene Türen nach draußen. Im Innenausbau sind vier Themenhöfe für jeweils unterschiedliche Zielgruppen geplant. Im Hinblick auf die Größenordnung von 44.400 qm Gesamtmietfläche (einschließlich begrünter Atrium-Wohnungen in den oberen Etagen und Parkebenen) hat das **Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft ISB** der **Univer-**



Visualisierung Höfe am Brühl, Quelle: mfi



aurelis. Ideen finden Stadt.

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

Mit QR-Reader abfotografieren



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





Personalien

Franz Meiers, Geschäftsführer von **NRW.URBAN**, ist für die nächsten zwei Jahre Präsident der **Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG)**. In dieser Funktion wird er zudem den Vorsitz des Ausschusses Stadtentwicklung des **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.** übernehmen. Vizepräsidentin ist **Petra Menzel**, Geschäftsführerin der **LBBW Kommunalentwicklung**.

Bochum

Die Unternehmensgruppe **HÄUSSER-BAU** hat im Bauteil B ihrer Projektentwicklung Kortum-Karree 270 qm Verkaufsfläche an **Tommy Hilfiger** vermietet, Einzug voraussichtlich im April 2012. **Brax** wird voraussichtlich im Mai 2012 auf mehr als 290 qm eröffnen. Damit besteht im Bauteil B Vollvermietung.

Die **GLS Bank** mietete auf Vermittlung von **BNP Paribas Real Estate** 660 qm Bürofläche im sogenannten Atrium-Office "frank & frei", ehemals Hauptsitz von **T-Systems** in Frankfurt/Main. Mit der Vermarktung und Vermietung der Flächen sind **STRABAG Property and Facility Services** und **CORPUS SIREO Asset Management Commercial** beauftragt. Eigentümer des Objekts ist eine internationale Fondsgesellschaft.

sität Leipzig mit der Stadt Leipzig und der **BTU Cottbus** seit 2007 die Einkaufssituation im Stadtzentrum eingehend untersucht und wird dies noch drei bis fünf Jahre nach Eröffnung der „Höfe am Brühl“ fortführen, um die Auswirkungen dieses neuen Frequenzankers in einer bisher unterbelichteten Innenstadtzone zu beobachten. Auf der anderen Seite beauftragte die mfi das Leipziger Marktforschungsunternehmen **omniphon** mit einer wissenschaftlich fundierten Passantenbefragung und Frequenzmessung und förderte insofern interessante Ergebnisse zu Tage, als entgegen der Annahmen aus dem Gutachten der **BBE** von 2006, das nur 15% Streuumsatz annahm, das Potential der Besucher von außerhalb mit jetzt schon 32% eine weit größere Bedeutung hat. Beide Studien werden in dem Magazin 03/2011 des **German Council of Shopping Centers e.V.** zusammengefasst. Matthias Böning, Vorstandsvorsitzender der mfi AG und anlässlich der **EXPO Real** in München durch die Zeitschrift „**Immobilienwirtschaft**“ zu einem der Immobilien-Köpfe 2011 gewählt, sieht das Konzept insofern voll bestätigt, als bereits jetzt zum Zeitpunkt des Richtfestes fast 80% Vorvermietung für die 130 Geschäfte vermeldet werden könne. Die Fertigstellung ist für Herbst 2012 vorgesehen.

Die „Höfe am Brühl“ zählen ebenso wie eine 50%ige Beteiligung am Paunshof-Center bei Leipzig oder die Pasing Arcaden in München zum Eigenbesitz der mfi AG. Seit Mitte des Jahres ist sie auch Eigentümerin des alten Löhrhofcenters in Recklinghausen, das nach erfolgter Einigung der Stadt Recklinghausen mit ihrer Nachbarin Gelsenkirchen aktuell frei gezogen und im Anschluss durch die neuen „Recklinghausen Arcaden“ nach Entwurf der Architekten **Auer & Weber** (Neubau Ruhrfestspielhaus Recklinghausen, Deutscher Architekturpreis 2001) ersetzt wird. Nach Fertigstellung wird das neue Einkaufszentrum einen Beitrag von ca. 200 Mio. Euro zu dem Portfolio der mfi beitragen, das man kontinuierlich vom heutigen Stand von ca. 1 Mrd. Euro auf 2 Mrd. bis 2014 ausbauen will. Diese neue Strategie weg vom reinen Projektentwickler hin zum Bestandshalter, der auch den Centerbetrieb aus einer Hand liefert, wurde möglich durch die Mehrheitsbeteiligung des **Perella Weinberg Real Estate Fund I** im Jahr 2010, nachdem sich zuvor **Ivanhoe Cambridge** als Finanzpartner zurück gezogen hatte. Am Rande der Expo Real bestätigte **Matthias Böning** gegenüber dem Immobilienbrief Ruhr, dass man mit der Größenordnung die Kapitalmarktfähigkeit anstrebe, ein Börsengang jedoch nicht zwangsläufig folgen müsse.

Ihre besondere Verantwortung gegenüber der gebauten Umwelt bestätigt mfi nicht zuletzt durch die Stiftung des mit stattlichen 50.000 Euro dotierten „**mfi Preis**“ für Kunst an öffentlichen Orten. Preisträgerin 2012 ist **Franka Hörnschemeyer**. Die 1958 in Osnabrück geborene und in Berlin lebende Künstlerin erhält die Auszeichnung für die begehbare Skulptur „Trichter“ in Dresden nahe der Altmarkt-Galerie. Der trichterförmige Abgang in die Unterwelt Dresdens macht eines der ältesten deutschen Kanalsysteme und damit ein einzigartiges Denkmal städtischer Infrastruktur erlebbar. Die Preisverleihung erfolgt im April 2012.

Neuigkeiten zum Jahresende

Wohnen, Büro, Einkaufen: aurelis, die developer und die Hellmich Gruppe bringen lange vorbereitete Projekte auf den Weg

Wohnen

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Dortmund an einer stillgelegten Bahntrasse ist über die südlich verlaufende Hamburger Straße als östliche Verlängerung von Kampstraße und Brüderweg optimal an die Kernstadt angebunden und eignet sich hervorragend für innerstädtisches Wohnen im Grünen. Eine Zeile gewerblicher Bestandsgebäude schirmt das Baufeld für ca. 110 Einfamilienhäuser und weitere 150 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von der Hauptverkehrsstraße ab. Die nördliche Begrenzung bildet der frühere Bahndamm, der zur Grünzone mit Fuß- und Radwegen auf dem Bahndamm in dem noch fehlenden Stück zwischen Weißenburger Straße und Klönnestraße umgewandelt werden soll. Nachdem jetzt die letzten Gleisanlagen entfernt sind, konnte das Areal entwidmet werden, Startschuss für den Städtebaulichen Vertrag für das „CityQuartier“ mit der Stadt Dortmund. Von dem Gesamt-



Duisburg

Der zum Bürogebäude mit Gastronomie umgebaute Komplex der Wehrhahnmühle am Innenhafen ist für 17 Mio. Euro in den Besitz des Reiseunternehmens **Alltours** übergegangen, das seinen Hauptsitz auf der gegenüber liegenden Seite des Hafens hat. Alltours konnte sich in einer Zwangsversteigerung gegenüber einem Finanzinvestor aus Darmstadt durchsetzen.

Die **ALS Allgemeine Land- und Seespedition GmbH**, ein Tochterunternehmen der **Spediton Lehnkering**, vergrößert in Zusammenarbeit mit dem Stahlhändler **Stemcor Flachstahl GmbH** ihre Kapazitäten am Parallelhafen um 23.650 qm. In einem ersten Ausbauschnitt wird bis Ende 2011 eine Lagerhalle mit gut 4.000 qm Fläche und eigener Krananlage errichtet.

Inoxum, die neue Edeldahlsparte von **Thyssen** mit einem Jahresumsatz von 6 Mio. Euro und gut 11.000 Mitarbeitern hat für ihre Hauptverwaltung drei Etagen des H2-Office am Innenhafen angemietet. Der Umzug aus dem bisherigen Standort Krefeld ist für Januar vorgesehen.

Düsseldorf

ORCO Germany S.A. hat eines 7-Jahres-Mietvertrages für ca. 1.434 qm Bürofläche im Objekt Sky Office abgeschlossen. **Jones Lang LaSalle** war beratend tätig.

Grundstück von 120.000 qm hat **aurelis Real Estate** noch ca. 80.000 qm im Besitz. Davon entfallen 37.700 qm auf Gründflächen und weitere 5.890 qm auf Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des neuen Quartiers. Erste Baumaßnahmen fanden bereits an der Ecke Klönnestraße statt, wo ein Autohaus entstanden ist und der Neubau eines Alten- und Pflegeheimes an den Betreiber Senator übergeben wurde. Nach derzeitigem Stand dürften die Erschließungsarbeiten für den Wohnungsbau bis Frühjahr 2012 abgeschlossen sein, sodass dann mit den Hochbauten begonnen werden kann. „Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Grundstücken größer sein wird als das zur Verfügung stehende Angebot“, so **Olaf Geist**, aurelis Regionalleiter West. Wie bereits an Standorten in Gelsenkirchen und Wuppertal ist die Realisierung über Bauträger möglich.



Dortmund CityQuartier Fotomontage; Quelle: aurelis

Auch in Duisburg Meiderich ist Bewegung in die Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Milchhofs gekommen. Nach langem Zögern hat jetzt die Bezirksvertretung zugestimmt, dass die Kölner **Deutsche Reihenhäuser AG** hier 94 Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 81 und 141 qm errichtet. Grundstückseigner ist die **Unternehmensgruppe Hellmich**, die das Areal zwischen Herbststraße, Sommerstraße und Paul-Bäumer-Straße westlich der A 59 baureif machen will. Nicht abschließend sind bislang die Stellplatzfrage und die Altlastensanierung geklärt. Zielgruppe für die Häuser mit Kaufpreisen von 119.000 bis 179.000 Euro sind junge Familien – Kindergarten und Schule sind in der Nähe vorhanden.

Einkaufen

Ebenfalls ein Projekt der Unternehmensgruppe Hellmich ist es seit langem, die Innenstadt von Dinslaken mit einem modernen Einkaufszentrum aufzuwerten. Doch erst seit das alte Hertie-Kaufhaus leer steht, konnte in neuen Dimensionen geplant werden. Inzwischen ist es Walter Hellmich gelungen, das Hertie-Grundstück dazu zu kaufen und mit **Multi Development**, Duisburg, einen Betreibervertrag zu schließen. Nach Abriss und Neubau nach Plänen der Düsseldorfer **Architekten RKW** sollen dann im „Einkaufszentrum Neutorplatz“ auf 16.000 qm Grundfläche insgesamt 23.700 qm Mietfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung stehen, dazu 744 Stellplätze in zwei Ebenen auf dem Dach. Die Konkretisierung des Entwurfs mit Innenausbau erfolgt in Abstimmung mit dem zu Multi gehörenden Büro TT Design. Die Lage am westlichen Ende der Fußgängerzone im Straßengeviert zwischen Neutorplatz und Hans-Böckler-Platz bildet einen neuen Ankerpunkt für die Innenstadt von Dinslaken, bedeutet aber gleichzeitig einen Maßstabssprung, denn das neue Center wird deutlich größer als es das Hertiehaus war. Aber die Dinslakener Bürgerschaft hat sich dafür ausgesprochen trotz oder gerade wegen der Konkurrenz durch das CentrO Oberhausen und die Duisburger City. Mit dem Betreiber Multi, der in Duisburg sowohl das Forum als auch die Köninggalerie verantwortet, erhofft man sich ein ausgewogenes Angebot, das alle drei Standorte leben lässt.



Projekt Neutorgalerie Dinslaken; Quelle: Hellmich

Die heutige Hellmich Gruppe mit den Sparten Bau, Immobilien, Sportstätten, Leben und Gesundheit, ist bundesweit tätig und geht auf die 1932 gegründete Duisburger Transportfirma von



Düsseldorf

AENGEVELT vermitteln im Exklusivsuchauftrag des **Bundesverbandes der Deutschen Gießerei-Industrie (BDG)** den Erwerb einer Büro- und Gewerbeliegenschaft eines japanischen Handelsunternehmens an der Hansaallee mit rd. 3.500 qm Büro- und rd. 1.060 qm Hallenfläche für einen siebenstelligen Euro-Betrag. Der BDG wird nach Abschluss von Sanierungs- und Umbauarbeiten 2013 seinen Verbandssitz von der Sohnstraße und zusätzlich seinen Forschungsbereich aus Duisburg mit ca. 90 - 100 Arbeitsplätzen hier zusammenlegen.

Parallel dazu vermittelte **AENGEVELT** den Verkauf des bisherigen **BDG**-Verbandssitzes in der Sohnstraße mit einer Grundstücksfläche von rd. 8.000 qm an die **VIANTIS AG**, einer 100-%ige Tochter der **Sparda-Bank West**, die hier voraussichtlich rd. 80 Wohneinheiten, davon acht Doppelhaushälften, entwickeln wird.

corealis Commercial Real Estate vermittelt 360 qm Fläche im Büro- u. Verwaltungsgebäude X-Act an die **CPFilms Vertriebs GmbH**, Tochter der **Solutia Performance Films USA**. Der Eigentümer wurde durch die **DIC Onsite GmbH** vertreten. Die Liegenschaft X-Act mit 3.000 qm Bürofläche ist damit voll vermietet.

Georg Walter Hellmich zurück, die dessen Sohn ab 1968 zum Bauunternehmen umwandelte. Das inzwischen mit Hauptsitz nach Dinslaken übergesiedelte Unternehmen liefert schlüsselfertige Büro- und Gewerbebauten und hat sich zum Marktführer in Deutschland für den Sportstättenbau entwickelt angefangen mit der Arena auf Schalke, aber auch das neue Stadion in Warschau ist ein Hellmich-Projekt und für Kattowice ist ein Sport- und Kongresszentrum in Planung. Seit den 1990er Jahren baut und betreibt das Tochterunternehmen HEWAG Seniorenstifte. Hellmich hält Unternehmensanteile an mehreren Stadien und anderen Einzelobjekten. Ob das Neutorplatz Center verkauft wird und an wen, ist noch offen. Der Jahresumsatz der Gruppe wird mit 250 Mio. Euro angegeben bei ca. 1.000 Mitarbeitern und einem Auftragsbestand im Wert von 200 Mio Euro.

Büro

Bereits vor mehreren Jahren war die Volkshochschule Essen aus ihrem Domizil Ecke Hollestraße Steeler Straße in einen repräsentativen Neubau am Burgplatz (Entwurf **Hartmut Miksch**, Präsident der **Architektenkammer NRW**) umgezogen. Seither stand der Altbau neben der Stadtbibliothek leer. Dabei bietet die Lage durchaus Vorteile fußläufig zum Hauptbahnhof und benachbart dem traditionsreichen Haus der Technik als Tagungs- und Fortbildungsort. Weniger attraktiv, dass die Hollestraße hier im Schatten des hoch geführten Bahndamms verläuft und die Steeler Straße eine der Hauptzufahrtstraßen zur City darstellt. Wer sich hier ansiedelt, muss mit Verkehrsemissionen rechnen. Schon 2009 hatte die Stadt das rd. 6.900 qm große städtische Grundstück europaweit in einem zweistufigen Vergabeverfahren ausgeschrieben (noch vor dem sog. Wildeshausen Urteil, das die Pflicht zur europaweiten Ausschreibung für kommunale Flächen aufhob). Dieses konnten jetzt die Düsseldorfer Projektentwickler „**die developer**“ (Kö-Bogen Düsseldorf u.a.) mit einem Entwurf der Berliner Architekten **Léon Wohlhage Wernik** (u.a. Wettbewerbsgewinn Justizzentrum Herne 2010) für sich entscheiden. Sie planen hier einen Büroneubau mit ca. 12.000 qm Fläche. Voraussetzung der Vergabe war die städtebauliche und architektonische Qualität, hier auch mit angestrebtem Nachhaltigkeitszertifikat der DGNB, zu deren Mitgliedern „die developer“ gehört. Das Unternehmen befindet sich zu 75% im Besitz der **Deutsche Immobilien Holding**, einem Unternehmen der **Zech Gruppe**. Die restlichen 25% hält der geschäftsführende Gesellschafter **Stefan H. Mühling**. Die Stadt will nun den zu unterzeichnenden Kaufvertrag für das Grundstück vorbereiten. Der Baubeginn nach Abriss des Bestandsgebäudes sowie den ersten Vorvermietungen dürfte nicht vor Ende 2012 erfolgen.

Der „Dr. Schneider“ von Dortmund-Dorstfeld

Zum ganz großen Betrug hat es nicht gereicht, aber mehrere Millionen Euro sind statt in Wohnungssanierungen in den eigenen Taschen des Betrügers versickert.

Nach Berichten der **WAZ** hat die 1. Strafkammer des Landgerichts Essen **Elmar U.** als Betrüger entlarvt und das zum wiederholten Male, denn bereits im vergangenen Jahr habe die Kammer ihn wegen zahlreicher Immobilienbetrügereien zu fünf Jahren und drei Monaten Haft verurteilt, außerdem gab es ein fünfjähriges Berufsverbot. Jetzt geht es um einen Wohnkomplex in Dortmund-Dorstfeld nahe der **Technischen Universität**, der bei seiner Entstehung 1972 als vorbildlich mit Landesmitteln gefördert worden war. Das Terrassen-Hochhaus mit Namen „Hanibal II“ (an der Bornstraße in der Nordstadt gibt es einen weiteren „Hanibal“) mit 412 Wohneinheiten, in dem über hundert Wohnungen leer stehen, ist inzwischen zu 80% von Menschen mit Migrationshintergrund bewohnt. Als Elmar U. mit seiner **Firma J. % H. GmbH, Dorsten**, 2004 das damals bereits mit 4,2 Mio. Euro bei der **NRW-Bank** belastete und stark sanierungsbedürftige Objekt von der Dortmunder gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft **DOGEWO** kaufte, galt er als Retter für einen herunter gekommenen Stadtteil. Für die Sanierung ließ er sich, so wird berichtet, weitere 6 Mio. Euro bei einer Berliner Versicherung, auszuzahlen gegen Vorlage von Bauabrechnungen, die ein Architekten-Komplize bescheinigte, ohne dass tatsächlich im angegebenen Umfang saniert worden wäre. Jetzt steht der Komplex erneut zur



Düsseldorf

corealis Commercial Real Estate vermittelt 500 qm Bürofläche in den Kö Höfen an einen Immobilienfinanzierer. Der Eigentümer, die **Kö Galerie Düsseldorf GmbH & Co. KG**, wurde durch **ECE Projektmanagement** vertreten. Die insgesamt 30.000 qm Büroflächen werden als Teil der Kö Galerie seit 2009 umfassend saniert.

Im selben Objekt hat die **Primex Steel Trading GmbH** ca. 1.250 qm Bürofläche angemietet. Die Flächen wurden bereits bezogen. **Jones Lang LaSalle** war für den Vermieter vermittelnd tätig. Die **Catella Property GmbH** hat den Mieter beraten.

Die österreichische **Immofinanz** Gruppe hat ihren 50%igen Anteil im Wert von ca. 40 Mio. Euro an der Entwicklung „Andreas Quartier“ der **Franconia Eurobau AG** an einen nicht genannten Investor mit einem 7%igen Gewinn veräußert. Die Entwicklung sei wegen rechtlicher Restriktionen im historischen Umfeld sehr aufwändig, zudem wolle man sich auf Mehrheitsbeteiligungen konzentrieren.

Essen

Rd. 1.900 qm Bürofläche mietet die **ITZ Informationstechnologie GmbH** in Bredeneß über **BNPPRE**. Das Unternehmen wird die neuen Büroräume in der Heinrich-Held-Str. 16 Mitte n. J. beziehen. Zurzeit ist die ITZ mit ihrem Firmensitz noch in der Bismarckstraße angesiedelt.

Zwangsversteigerung bei einem aufgerufenen Kaufpreis von 3,7 Mio. Euro und 10 Mio. Euro Sanierungsstau.

Anm. der Redaktion:

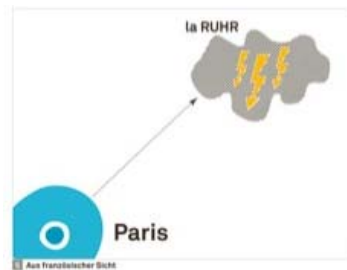
Dies scheint ein Lehrstück in mehrerer Hinsicht zu sein:

- Hätten die Kreditgeber vor Ort geprüft, hätten Gelder gar nicht fließen müssen, insofern tatsächlich ein Fall „Dr. Schneider“, an den Kredite ausgegeben wurden für Flächen, die es gar nicht gab.
- Über die Betriebsdauer hat die öffentlich rechtliche Wohnungsgesellschaft offenbar nicht kontinuierlich und angemessen investiert, sodass nach Auslaufen der Sozialbindung das Objekt als notleidende Immobilie zu bewerten war. Angesichts dieser Tatsache ist es heuchlerisch, wenn jetzt Mieterverbände vor der Übernahme durch Finanzinvestoren warnen.
- Als Grundübel ist vermutlich das Konzept der Großwohnanlage zu betrachten. Es hat sich langfristig weder sozial noch bautechnisch bewährt. Ein Rückbau mit dem Ziel, kleinere Einheiten zu schaffen, könnte eine Lösung sein. Eine solche Strategie hat sich z. B. bei Plattenbausiedlungen in Cottbus wie auch in Duisburg Hamborn bewährt.

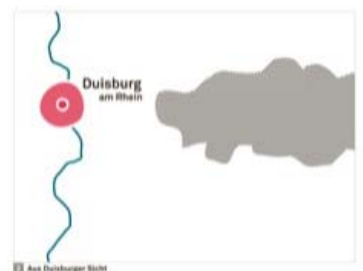
Lesen bildet: Drei Neuerscheinungen aus dem Revier

Schichten einer Region: Kartenstücke zur räumlichen Struktur des Ruhrgebiets

„Das Ruhrgebiet“ – was ist das eigentlich? Wer glaubt, er wüsste schon alles über die Region zwischen Ruhr und Lippe vom Rhein bis nach Ostwestfalen, wird in der Publikation eines Beseren belehrt. Rund 350 Karten stellen in acht Themenfeldern die jeweiligen Konstellationen anschaulich dar, erläutert in kurzen Texten. Das Ergebnis einer zweijährigen Forschungsarbeit an der **TU Dortmund** Fakultät Raumplanung unter **Christa Reicher** fiel komplexer aus als erwartet und könnte geeignet sein, mit Klischees aufzuräumen: Auch wenn es die Marketingstrategen nicht gerne hören werden, die Ruhrregion ist keine klassische Metropole, denn statt Zentralisierung ist sie bestimmt durch ein dichtes



Netz von Zäsuren und Barrieren jeglicher Art mit „inneren Rändern“ und vielen kleinen Peripherien, die den Flickenteppich Ruhr bilden. Der Verzicht auf plakative Bilder weitet den Blick auf die Sicht von außen, denn von Holland aus wird das Ruhrgebiet als riesig wahrgenommen, von München, aber auch Düsseldorf aus als unbedeutend klein. Auch kann man in Karten nicht nur die Einzugsbereiche von Hochschulen und Einkaufszentren oder Pendlerströme darstellen, sondern auch die Vernetzung der Menschen in selbstorganisierten Aktionsgruppen als Maßstab für Kommunikation und Kreativität. Das Ruhrgebiet stellt sich so gesehen dar als ein stark heterogener Landschafts-, Wirtschafts- und Kulturraum. „Ruhrgebietsländer“ heißt denn auch ein Kapitel. Aber die Publikation bleibt nicht bei der Analyse stehen, sondern gibt Ausblicke auf „Zukunftsweg und Potenziale“: „Ruhrbanität“ als das gemeinsame Vielfache aus attraktiven Stadtlandschaften, Energieeffizienz und nachhaltiger Mobilität, Wissenslandschaften und urban integrierten Hochschulen, Kreativquartieren und regionalen Denkfabriken in Unternehmen. Die Empfehlungen für eine künftige Politik reichen von der Entwicklung einer regionalen Bau-Identität mit attraktiven öffentlichen Plätzen bis zur Pflege des ethnisch-sozialen Mosaiks und der lokalen Wegenetze. Ganz entscheidend wäre der Abbau



von kleinräumigen Barrieren ganz handfest und im übertragenen Sinne!



Essen

Ein von **Greenwater Capital** beratener Fonds erwirbt ein aus 13 Wohnobjekten in Aachen bestehendes Portfolio von der **Gagfah Group**. Vermittelnd tätig war **S-Immo**. Die rechtliche Beratung für den Käufer übernahm **Willkie Farr Gallagher**. Greenwater Capital ist eine Investmentgesellschaft mit Standorten in Aachen und Frankfurt, die gemeinsam mit Privatpersonen und institutionellen Investoren in Wohnimmobilien investiert.

Ein Energie-Unternehmen mietet rd. 1.950 qm Bürofläche in der Huysenallee 100/Ecke Bismarckstr. 39 und 45 über **BNPPRE**. Ein Teil der Flächen von 1.500 qm wurde bereits im Sommer bezogen, der Einzug in die verbleibenden 450 qm folgt Ende d. J. Eigentümerin ist eine Gesellschaft der **Talanx AG**, die von der **Talanx Immobilien Management GmbH** vertreten wurde. BNPPRE betreute den Mieter bereits Anfang d. J. bei der Anmietung von 3.500 qm in Rüttenscheid.

Die **BTS GmbH**, größter **DAF**-Händler in Deutschland, erwirbt im Industrie- und Gewerbeareal econova ein rd. 12.900 qm großes Grundstück. Auf dem neuen Firmengelände in der Econova-Allee wird das Unternehmen eine moderne Service- und Reparaturwerkstatt für Nutzfahrzeuge errichten. Nach Fertigstellung im Juli 2012 soll die derzeitige BTS-Niederlassung vom Industriegebiet Ruhrau an den neuen Standort umziehen. Die **EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** unterstützte Grundstückseigentümer **RWE Power AG** bei der Vermarktung der Fläche.

Christa Reicher, Klaus R. Kunzmann u.a.: Schichten einer Region. Kartenstücke zur räumlichen Struktur des Ruhrgebiets. 247 Seiten, Jovis Verlag Berlin 2011 mit engl. Zusammenfassung. www.schichten-einer-region.de

RUHRCHEMIE 1927-2010

Kein kontinuierlich gesichertes Archivmaterial, aber Schriftstücke aus Vorstand und Betriebsräten der früheren Ruhrchemie AG bilden zusammen mit 12.000 Objekten und 7.000 Fotografien, die 2009 dem LVR Industriemuseum in Oberhausen übergeben wurden, den Grundstock für die hier vorgelegte erste Aufarbeitung der Unternehmensgeschichte der Ruhrchemie. Hervorgegangen aus der Verwertung von Abfallprodukten der Koksherstellung wie Teer, Benzol und Ammoniak entwickelte sich die Chemische Industrie im Ruhrgebiet schon um 1880, aber erst 1927 kam es zum Zusammenschluss von nicht weniger als 28 Ruhrzechen zur Aktiengesellschaft Ruhrchemie. Weitere Finanzmittel in Höhe von 4 Mio. USD stellten drei US-amerikanische Banken als Anleihen zur Verfügung. Standort des Unternehmens wurden die Viehweiden im Holtener Bruch in Sterkrade, heute einem Stadtteil von Oberhausen, die zuvor als Sportflugplatz mit Rennbahn genutzt worden waren. Man begann mit 87 Morgen Land, weitere 500 waren für den Ausbau vorgesehen. Außerdem wurden gleich zu Beginn Grundstücke für den Bau von Werkwohnungen



angekauft. Die weitere Entwicklung ist ein Lehrstück für das rasante Wachstum eines Industrieunternehmens, das sich wie eine Krake in die Landschaft fraß, gefolgt von den Einbrüchen nach dem Krieg, wirtschaftlichen Turbulenzen, Übernahmen mit Eingliederung in den **HOECHST Konzern**, heute **Celesio**, mit Schrumpfung und Betriebsumbau.

Viele Aspekte spricht die kleine Chronik an, aber nur zwischen den Zeilen wird eine Geschichte der Liegenschaften ersichtlich. Diese auch in ihrem Verhältnis zu den Betriebsergebnissen näher zu beleuchten, wäre ein spannendes und sicherlich lehrreiches Exempler.

Monika Elm: RURHCHEMIE. Werk und Belegschaft in Wort und Bild 1927-2010. 110 Seiten. Klartext Verlag Essen 2011

StadtBauKultur NRW 2001-2011

Blättert man die auf rund 70 Seiten aufgefächerten Projekte aus zehn Jahren **Landesinitiative Baukultur NRW** - mit Sitz in Gelsenkirchen - durch, kann man schon ins Staunen geraten, was da alles bewegt wurde, welche Ereignisse neu „erfunden“ und als vermeintlich feste Bausteine in der Landeskultur etabliert wurden – wie z. B. die „Baukultur – Salons“ in Gelsenkirchen oder die „Sehstationen“ an wechselnden Standorten, die Stadt-Architektur neu erfahrbar machten. Damit ist jetzt erst mal Schluss, es wurde Bilanz gezogen, um, falls es überhaupt weiter gehen sollte, die Ziele neu auszutarieren. Denn das scheint nötig zu sein, meint jedenfalls **Karl Ganser**, der keine Veranlassung sieht, aus lauter political correctness nur freundliche Worte zu finden, in seinem Beitrag. Bei aller Anerkennung des Geleisteten habe die Initiative inhaltliche Festlegungen vermieden und damit auch „die unbestechliche Analyse der Pro-



jekt



Essen

Die **Emmi Deutschland GmbH**, Tochter des größten Schweizer Milchverarbeiters Emmi, verlegt ihre Zentrale von der Maxstraße in das Gewerbegebiet Im Teelbruch in Kettwig. In der ehemaligen Hauptverwaltung des Warenhauskonzerns **Hertie** bezieht das Unternehmen durch Vermittlung von **Brockhoff & Partner** etwa 900 qm Büro- sowie rd. 500 qm Lagerfläche.

Das Architekturbüro **Koschany + Zimmer KZA** plant das neue Verwaltungs- und Laborgebäude für **Infineon Technologies Bipolar** in Warstein mit rund 4500 qm über zwei bis drei Etagen, zunächst für rund 100, in den nächsten Jahren dann bis zu 150 Beschäftigte. Geplanter Baubeginn ist Mitte 2012. Infineon Technologies Bipolar ist ein Joint Venture der Infineon **Technologies AG** und der **Siemens AG**.

Für das „Weststadt Tor“ an der Frohnhauser Str. 69 konnte Cubion 3 weitere Mietverträge über insgesamt rd. 1.155 qm zum Abschluss bringen. 655 qm Bürofläche werden **Pühl und Becker Ingenieurberatung** im Frühjahr 2012 beziehen. Die **Immergrün Franchise GmbH** hat auf rd. 300 qm Bürofläche ihre Systemzentrale eingerichtet und bereits bezogen. Die **B&L CAD Systemhaus GmbH** verlagert ihre Essener Niederlassung in neue Räumlichkeiten auf etwa 200 qm. Das Objekt steht im Eigentum einer privaten Grundstücksgesellschaft.

zesse und der Interessen, die zu mehr oder meist zu weniger Baukultur führen.“ Stadtplanung müsse weniger bürokratisch, dafür aber „bissiger“ werden in zivilgesellschaftlicher Verantwortung und in strittigen Vorhaben von sich aus den Bürgerentscheid suchen. Eine neue Initiative Baukultur sollte mit konkreten Projekten gerade in konfliktbeladenen Situationen aufzeigen, dass es „meist einen besseren Weg“ gebe und sie sollte dafür Sorge tragen, dass nicht noch mehr von vorhandener Baukultur verloren gehe.

Ulrike Rose u.a. (HG.): Reflexionen über Baukultur. StadtBauKultur NRW 2001-2011. 172 Seiten. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW 2011 m. engl. Zusammenfassung

Mehr „Landbaukultur“!

Michael Arns (Foto), Vizepräsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen berichtet über das Sommerseminar der Stiftung Deutscher Architekten 2011 und die Notwendigkeit, den ländlichen Raum nicht zu vergessen.



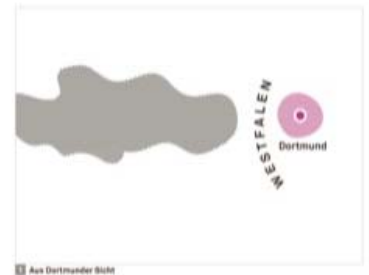
Referinghausen im Hochsauerland. Westfälischer Außenposten hinter dem Rothaarsteig im Windschatten von Winterberg. 350 Kühe, 254 Einwohner. „Wiese, Wald, Bachlauf, Bergrücken – hier ist die Welt noch in Ordnung“, wirbt eine Touristikbroschüre des Ortes. Trifft das wirklich zu?

Wer die demografischen Prognosen des Statistischen Landesamtes betrachtet, bekommt ein anderes Bild. Demnach wird die Zahl der Einwohner im sogenannten Ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens bis zum Jahr 2025 deutlich zurückgehen, in einigen Regionen des Ruhrgebiets und des Sauerlandes um bis zu 25%. Vor allem junge, gut ausgebildete Leute wandern ab und kommen nicht mehr wieder, die über 60-jährigen bleiben, nehmen seit Jahren kontinuierlich zu. Referinghausen, ein Ortsteil der Gemeinde Medebach, bekommt die Konsequenzen dieser Entwicklung genauso zu spüren wie viele andere Dörfer und Kleinstädte der Region: Leerstände, Schwierigkeiten beim Erhalt der Infrastruktur und des Ortsbildes, mehr Durchgangs- und Pendlerverkehr. Weniger Steuereinnahmen und erhöhte Sozialkosten belasten die sowieso klammen Kommunalkassen.

Referinghausen war Schauplatz des diesjährigen Sommerseminars der Stiftung Deutscher Architekten. Ein Team von Hochschulabsolventen, also junge, angehende Architekten und Stadtplaner befasste sich drei Tage lang intensiv mit der Frage, wie Referinghausen durch städtebauliche Impulse seine Zukunft entwickeln kann. Unterstützt wurde das Planerseminar durch die **REGIONALE 2013 Südwestfalen Agentur**, die sich exemplarische Ansätze auch für andere Orte im Sauer- und Siegerland erhoffte.

Zugegeben: Referinghausen hat eine aktive, aufgeschlossene Dorfgemeinschaft, beileibe keine Normalität. Aber: Arbeitsplätze fehlen. Denn die Region liegt wenige Kilometer abseits der touristischen Wintersportmetropolen Winterberg und Willingen.

Dabei ist der „Ländliche Raum“ anderenorts in vielerlei Hinsicht noch immer ein vitaler Siedlungsbereich unseres Landes: Ob in Ostwestfalen, im Münsterland, im Aachener Raum oder im Sauerland: Es gibt dort weiterhin viele Orte, die eine starke Wirtschaftskraft haben, die einer kräftigen mittelständischen Wirtschaft ein Zuhause geben. Denken wir nur an die vielen designorientierten mittelständischen Topmarken der Leuchten- und Armaturenindustrie an Lenne und Ruhr. Aber in Zeiten rückläufiger Bevölkerungszahlen wächst gerade hier der Konkurrenzdruck untereinander. Eine anspruchsvolle Architektur, mit Bedacht gestaltete Plätze und Grünzonen, ein attraktives Ortsbild sind Faktoren, die im Wettstreit um Wohnbevölkerung und Unterneh-





Gelsenkirchen

Nach dem geplanten Zusammenschluss zum 1. Januar 2012 firmieren die Wohnungsgesellschaften **Evonik Wohnen** und **THS** unter dem neuen Namen **Vivawest**. Evonik Wohnen bewirtschaftet rd. 60.000 eigene Wohneinheiten, die THS, an der **Evonik Industries** und die **IG BCE** jeweils zu 50% beteiligt sind, rd. 70.000 eigene Wohneinheiten. Unternehmenssitz bleibt Gelsenkirchen Nordstern.

Kamp-Lintfort

Anfang Dezember starteten die Arbeiten für den Neubau des Campus der **Hochschule Rhein-Waal**. Bis März 2014 entstehen hier 5 Gebäude, darunter ein Audimax mit rund 1.200 Plätzen. Außerdem werden Labore, ein Technikum, eine Mensa sowie die Hochschulverwaltung und ein Werkstofflager mit Technikflächen gebaut. Das Land NRW investiert rund 50 Mio. Euro in den Standort.

Ratingen

STRABAG Property and Facility Services hat im Auftrag der Eigentümer rund 1.000 qm Bürofläche an die **CENIT AG** aus Stuttgart vermietet. Vertragsbeginn ist Januar 2012. Das fünfgeschossige Bürogebäude von 1993 mit rund 27.800 qm Fläche befindet sich an der Kaiserswerther Straße 115.

mensansiedlungen eine immer wichtigere Rolle spielen. Seien wir ehrlich: Viel zu oft wurde auf dem Lande die Ansiedlung von Handel, Handwerk und Gewerbe mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen an den Ortseingängen, mit erschreckend niedrigem Architekturniveau beantwortet. Mit verheerenden Folgen für das Ortsbild und den Charakter der Landschaft.

Dass hier bei den Verantwortlichen in den Kommunen allmählich ein Umdenken beginnt, lässt sich an zahlreichen Initiativen rund um die REGIONALEN in NRW deutlich ablesen. Projekte wie das Sommerseminar der Stiftung Deutscher Architekten können exemplarisch aufzeigen, welche Potenziale der ländliche Raum hat, die allerdings gezielt entwickelt werden müssen.

Für Referinghausen wurden im Rahmen des Sommerseminars unter Einbeziehung der gesamten Bevölkerung gleich drei Entwicklungsstrategien vorgeschlagen, die sich ergänzen und die gegenwärtig von der Ortsgemeinschaft mit großem Elan vorangetrieben werden: Einerseits vermarktet der Ort sich als „Q-Dorf“, wobei der Buchstabe sowohl für Qualität steht als augenzwinkernd auch auf die Viehwirtschaft anspielt, die die zentrale Wirtschaftskraft ausmacht. Neben Ideen zur Entschleunigung der Ortsdurchfahrt durch einen Bachlauf wird weiter geprüft, inwieweit ein kleines geologisches Museum errichtet werden kann, aufbauend auf dem hier früher gebrochenen Naturstein, der die ortstypischen Bauten prägt. Die Stärkung dieses individuellen Dorfcharakters könnte in Verbindung mit einer gezielten Werbestrategie, mit Lehrpfaden und Infoangeboten den örtlichen Wandertourismus beleben. Diese Vorschläge werden derzeit auf Umsetzbarkeit und – allerdings rare - Fördermöglichkeiten geprüft. Qualität von Architektur kann die Kraft haben, als weicher Standortfaktor eine Region zu beleben. Auch auf dem Land!

DEUBAU 2012

Zur größten Baufachmesse des Jahres werden vom 10. bis 14. Januar 2012 über 600 Aussteller und mehr als 65.000 Besucher erwartet.



Die internationale Baufachmesse DEUBAU findet im Zweijahresturnus in der Messe Essen statt und feiert 2012 ihr 50-jähriges Jubiläum. An den fünf Messetagen stehen - wie nicht anders zu erwarten - bei den Ausstellern und den begleitenden Foren und Präsentationen aktuelle Entwicklungen für Hoch- und Ausbau sowie für den Tiefbau im Fokus. Immer mehr Immobilien müssten modernisiert werden, ganze Stadtteile stünden vor der Sanierung. **Das verspreche, so die Messeverlautbarungen, Investitionspotential, gerade in großen Ballungsräumen wie dem Ruhrgebiet.** So beschäftigt sich ein Themenschwerpunkt im Begleitprogramm in Halle 7, die dem Tiefbau vorbehalten ist, auch der brisanten Frage der **Infrastrukturfinanzierung**. Investitionen z. B. für die Kanalnetze haben die kommunalen Haushalte in den vergangenen Jahren schon schwer belastet und werden dies weiter tun nicht zuletzt unter dem Aspekt der schrumpfenden Bevölkerung, d. h. mehr Infrastruktur für weniger Menschen. Inzwischen ist jedoch auch die Wohnungswirtschaft in Zugzwang in Zusammenhang mit der hygienischen Überprüfung der Hausleitungen. Ein anderes Infrastrukturthema sind Straßen- und Schienenverkehre, für die der Kampf mit Land und Bund ein Dauerbrenner im Revier ist.

In dem neu eingerichteten **Bereich „Wohnungswirtschaft“** präsentieren sich die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erstmals gemeinsam. Federführend dabei die **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft NRW** (BSI NRW) mit dem **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** (BFW), dem Immobilienverband **Deutschland IVD West** und der **VdW Rheinland Westfalen**. Die BSI NRW vertritt die Interessen von mehr als 2.000 Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen gegenüber der Landesregierung. U. a. wird man sich in begleitenden



Recklinghausen

Im Bereich Sibylla-Merian-Straße bietet die städtische Wirtschaftsförderung im Gewerbepark Ortloh Grundstücke aus insgesamt vier größeren Teilstücken mit ca. 6 ha ab sofort zum Kauf. Die Grundstücke sind parzellierbar. Geplante Nutzung durch Handwerk, Produktion und Dienstleistung. Interessant ist der Bereich Sibylla-Merian-Straße auch für Investoren, die Flächen für die Realisierung von Büroimmobilien suchen. Das Gebiet verfügt über direkten Autobahnanschluss an die A2.

Wuppertal

Der Stadtentwicklungsausschuss befasste sich mit dem **Ikea-Projekt** plus angegliederter Fachmarktzentrum im Norden der Stadt, Investitionsvolumen über 100 Mio. Euro. Die Eröffnung des Bauvorhabens mit knapp 47.000 qm Verkaufsfläche wird für Ende 2014 angepeilt. Das Fachmarktzentrum soll dabei rd. 21.000 qm umfassen. Zudem sind 1.800 Parkplätze im Außenbereich vorgesehen. Im Technologiepark mietete

Dortmund

die **Technische Universität Dortmund** durch Vermittlung von **Cubion** insgesamt rd. 2.500 qm Bürofläche in den Objekten Martin-Schmeißer-Weg 18-20 sowie Joseph-Von-Fraunhofer-Str. 23. Beide Immobilien stehen im Eigentum jeweils unterschiedlicher Fondsiniciatoren.

Veranstaltungen mit dem Plan der Landesregierung beschäftigen, die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zwingend vorzuschreiben. Dies wird abgelehnt, da es genau das Gegenteil von dem bewirke, was die Landesregierung damit erreichen wolle, denn damit würden Modernisierungen künstlich verteuert. Außerdem kritisiert die BSI NRW die Kürzung der Wohnraumförderung um 200 Mio. Euro. Sie ist der Ansicht, dass gerade jetzt zusätzliche Investitionen notwendig seien, um auch künftig günstigen Wohnraum zu garantieren.

Dem ebenso wichtigen wohnungswirtschaftlichen Thema des demographischen Wandels widmet sich die parallel zur DEUBAU stattfindende **Fachmesse „Leben plus Komfort“** für den „Wachstumsmarkt GenerationPlus“.

Zu dem großen Thema der Nachhaltigkeit soll die **Sonderausstellung „Green matters“** für Baustoffe Rechnung tragen, bei der u. a. 200 „grüne“ Exponate aus der niederländischen „Material-Bibliothek“ Material gezeigt werden, die sich als „Plattform für kreative Professionals und Materialhersteller“ versteht.

Eine weitere Neuerung ist die Zusammenarbeit mit der **FöRa – Fachmesse für öffentliche Raumgestaltung**. Der Auftritt zur DEUBAU 2012 ist die Deutschlandpremiere eines Messekonzeptes, das in den Niederlanden und Belgien seit Jahren erfolgreich ist. Die FöRa versteht sich als Kommunikationsplattform für Planer und Entscheider, die sich mit der Gestaltung und dem Erhalt von öffentlichen Räumen, Freizeitanlagen, Spielplätzen, Außen- und Grünanlagen und Verkehrsräumen befassen. Das Angebot umfasst sechs Produktbereiche: Grünanlagen, Straßenbeläge, Spielgeräte, Stadtmöblierung, Beleuchtung und Beratung. Bei der vorigen DEUBAU hätten allein 3.000 Entscheidungsträger aus dem kommunalen Sektor teilgenommen, für die die FöRa in dem dichten Siedlungsraum des Ruhrgebiets ein zusätzliches Angebot darstelle.

Last but not least gilt der Architektur besonderes Augenmerk. Zwar ist der jeweils zur Messe ausgelobte Preis für junge Architekten **DEUBAU Preis 2012** bereits im Oktober verliehen worden an die Preisträger **Johannes Kappler** aus Nürnberg für den Wohnkomplex „Palladiumflat“ im niederländischen Groningen sowie an das **Studioing Architektur und Städtebau Berlin** für das Experimenta Science Center Heilbronn, aber die Preisträgerobjekte und Anerkennungen werden auf der DEUBAU ausgestellt. Gleich am ersten Messetag werden die Preise zum **Deutschen Bauherrnpreis** für Modernisierungen im Wohnungsbau vergeben, ausgeschrieben u. a. vom **GdW Bundesverband** und dem **Bund Deutscher Architekten BDA**. Die Preisverleihung in der Kategorie "Neubau" findet am 21. Februar 2012 in Berlin statt.

Zusätzlich wird am zweiten Messetag der **Internationale Architektur-Kongress: Neues Bauen mit Stahl** traditionell über 1.000 Teilnehmer zur Messe Essen locken, denn die anspruchsvolle Programm verspricht neue Anregungen für das Bauen mit Stahl in der modernen Baukunst und Visionen für die Architektur. Veranstalter sind hier die **Architektenkammer NRW** in Kooperation mit dem **Stahl-Informations-Zentrum**.

Weitere Nachrichten

Oer Erkerschwick: Die **RAG Montan Immobilien** wird Anfang Januar mit der Aufbereitung des Bodens und der Geländemodellierung des neuen Calluna-Quartiers auf dem Standort des ehemaligen Bergwerks in Oer Erkerschwick Ewald Fortsetzung 1/2/3 beginnen. Ende Dezember endet die Bergaufsicht für den Standort. Zur Vorbereitung dieser Maßnahmen müssen Geländesprünge ausgeglichen, Wälle eingeebnet und Busch- und Baumbestände entfernt werden.

Berlin: Die **Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung** äußert massive Kritik an der Bilanzierung nach IFRS. Lt. einem Bericht der **FAZ** bestünden besondere Schwachpunkte. So eröffne der Fair Value von Immobilien einen so großen Spielraum, dass die Angaben in der Bilanz "wenig nützliche Informationen für den Kapitalmarkt bieten und in manchen Fällen offensichtlich bewusst zu Werten führen, die nach unserer Auffassung nicht sachgerecht sind". Kritisiert wird auch, dass die Annahmen von Gutachten abhängig seien, aber die "Gutachter wenigen



News

Die **Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur** plant, die industrielle Kulturlandschaft Ruhr als ein mögliches UNESCO Welterbe in Ergänzung zum bestehenden Welterbe Zollverein für die Auswahlstufe auf Landesebene NRW anzumelden. Titel „Zollverein und die industrielle Kulturlandschaft Ruhrgebiet.“

Nach den Stationen Potsdam, Hannover, Darmstadt, Stuttgart, Dresden und München findet auf Einladung des **Initiativkreises Ruhrgebiet** der 7. nationale IT-Gipfel 2012 in Essen statt, möglicherweise auf Zollverein.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

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

Vorstand:

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

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

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

Der IMMOBILIEN Brief Ruhr

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Nr. 34, 50. KW, 16.12.2011, Seite 11

regulatorischen Anforderungen unterliegen". Insgesamt, so das Fazit der Prüfstelle, führen die IFRS-Buchführungsregeln zu Bilanzen, die für Wirtschaftsprüfer schwer überprüfbar seien.

Oestrich-Winkel: Nach Berichten der **Wirtschaftswoche** befindet sich die angesehene private **EBS European Business School**, Wiege der ersten professionellen Immobilienfachausbildung, in schweren Turbulenzen und dies u.a. ausgerechnet verursacht durch so deutliche Mängel in der Buchführung, dass die **Deutsche Post** ihre Tranche für einen Stiftungslehrstuhl zum Thema Logistik zunächst zurück gehalten habe und das Land Hessen Aufklärung über die Fördermittelverwendung einforderte.

Cannes: Zu einer Sonderkonferenz der MIPIM 2012 konnte **Joschka Fischer**, von 1998 bis 2005 deutscher Außenminister gewonnen werden. Thema sind die Herausforderungen der Finanzkrise in Europa für die Immobilienwirtschaft. Termin vormerken: Donnerstag 8. März 2012 10 Uhr.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aengevelt (5), Alltours (4), ALS Allgemeine Land- und Seespedition GmbH (4), Architekten RKW (4), Architektenkammer NRW (4,8,10), Auer & Weber (3), aurelis Real Estate (2,3,4), B&L CAD Systemhaus GmbH (8), BBE (3), BDA (10), BDG (5), BFW (9), BNPPRE (2,3,6,7), Brax (3), Brockhoff & Partner (8), BSI NRW (9), BTS GmbH (7), BTU Cottbus (3), BVLEG (3), Catella Property (6), Celesio (7), Cenit AG (9), corealis Commercial Real Estate (5,6), Corpus Sireo (3), CPFilms Vertriebs GmbH (5), Cubion (8,10), DESWOS (10), Deutsche Immobilien Holding (5), Deutsche Post (10), Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (10), Deutsche Reihenhaus AG (4), DGNB (5), DIC Onsite (5), die developer (3,4,5), DOGEWO (5), EBS (10), ECE (6), Emmi Deutschland (8), Evonik Wohnen (9), EWG (7), FAZ (10), FH Gelsenkirchen (1), Gagfah (7), Frankonia Eurobau AG (6), GCSC (3), GdW (10), GLS Bank (3), Greenwater Capital (7), Grüntuch Ernst (2), Häusser-Bau (3), Hellmich Gruppe (3,4), Hertie (4,8), Hochschule Rhein-Waal (9), Hoechst Konzern (7), IAT (1), IG BCE (9), Ikea (10), Immergrün Franchise GmbH (8), Immobilienwirtschaft (3), Immofinanz Gruppe (6), Infineon Technologies Bipolar (8), Initiativkreis Ruhrgebiet (11), Inoxum (4), ISB (3), ITZ Informationstechnologie GmbH (6), IVD West (9), J. % H. GmbH (5), Jones Lang LaSalle (4,6), Jovis Verlag (6), Klartext Verlag (7), Kö Galerie Düsseldorf GmbH & Co. KG (6), Koschany + Zimmer KZA (8), Landesinitiative Baukultur NRW (7), LBBW (3), Léon Wohlhage Wernik (5), mfi (2,3), Multi Development (4), NRW Bank (5), NRW.URBAN (3), omniphon (3), Orco Germany (4), Perella Weinberg Real Estate (3), Primex Steel Trading GmbH (6), Pühl und Becker Ingenieurberatung (8), RAG Montan Immobilien (10), REGIONALE 2013 Südwestfalen Agentur (8), Ruhruniversität Bochum (1), RWE Power AG (7), Siemens (8), S-Immo (7), Solutia Performance Films USA (5), Spardabank West (5), Spedition Lehnkering (4), Stemcor Flachstahl GmbH (4), Strabag (3,9), Studioinges Architektur und Städtebau Berlin (10), Talanx (7), Technologies AG (8), THS (9), Thyssen (4), Tommy Hilfiger (3), T-Systems (3), TU Dortmund (6,10), Universität Leipzig (3), VdW Rheinland Westfalen (9), Viantis AG (5), Vivawest (9), Volkshochschule Essen (4), WAZ (5), Willkie Farr Gallagher (7), Wirtschaftswoche (10), wmr (1), Zech Gruppe (5), ZIA (3).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Ackermann Dr., Josef (1); Arns, Michael (8); Bienkowsky, Piotr (2); Böning, Matthias (3); Cambridge, Ivanhoe (3); Elm, Monika (7); Fischer, Joschka (11); Gabriel, Sigmar (1); Ganser, Karl (7); Geist, Olaf (4); Hellmich, Georg Walter (5); Hörnschemeyer, Franka (3); Junker, Jean-Claude (1); Kappler, Johannes (10); Kraft, Hannelore (1), Kunzmann, Klaus R. (6); Meiers, Franz (3); Menzel, Petra (3); Miksch, Hartmut (4); Mühlhage, Stefan H. (5); Pofalla, Ronald (1); Reicher, Christa (6); Rose, Ulrike (7); Rösler, Peter (2); Westphal, Thomas (1).