



Nr.: 238

8. KW / 25.02.2011

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Immobilienmanager.award Hartmut Bulwien wird für Lebenswerk geehrt	2
IBG/LBB: Freispruch nach 8 Jahren im Fondsskandal	2
Bundestag beschließt Anle- gerschutzgesetz	4
Geschlossene Fonds: Regie- rung will neue Regeln	7
Frankfurt-Bockenheim: Wohnen auf dem Campus	7
Immobilienweisen: Wohnen vor anhaltendem, dynami- schem Aufschwung	8
JLL: Konjunktur treibt Frankfurter Wohnungpreise	11
Eurocrusturc: Europ. Woh- nungsbau auf Erholungskurs	12
Immobilienweisen: Büroim- mobilien 2011	14
IVG/CRE: Wandelsanleihen profitieren von Kapitalerhö- hung (Schiffmacher)	15
JK Wohnbau: Cleverer Kletterer (Ries)	17
Investieren Fondszeichner wirklich in Immobilien oder in Mietverträge? (Ruhl)	18
Wertsteigerungen nur noch über Miete	19
Immobilienbranche künftig noch stärker ökologisch ge- fordert (Samonig)	20
Die Immobilienbranche setzt auf Grün (Richter)	22
Energiesparverordnung: Die drei großen Irrtümer	24
Impressum	25

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

IMMOBILIEN
SCOUT24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwei Tage in hochkarätigem Umfeld bescherte die **SCOPE Investment Conference**. Wenn nicht im Moment stabile Stimmung, volkswirtschaftliche Erholung und breite Basis mit Renaissance der Immobilie als inflationssichernde, private Investition die Immobilienmärkte über die Klippen des Behörden- und Politaktivismus tragen würden, stünde ich dem (Über-) Regulierungskonzert aus AIFM, Anlegerschutzverbesserungsgesetz, Solvency II und Basel III sowie der Gefahr breiter Vermögensvernichtung durch weltmeisterliche Umweltphantasien eher hilflos gegenüber. Die Folgen treffen uns nach Murphy sicher wieder im nächsten Abschwung.

Zum Thema Umwelt wurde bei Scope konsensfähig deutlich, dass Nachhaltigkeit als Denkmuster ein Langfristtrend bleiben wird, der mit Zertifizierungsdiskussionen soviel zu tun hat wie religiöser Glaube mit Amtskirche und Inquisition. DB Researcher **Tobias Just** sieht bei Büroimmobilien Chancen und Risiken ungleichgewichtig verteilt. Die Risiken seien derzeit nicht adäquat eingepreist. Bei Büro lässt sich auch ohne worst case Multiplikation von Demographie, Regulierungsfolgen, Zinserhöhungen und Marktkorrekturen ein Stör-Szenario ableiten.

Einen Blick auf volkswirtschaftliche Risiken und Chancen warf **Peer Steinbrück** in der Keynote-Speech bei Scope. Zwar gebe es keine Euro-Krise geschweige denn eine realistische Alternative zum Euro durch Renationalisierung der Währungen, jedoch sei Europa wirtschaftlich „nicht in Bestform“. Griechenland komme nicht um eine Umschuldung herum. Die Euro-Erweiterung ohne präzises Konzept sei ein Fehler gewesen. Das alte weltwirtschaftliche Koordinatensystem der G8 zerfalle. China könne als Mega-Gläubiger allein mit Änderungen seiner Währungspräferenzen das Gesamtgefüge ins Wanken bringen. Ohne G20 seien keine globalen Entscheidungen mehr möglich. Der europäische Bankensektor bedürfe dringend einer Restrukturierung. Die „eine oder andere Bank“ könne es noch treffen. Die Risiko-Ignoranz und -Arroganz des Bankensystems müsse in die Schranken gewiesen werden. Staatsverschuldung, Geldwertstabilität, Konjunkturerfordernisse und Fehlallokation durch extrem niedrige Zinsen befinden sich im Zielkonflikt. Steigende Inflation sei mittelfristig wieder möglich. Zwar habe man weltweit aus dem Knall der Finanzkrise gelernt, jedoch seien die getroffenen Maßnahmen nicht hinreichend, die nächste Blase zu vermeiden. Andererseits dürfe das „Projekt Europa“ nicht scheitern. Die heute 65jährigen seien die erste Generation ohne europäischen Krieg. Fazit: Stimmt, ich fürchte, ich werde SPD. Irgendwann hat's ausgew(m)erkelt.

Mit rund 350 Teilnehmern setzte die Preisverleihung des **Immobilien Manager Award** einen neuen Maßstab der Immobilienwirtschaft. Ich freue mich besonders für **Hartmut Bulwien** als Gewinner des „Lifetime-Award“, der mir in 20 Jahren zunächst aus der Entfernung wissenschaftlich, dann kollegial und zuletzt in den annähernd 10 Jahren des „Der Immobilienbrief“ als Beirat und im Immobilienjournalisten-„Verband“, **immpresseclub e. V.**, stets verbunden war.

Tipp: Der „Immobilienbrief Berlin“ enthält heute ein Interview mit der Berliner Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher**.

Wir danken unseren Partnern **aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, Deka Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, Fairvesta, Garbe Group, Ideenkapital AG, RA Klumpe Schroeder & Partner** und **Deutsche Postbank AG**.

Werner Rohmert, Herausgeber





Personalien

Berlin: Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der **DIC Asset**, hat sein Amt als **ZIA-Regionalbeauftragter** für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland an seinen designierten Nachfolger **Axel König**, geschäftsführender Gesellschafter der **NAI apollo group**, übergeben. Höller will sich künftig auf seine Tätigkeit als **ZIA-Vizepräsident** konzentrieren.

Hamburg: Im Januar 2011 wurde **Bärbel Schomberg** in den Nachhaltigkeitsbeirat des Immobilien-Projektentwicklers **ECE** berufen. Schomberg bekleidete vor der Gründung ihrer Beratungsgesellschaft **Schomberg & Co.** über fast 30 Jahre führende Positionen in der Immobilien- und Finanzbranche. Als Mitglied des Immobilienausschusses des Branchenverbandes **BVI** sowie als Geschäftsführerin der Immobilienfondsgesellschaften der **Commerzbank** und der **Dresdner Bank** war sie eine der ersten Immobilienmanager, die das Thema Nachhaltigkeit sowohl inhaltlich als auch operativ auf die Tagesordnung setzte.

Berlin: **Oliver Hecht** (45) ist ab sofort Vertriebsleiter für die Zentrale Kundenbetreuung Inland von **Berlin Hyp** und **Landesbank Berlin AG**. In dieser Einheit werden die zentral angesiedelten Großkunden, das Konsortialgeschäft sowie Public Private Partnerships betreut.

Immobilienmanager.award 2011:

Hartmut Bulwien wird für Lebenswerk geehrt

Vor rund 350 Gästen fand letzte Woche die feierliche Preisverleihung des **Immobilien Manager Award** in der Kölner Vulkanhalle statt. Netzwerkarbeit war bis in die frühen Morgenstunden möglich. Die Preisverleihung, die zum dritten Mal durchgeführt wurde, hat sich zu einem zentralen Event der Immobilienwirtschaft entwickelt. Besonders gefreut hat uns, dass **Hartmut Bulwien**, Gründer von **BulwienGesa AG**, für sein Lebenswerk in der Kategorie Lifetime mit dem **immobilienmanager.AWARD 2011** ausgezeichnet wurde. Schließlich begleiten uns die **Bulwien-Studien** und Preisindizes seit Beginn des **"Der Platow Brief" Immobilien** vor knapp 20 Jahren und natürlich über annähernd 10 Jahre „Der Immobilienbrief“. **DIC** Vorstandsvorsitzender **Ulrich Höller** hielt die Laudatio.

Die wichtigsten weiteren Preisträger der 14 Awards waren die **developer Projektentwicklung gmbH** mit dem **Düsseldorfer Köbogen** in der Kategorie Finanzierung. Im Bereich Investment gewann **Hesse Newman Capital**. Kopf des Jahres wurde **Bernhard H. Hansen** von der **Vivico**. Die Kategorie Nachhaltigkeit ging an die **IVG** mit dem Projekt "An den Brücken" in München. In der Kategorie Stadtentwicklungskonzepte gewann der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr der Freien Hansestadt Bremen. Die Kategorie Vermittlung und Beratung gewann **Jones Lang LaSalle** für den Milliarden-Deal der niederländischen **Corio**, die das Multi Portfolio erwarb. (WR)



Hartmut Bulwien
(Foto: heuer dialog)

IBG/LBB – Freispruch nach 8 Jahren im Fondsskandal

In den 90er Jahren hatten die **LBB-Fonds** mit Milliarden-Umsätzen für Furore und gute Einnahmen der **Landesbank Berlin** geführt. Wichtigste Merkmale der Fonds waren die **Vielzahl der enthaltenen Objekte** – wir können uns an **80 Objekte** in einem Fonds erinnern – und die **25-Jahresgarantie der Prognoserechnung**. Als das Modell zerbrach, suchte man frei nach dem Motto „wo ein Schaden ist, gibt's auch einen Gauner“ die **Schuldigen im Management**. Ein **Freispruch nach 8 Jahren** ist zwar peinlich, aber ändert nichts. **8 Jahre Strafverfolgung sind Strafe genug**. Dafür braucht es **keine Richter mehr in Deutschland**.

In den 90ern glaubte man noch an die unaufhaltsame Wertsteigerung der Immobilie, die zwischenzeitliche Prognoseabweichungen immer wieder einholen würde. Unabhängig von der Qualität der Immobilien, für die wir 1994 den Begriff „Prärieimmobilien“ prägten, erwies sich die Garantie der in der Prognoserechnung enthaltenen Inflationsannahme und deren Steigerungswirkung auf die Mieten als Denkfehler, der bei sinkenden Inflationsraten einen dreistelligen Millionenbetrag kostete. Der Initiator garantierte nämlich nicht nur die anfänglichen Mieten mit faktischer Inflationierung, sondern direkt auch noch die Höhe der Inflation für die nächsten 25 Jahre.

Nach dem Zusammenbruch der Immobilien und Baumanagement der **Bankgesellschaft Berlin GmbH (IBG)** in 2002/2003 war von Risiken in Höhe von bis zu 20 Milliarden Euro die Rede. Wir schätzten die Risiken damals auf etwa 3 Mrd. Euro zzgl. der Wertverluste und Kosten aus der Abwicklung. Das dürfte aus heutiger Sicht auch in etwa eingetroffen sein. Wir hatten damals schon auf eine „aktive Risikobereitschaft“ der Bank hingewiesen, wobei die Höhe des damals realistisch zu kalkulierenden Schadens mit den vorherigen Erträgen der Bank korrespondierte. Ein „G'schmäcke“ bekam die Angelegenheit durch die Einbringung von Problemkrediten in Fonds. Hier geriet der Berliner Politiker **Klaus-Rüdiger Landowsky** in Verdacht, mitgestaltet zu haben.

Nach inzwischen rund 8 Jahren ist der letzte Strafprozess in der vergangenen Woche mit einem Freispruch der Angeklagten zu Ende gegangen. Das Landgericht Berlin sprach mit Urteil



Personalien

Köln: **Corpus Sireo** hat drei neue Mitglieder in die Geschäftsführungen der **Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH** (CSAM Commercial) sowie der **Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH** (CSAM Residential) berufen. Neue Geschäftsführer zum 01.2.2011 der CSAM Commercial in Heusenstamm sind **Michael Belau** und **Roy Brümmer**. **Stefan Korthals** in die Geschäftsführung der CSAM Residential in Köln eingetreten.

vom 14.02.2011 - (526) 2 StBJs 1173/01 KLs (4/05) – die Angeklagten im „Bankenverfahren“ gegen Landowsky und fünf ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung und sieben ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates der IBG vom Vorwurf der Untreue zum Nachteil der IBG frei. Trotz Mängeln in der Kalkulation der Mietgarantiegebühren sei das Verhalten insgesamt als nicht pflichtwidrig einzustufen.

Es ging in diesem letzten Verfahren noch um zwei geschlossene Immobilienfonds, LBB Fonds 12 und IBV Fonds Deutschland 1. Die Staatsanwaltschaft hatte den Angeklagten vorgeworfen, sie hätten die im Gegenzug für die langfristig abgegebenen Mietgarantien über 25 Jahre vereinnahmten Mietgarantieprovisionen nicht ausreichend kalkuliert und des Weiteren das Fondsgeschäft mit einem unzureichenden Risikocontrolling betrieben. Der Schaden habe dadurch bei diesen beiden Fonds bei ca. 200 Mio. Euro gelegen. Das Landgericht kam zu dem Schluss, dass das Verhalten der Angeklagten bei den Fondsschließungen als insgesamt nicht pflichtwidrig einzustufen sei.

Im Übrigen habe die Beweisaufnahme ergeben, dass die Gesellschafterinnen **LBB, Berliner Bank, BerlinHyp und Bankgesellschaft Berlin AG in Kenntnis der Risiken der Fortsetzung der LBB-Fonds-Reihe mit den o.g. Fonds zugestimmt hätten**. Diese Zustimmung sei ihrerseits nicht pflichtwidrig und schließe den Tatbestand der Untreue daher aus.

Da es für eine Strafbarkeit wegen Untreue auf den Zeitpunkt der Fondsschließungen per 31. Oktober 1998 und per 31. Oktober 1999 ankomme und die IBG zu diesen Zeitpunkten nach allen internen und externen Gutachten nachweislich nicht in ihrer Existenz gefährdet gewesen sei, scheide eine Verurteilung auch dann aus, weil sich das Risiko aus den Mietgarantieverpflichtungen eben erst später manifestiert habe. (WR)

Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC · ASSET
AKTIENGESELLSCHAFT

**Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Stabile Ergebnisse.**





Bundestag beschließt Anlegerschutzgesetz Fondsbranche begrüßt die Reformen

Am 11. Februar hat der Bundestag den Entwurf des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutzverbesserungsgesetz) beschlossen. Der 45 Seiten starke Entwurf soll im Wesentlichen Anleger vor Falschberatung schützen und Offene Immobilienfonds für die Zukunft stabilisieren. Bei den noch geschlossenen Offenen Immobilienfonds stehen unterdessen nach wie vor alle Zeichen auf Liquidation. Die Umsetzung kostet übrigens 24 Mio. Euro jährlich plus einmalig 3 Mio. Euro für die erstmalige Registrierung der Anlageberater.

BaFin soll falsche Beratung verhindern

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Berater oder Vertriebsverantwortliche in einer nicht öffentlichen Datenbank bei der Bafin registriert werden. Sollte die Bafin schwerwiegende Verstöße bei einem einzelnen Berater sehen, kann sie von den Instituten verlangen, dass diese bis zu zwei Jahre nicht mehr in ihrer Position eingesetzt werden. Allerdings bleibt offen, ob das BaFin personell der Aufgabe gewachsen ist.

Letzte Änderungen bei Offenen Immobilienfonds

Die letzten Änderungen betrafen vor allem den häufigen Wechsel von Fondsgutachtern und die Eigenkapitalquote für das Immobilienportfolio, die auf 70% aufgesetzt wurde. Der BVI ist glücklich mit der Entscheidung und auch aus der Branche hört man positive Signale. Fondsschließungen werden allerdings auch zukünftig natürlich möglich sein. Es ist jedoch der Marktwirtschaft immanent, dass Risiken nicht völlig auszuschließen sind. Das Schließungsinstru-

Personalien

Hamburg: Daniel Fahrer (40) verstärkt als neuer Senior Portfolio Manager das Team der **Warburg – Henderson Kapitalanlagegesellschaft** für Immobilien. Er wird u. a. Verantwortung für den neuen Fonds **Warburg - Henderson KOOP** übernehmen. Zuletzt verwaltete er als Senior Fund Manager Fonds mit Investitionsziel Europa bei **AXA Investment Managers**.

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



Unternehmens-News

Berlin: Der **Verband Geschlossene Fonds** (VGF) ist als zwölfter Verband dem im Juni 2006 gegründeten **Zentralen Immobilien Ausschuss** (ZIA) beigetreten. Als neue Firmenmitglieder meldet der ZIA außerdem unter anderem **KPMG**, **Kienbaum Consultants International**, **TLG Immobilien**, **Terranus Real Estate** und die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft**.

ment hat sich im Übrigen in der Krise bewährt. Lediglich überzogene Regulierungsbestrebungen haben zu schwierigeren Verwerfungen geführt.

Was passiert mit Axa, Degi und Co?

Die Frage ist aber: Was passiert mit den noch geschlossenen offenen Immobilienfonds von Degi, Axa, KanAm und Co.? Sie brauchen frisches Geld, das nur durch Immobilienverkäufe in die Kassen kommen wird. Grundsätzlich gilt bei Verkäufen die Regel, dass nach 12 Monaten Schließung Fonds ihre Objekte mit Abschlägen von 10% bzw. später von 20% verkaufen dürfen. Die Neuregelungen treten am 1. Januar 2013 in Kraft. Der letzte noch geschlossene offene Immobilienfonds, der Degi German Business, muss im November 2012 wieder öffnen. Alle anderen 9 noch geschlossenen Fonds müssen bis dahin geöffnet haben. Als erster ist der Degi Global Business im November an der Reihe. Sollten bis zum 1. Januar 2013 noch weitere Fonds schließen, so haben diese nach Öffnung ein halbes Jahr Zeit die Neuregelungen umzusetzen. Zwar hört man von Seiten der Fonds Optimismus bezüglich der Wiedereröffnung ihrer Fonds, jedoch wurden die diesbezüglichen Hoffnungen auf das neue Anlegerschutzverbesserungsgesetz nicht erfüllt. Für die Fonds gilt die alte Gesetzeslage, die vor dem Hintergrund der veränderten Kündigungsregeln weitere Brisanz gewinnt. Es bleibt die Hoffnung von **Barbara Knoflach**, Chefin von **SEB Asset Management**, dass die wieder anziehenden Märkte den Fonds zu gute kommen werden. Inwieweit Anlegervertrauen zurückgewonnen werden kann, ist offen. Zudem verhindert die Anlageverordnung, dass Versicherungen und Pensionskassen die einjährige Kündigungsfrist akzeptieren. Anlegervertrauen dürfte damit jedoch kaum zurück gewonnen werden können.

Für die noch geschlossenen Offenen Immobilienfonds heißt es also, weitere Liquidität zu schaffen, um wieder rechtzeitig öffnen zu können. Gleichzeitig sind aber wieder Antizipationseffekte von Anlegern; die wieder einmal verunsichert sind, zu befürchten. (AE)



aurelis. Ideen finden Stadt.

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

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



Erfahrung

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

Seit über vier Jahrzehnten sind wir erfolgreich im Geschäft. 162 Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa bezeugen unser Know-how.

Unsere Erfahrung ist mit uns gewachsen – genauso wie die Freude an neuen Herausforderungen.

Tatkraft macht einen grünen Zweig baumstark.

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

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

Neue Regeln für geschlossene Fonds

Die Bundesregierung hat sich am 16. Februar mit den Neuregelungen für geschlossene Beteiligungsmodelle beschäftigt. Anleger sollen künftig besser vor Produkten des „Grauen Kapitalmarktes“ geschützt werden.

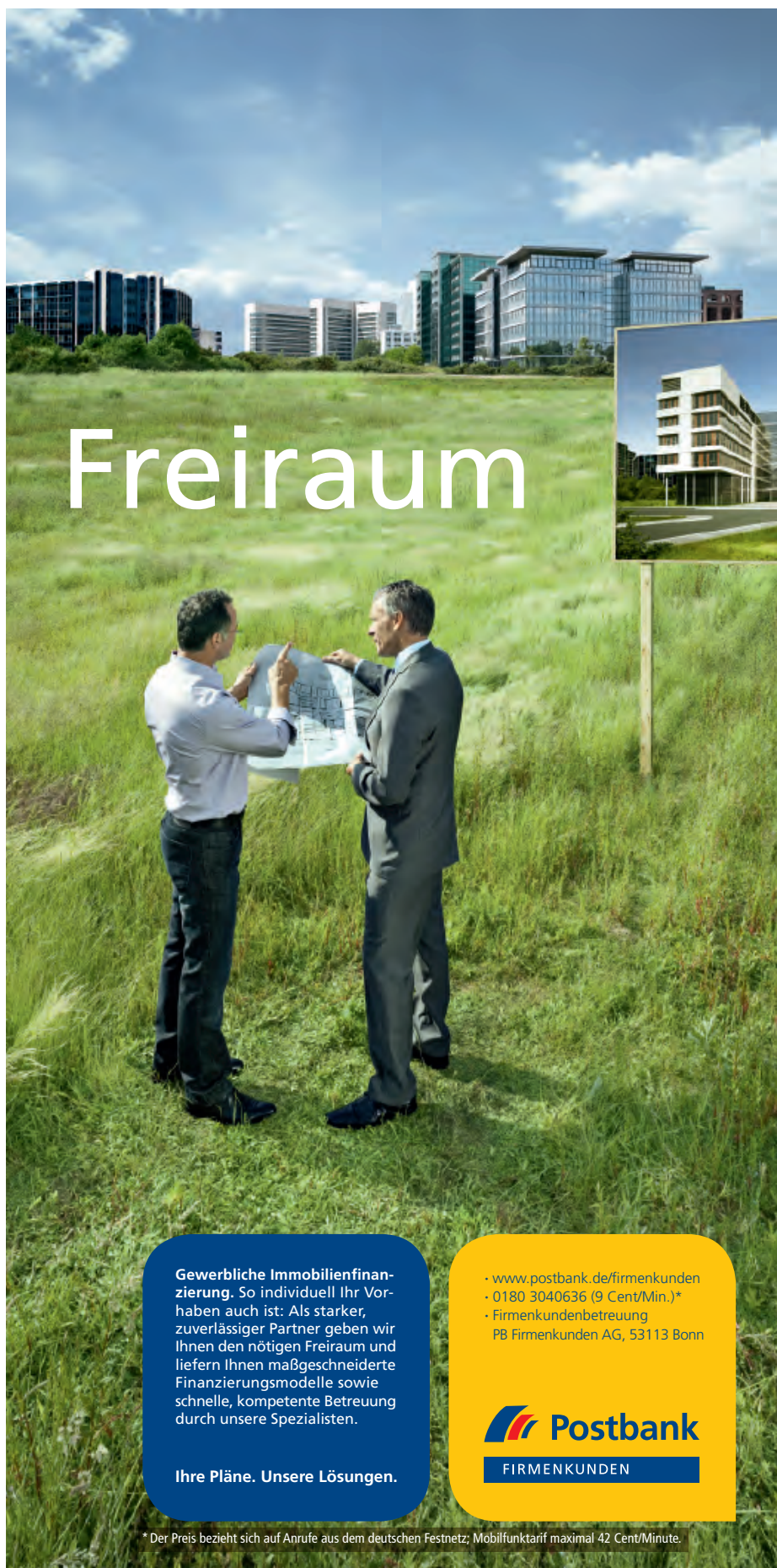
Die Änderungen betreffen vor allem die ca. 80.000 freien Finanzvermittler. Diese sollen künftig nicht von der BaFin sondern von den jeweiligen Gewerbeaufsichtsämtern kontrolliert werden. Zusätzlich müssen Finanzvermittler eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen, einen Sachkundenachweis erbringen und bei der **IHK** registriert sein. Berater müssen demnächst beim Anleger ein sog. Vermögensanlagen-Informationsblatt ausfüllen, das die Vergleichbarkeit von Produkten vereinfachen soll. Die Prospekte der Fonds sollen von der **BaFin** zusätzlich auch auf deren Stimmigkeit überprüft werden. Auch die Provisionen, die Vermittler kassieren, sollen offengelegt werden. Emissionshäuser müssen zukünftig einen Jahresabschluss für ihre Produkte erstellen.

VGF Hauptgeschäftsführer **Eric Romba** ist zufrieden mit den Änderungen. Nun gilt es die neuen Regeln umzusetzen. „Das beste Gesetz nützt nichts, wenn es an einem adäquaten Vollzug fehlt. Darüber hinaus müssen die betroffenen freien Vertriebe genügend Zeit erhalten, sich auf die neuen Anforderungen einstellen zu können“, so Romba. (AE)

Wohnen auf dem Campus Frankfurt-Bockenheim

Auf dem **Campus in Bockenheim** sollen 130 Miet- und 70 Eigentumswohnungen entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch die räumliche Neustrukturierung der **Goethe-Universität** wird das Campusgelände aufgegeben. Ziel ist es, ein vielseitiges, urbanes Quartier mit einer Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie, Wissenschaft und Kultur zu schaffen.

Was im Einzelnen auf dem Campus-Gelände entstehen wird, steht noch nicht im Detail fest. Allerdings mit dem Bau der Wohnungen soll zügig begonnen werden, so das Stadtentwicklungsamt. (CW)




Freiraum

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

Ihre Pläne. Unsere Lösungen.

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



FIRMENKUNDEN

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



Unternehmens-News

London/München: Pramerica Real Estate Investors baut seine Investitionen in europäische Logistikimmobilien und Lagerhallen durch die Gründung eines westeuropäischen Joint Venture mit **Panattoni Europe** weiter aus. Zugleich wird das bereits existierende Joint Venture mit Panattoni für Zentral- und Osteuropa intensiviert. Pramerica Real Estate Investors ist der europäische Immobilieninvestmentarm des US-amerikanischen Finanzdienstleister **Prudential Financial, Inc.**

Das neue westeuropäische Joint Venture hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von 80 Mio. Euro. Im Fokus stehen Class A Logistik Developments, primär in Deutschland und Frankreich, ab einer Fläche von 10.000 qm, die zu mindestens 50% vorvermietet sind. Darüber hinaus werden einige bereits laufende Projekte in Erwägung gezogen, wobei ein erstes noch im 1. Quartal 2011 abgeschlossen werden sollte. Pramerica hat zudem das Volumen des bereits bestehenden CEE Logistik Joint Ventures mit Panattoni um 40 Mio. Euro auf nun 140 Mio. Euro Investitionsvolumen aufgestockt.

Gutachten der Immobilienweisen:

Wohnimmobilien vor anhaltendem, dynamischem Aufschwung

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

Das Gutachten der Immobilienweisen macht deutlich, dass nach über einer Dekade, in der die Immobilienwirtschaft ihre Dynamik lediglich aus Zyklen und Veränderung der internationalen Investmentmärkte zog, ohne dass die eigentliche Nutzernachfrage ihren Beitrag leistete, jetzt der Wendepunkt gekommen scheint. Bei Wohnimmobilien ist eine breite Bewegung an der Basis festzustellen, die den Aufschwung trägt. Der Handel profitiert von guten Konsumaussichten und kann real erstmals nach langer Flaute zulegen. Auch das kontinuierliche Absinken der Flächenproduktivität könnte den Boden gefunden haben. Lediglich bei Büros herrschen die zyklischen Erholungs-Effekte vor.

Auf dem Tagungsklassiker „Quo Vadis“ von **Heuer Dialog**, stellte der von **Immobilien Zeitung** und **ZIA** initiierte **Rat der Immobilienweisen** bestehend aus **Prof. Wolfgang Wiegard** (Wirtschaft), **BulwienGesa** (Büro), **GfK** (Handel) und **empirica** (Wohnen) das Frühjahrsgutachten vor. Das Mitglied des Sachverständigenrates Wolfgang Wiegard sieht die Immobilienwirtschaft generell in positivem Umfeld. Die deutsche Immobilienwirtschaft profitiere insgesamt von günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der hohen Beschäftigung mit rückläufiger Arbeitslosigkeit, steigender Kaufkraft und moderaten Hypothekenzinsen. Zudem fließe viel internationales Kapital in den jetzt als krisensicher geltenden Investitionsstandort Deutschland. Inflationsängste teilte er dagegen nicht.



Prof. Wolfgang Wiegard
(Foto: heuer dialog)

Der Wohnungsmarkt macht „Der Immobilienbrief“ den meisten Spaß. Schließlich sahen wir analytisch schon 2001 eine „Dekade des Wohnens“ mit positiverer Entwicklung als bei Gewerbe kommen. Das trat auch ein. Jedoch blieb die Dynamik durch die Folgen des „9/11“ und die strukturellen Anpassungsprozesse der Euro-Ära im internationalen Vergleich gering.

Auf dem Höhepunkt der letzten Krise vor zwei Jahren erwarteten wir, dass Wohnimmobilien nicht mehr nur für internationale Player, sondern auch wieder als Element des Inflationsschutzes und der Altersvorsorge eine breite Erholung erfahren würden. Das ist eingetroffen.

Abbildung 4.3: Wohnungsfertigstellungen (alle Baumaßnahmen), Westdeutschland, 1949-2009



© Immobilien Zeitung; Quelle: Baufertigstellungsstatistik, Statistisches Bundesamt

Der aktuelle Wohnungszyklus sei so dynamisch wie zuletzt Anfang der 90er Jahre, stellte Prof. **Harald Simons**, empirica, fest. Der Wohnungsmarkt hat ausgehend von den Ballungsräumen auch in der Fläche gedreht. Mieten und Preise legen erstmals seit vielen Jahren auch real zu. Seit 2005 hat die Zahl der Haushalte um 800.000 zugenommen. Wer hätte das im Gefolge der ewig warnenden Demographie-Debatte erwartet? Der Neubau hat nicht Schritt gehalten. Die Wohnungsfertigstellungen erreichten für Gesamtdeutschland den niedrigsten Wert seit 60 Jahren auch bezogen auf die damalige Bundesrepublik.



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



Fusion

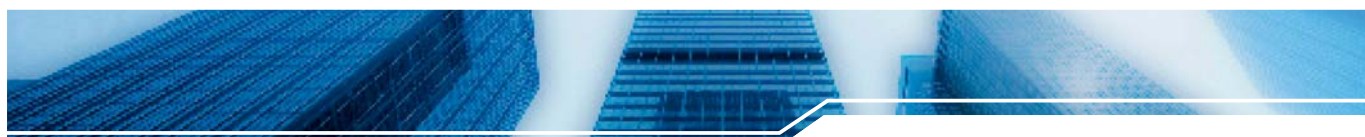
Damit ist lt. Simons endgültig die jahrelange reale Entwertung von Wohnungen zum Stillstand gekommen. Die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt habe eine reale Basis und sei nicht Ausdruck einer kurzfristigen konjunkturellen Entwicklung. Die Nachfrage nach Wohnungen sei in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Der stetige Rückgang der Einwohnerzahl um 276.000 Einwohner seit dem voraussichtlichen historischen Bevölkerungsmaximum im Jahre 2005 wurde und wird nach empirica-Prognosen in Westdeutschland durch die Haushaltsverkleinerung noch für weitere 20 Jahre deutlich überkompensiert.

Den Wohnungsfertigstellungen von nur noch knapp 135.000 Wohnungen in 2009 in Westdeutschland stehen knapp 15.000 gemeldete Wohnungsabgänge und bis zu 150.000 undokumentierte Wohnungsabgänge gegenüber. Nur Wohnungsabriss werden gemeldet und so statistisch erfasst, während die Mehrheit der Wohnungsabgänge, z.B. durch Zusammenlegungen, Nutzungsänderungen oder einfache Aufgabe der Vermietung in Höhe von schätzungsweise 0,3% bis 0,5% pro Jahr unberücksichtigt bleiben.

Damit dürfte erstmals in der Geschichte das Wohnungsangebot in Westdeutschland zurückgegangen sein. Die marktfähigen Angebotsreserven dürften inzwischen in den meisten Regionen aufgebraucht sein. Hier besteht aus „Der Immobilienbrief“-Sicht noch erheblicher Rückbaubedarf von leerstehenden Wohnungen, die eine Sanierung nicht mehr lohnen. Auf heutigem Mietniveau für einfachen Wohnraum von 4,50 Euro bis 6 Euro lohnt sich auch kein Neubau, so dass die Mietperspektiven positiv sind.

Der Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen seit Mitte der 1990 Jahre konzentrierte sich auf den Mehrfamilienhausbau, während der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Spitzenwerte von bis zu 62% stieg. Inzwischen liegen sowohl im Eigenheimbau wie auch im Mehrfamilienhausbau die Fertigstellungszahlen deutlich unter den langfristigen Nachfragetrends. Die Wohnungsfertigstellungen würden zwar wieder zulegen, jedoch alte Werte nicht erreichen, meint Simons. In 2011 würden noch Planungen und Baubeginne vorherrschen. Zwar rechnet Simons nicht mehr mit Wohnungsknappheit wie Anfang der 90er Jahre, jedoch werde in der Politik erstmals seit 15 Jahren nicht mehr nur über den Ölpreis, sondern auch wieder über steigende Mieten geredet. Das bestätige den Stimmungswandel. Vorreiter bei Mietsteigerungen bleiben die Top 5 Metropolen.

Duisburg/Hamburg: Die **Multi Mall Management Germany** hat die Anteile der **SEC Center Management GmbH** zu 100% übernommen. Die SEC verwaltet derzeit neun Center. Multi will mit diesem Schritt seine Managementaktivitäten ausbauen. Für die SEC ist der Zusammenschluss mit einem international tätigen Partner Voraussetzung für ein weiteres Wachstum. Der Bereich Mall Management wird ab sofort von **Susanne Klos** (Geschäftsführerin SEC) als Vorsitzende der Geschäftsführung geleitet. Mit ihr zusammen werden **Heidrun Quilitzsch** (Multi), **Stefan Andraschak** (SEC) und **Hans Steuenerberg** (Multi) das Unternehmen operativ führen.



Wir kaufen Ihre Immobilie

Wir suchen Immobilien

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

Wir benötigen keine Darlehen

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

Wir tätigen Immobilieninvestitionen

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

Abwicklung ohne LOI direkt zum Notar - Kaufpreis in Bar!





JLL - Konjunktur treibt Frankfurter Wohnungspreise

Die Stärke des Frankfurter Wohnungsmarktes liegt in dem Bevölkerungszuwachs. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der ersten Jahreshälfte 2010 hat sich nach Recherche von Jones Lang LaSalle (JLL) in Frankfurt auch im 2. Hj. fortgesetzt.

Der Konjunkturindikator der IHK stand für Frankfurt im Herbst 2010 bei 128 Punkten (+8,4 im Vergleich zum Vorquartal). Das entspricht dem Niveau von Herbst 2007. Die Bevölkerung soll bis 2020 stetig auf rund 725.000 Einwohner anwachsen. Hierbei spielt auch weiterhin die Zuwanderung aus dem In- und Ausland eine maßgebliche Rolle. Profiteure der positiven Bevölkerungsentwicklung sind in erster Linie die innerstädtischen Lagen. Der positive Bevölkerungstrend wird maßgeblich durch hochwertige Projektentwicklungen in den Innenstadtbezirken in diese Lagen kanalisiert.

Neben der positiven Bevölkerungsentwicklung hielt im vergangenen Jahr auch der Trend zur Verkleinerung der Haushalte weiter an. Der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg von 46,6% im Jahr 2008 auf 46,9% im Jahr 2009. Die innerstädtischen und daran angrenzenden Lagen haben eine besondere Anziehungskraft auf junge, besser verdienende Erwachsene sowie in Frankfurt häufig anzutreffende Wochenendpendler. Demgegenüber werden die Außenbezirke aufgrund ihrer aufgelockerten Struktur und des erhöhten Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern (74,1%) von Familien bevorzugt.

Wohnraum bleibt weiterhin knapp. Die Stadt Frankfurt verfügt derzeit über rund 360.000 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Mieten in Frankfurt flächendeckend einen deutlichen Anstieg verzeichnet. So ist die Miete vom 2. Halbjahr 2009 auf das 2. Halbjahr 2010 für Frankfurt von 10,95 Euro pro qm auf 11,30 Euro gestiegen (+3,2%). Um bis zu 4% haben in den Innenstadtbezirken die Mieten zugelegt. Mieteinbußen auf hohem Niveau gibt es im Westend und in den Bezirken Mitte-West und West. Die Mieten sanken um bis zu 3,5%. Nach wie vor gestaltet es sich vor allem für Einwohner mit mittlerem und niedrigem

Deals Deals Deals

Düsseldorf: Ein namhafter Textileinzelhändler mietet 1 000 qm Fläche in der Klosterstr. 24. Die **Catella Property** war im Rahmen Ihres Vermarktungsauftrages vermittelnd tätig. Mit der aktuellen Vermietung konnte innerhalb kürzester Zeit ein Vermietungsstand von ca. 80% erzielt werden. Für die noch zur Verfügung stehenden Flächen werden derzeit aussichtsreiche Verhandlungen mit weiteren namhaften Unternehmen geführt, so dass Catella von einer Vollvermietung noch während des ersten Halbjahres ausgeht.



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



Deals Deals Deals

Hamburg: Real I.S. erwirbt für den Immobilien Spezialfonds **BGV IV** die Büroimmobilie „Ansgarhof“ am Valentinskamp von einem von **Tishman Speyer** verwalteten Immobilienfonds. Die Immobilie ist langfristig an mehrere Mieter vermietet und weist eine Nutzfläche von rd. 16.200 qm auf. Hauptmieter ist die **Funk Gruppe**. Der Fonds wurde im Jahr 2010 aufgelegt und verfügt über rd. 380 Mio. Euro Eigenkapital. Das Zielvolumen des Fonds von soll bei rd. 700 Mio. Euro liegen.

Einkommen immer schwieriger, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neue Wohnbauprojekte führen zu keiner Entspannung, da hauptsächlich der Fokus auf gehobenes Wohnen gelegt wird.

Im Vergleich zum Vorjahr gab es in Frankfurt einen deutlichen Nachfrageschub bei Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Spitzenpreise reichen bis zu 5.000 Euro pro qm. Einzelfälle gingen noch deutlich darüber. Durchschnittlich wurden Eigentumswohnungen für 3 090 Euro angeboten. Nach wie vor gehören Nordend, Sachsenhausen und Westend zu den gefragtesten Stadtteilen. Besonders hoch ist der Preisanstieg in jüngeren Gebäuden ab 2000. Die im 1. Halbjahr 2010 noch stark gestiegenen Kaufpreise für sanierten Altbau im Gutleut- und Bahnhofsviertel (3.480 Euro) konnten nicht bestätigt werden und fielen auf durchschnittlich 3.100 Euro. Dagegen haben die sanierten Altbauten im Westend noch einmal preislich deutlich zugelegt und erreichen den durchschnittlichen Spitzenwert für Frankfurt mit rund 5.000 Euro. Allerdings konnten sich nur Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche verteuern. Kleinere Wohnungen blieben relativ stabil um die 2.000 bzw. 2.300 Euro.

EUROCONSTRUCT-WINTERKONFERENZ 2010:

Europäischer Wohnungsbau auf Erholungskurs


Nach den Analysen der Euroconstruct-Institute mit dem ifo Institut als deutschem Partnerinstitut wird das europäische Wohnungsbauvolumen ab 2011 wieder zunehmen. Die ifo-Bauexperten Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister haben die Ergebnisse in einer Studie zusammengefasst.

Die Belebung des europäischen Wohnungsbaus wird mit einem Plus von durchschnittlich knapp 3% pro Jahr bis 2013 eher bescheiden ausfallen. Zu einer besonders kräftigen Erholung



Die neue BGV V kann es richtig weit bringen

Es geht los: Mit der BGV V startet jetzt der neue Immobilienspezialfonds der erfolgreichen BGV-Serie. Ziel ist der Euro-Raum mit Schwerpunkten in Deutschland, Frankreich und den Benelux-Staaten. In der Investmentausrichtung bleibt sich der nicht börsennotierte Fonds mit einer breit diversifizierten Anlagestrategie und einer Ausrichtung auf Core- und Core+-Investments absolut treu. Mit einem langfristigen Anlagehorizont und bei einem steuerfreien Anteil von ca. 50% genießen institutionelle Investoren beste Startbedingungen mit realisierbaren Ausschüttungen im Vorsteuervergleich von ca. 6,0% – 6,7% p.a. **In Kürze mehr unter: www.realisag.de**



„Ich leg' doch nicht
alle Eier
in ein Nest!“

IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa. Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.

Der Kuckuck ist clever: Für seine Zukunft setzt er nicht auf eine Einzelchance. Er geht auf Nummer sicher! Mit einer Kombination mehrerer günstiger Gelegenheiten.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa:

- Top-Immobilien
- Hervorragende Mieter
- Günstiger Einstiegspreis

Weitere Informationen unter www.ideenkapital.de.



wird es dabei in den drei skandinavischen Ländern Norwegen, Schweden und Finnland kommen. Auch die bevölkerungsreicheren Länder Italien, Deutschland und Polen werden eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung aufweisen. Von der positiven Entwicklung wird insbesondere der Wohnungsneubau profitieren, der allerdings in den vergangenen vier Jahren um 43% geschrumpft war. Bis 2013 dürfte sich das Volumen für Wohnungsneubauten im Durchschnitt um rund 4,5% p.a. erhöhen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird sich deutlich langsamer erholen. Nach in der Spitze (2007) rund 2,55 Millionen fertiggestellten Wohnungen dürften 2013 gerade einmal 1,54 Mio. Einheiten erreicht werden. In dem 1975 gegründeten europäischen Forschungs- und Beratungsnetzwerk „Euroconstruct“ kooperieren Institute mit spezifischem Know-How im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier osteuropäischen Ländern. (WR)

Gutachten der Immobilienweisen:

Büroimmobilien 2011 – Wohin geht die Reise?

Andre Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die gute wirtschaftliche Stimmung und die positiven Daten vom Arbeitsmarkt übertragen sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Der Immobilienkonjunktur-Index zeigt die Zuversicht der Marktteilnehmer. Die gestiegenen konjunkturellen Risiken aus Euro-Krise und Staatsverschuldung dämpfen jedoch zukünftig die Stimmung. Andreas Schulten zieht in seiner Präsentation des Frühjahrgutachtens der Immobilienweisen dennoch ein positives Fazit. Die Leerstände werden sinken, aber auf hohem Niveau bleiben. Die Preise für Core-Objekte könnten sowohl von noch einmal leicht sinkenden Renditen als auch von steigenden Mieten profitieren.

Aus fundamentaler Sicht ist aus Gutachtersicht für die Zukunft der Büroimmobilie als Investment die Zahl der Bürobeschäftigten wichtiger Einflussfaktor. Das unterstellt für „Der Immobilienbrief“ natürlich einen gleichbleibend hohen Flächenverbrauch pro Mitarbeiter. Deutschland ist aber eine der wenigen Industrienationen mit einem festen Mitarbeiter-Arbeitsplatz als Standard. Das könnte zu Anpassung führen. Eine sehr gute Büroversorgung mit im internationalen Vergleich eher günstigen Büromieten könnten dagegen aus „Der Immobilienbrief“-Sicht in Verbindung mit unterschiedlicher kultureller Ausgangslage und engerer Mitarbeiterbindung durch feste Arbeitsplätze den Status Quo noch länger als erwartet aufrecht erhalten. Zumindest waren die CREM-Aktivitäten der 90er Jahre weit weniger quantitativ erfolgreich als damals angenommen.

Die Zahl der Büroarbeitsplätze lag 1995 bei knapp unter 12 Mio. und steigt auf prognostizierte 13,1 Mio. für 2011 stetig an. Besonders in den alten Bundesländern entwickeln sich die Bürobeschäftigtenzahlen positiv, während sie im Osten seit 2008 auf konstant 1,72 Mio. bleiben. **Bulwiengesa** geht in seiner Analyse davon aus, dass die durchschnittliche Wachstumsrate der Bürobeschäftigtenzahlen in A-Städten für die Jahre 2011 bis 2014 zwischen 1,5% und 1% liegen wird. Tendenz sinkend. Alle A-Städte werden sich positiv entwickeln. Für Deutschland bedeutet das ein Wachstum von 0,4% für 2010 und 0,9% für 2011.

Musterring

SITZVERGNÜGEN
MIT NIVEAU
Polstermöbelsystemprogramm MR 635

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



IPD OFIX

Offene Fonds wieder mit positiven Renditen

Der **OIFX-Index** von **IPD** zeigt für das vierte Quartal 2010 wieder deutlich bessere Renditen für die Branche der Offenen Immobilienfonds. Im vierten Quartal 2010 erreichte der OFIX-All Index eine Performance von 0,45%. (VQ: -0,62%). Dieser Index erfasst alle Offenen Immobilienfonds, die für Privatanleger zu erwerben sind und seit mind. einem Jahr auf dem Markt sind.

Die beste Performance erzielten die Fonds, die bereits seit mind. 10 Jahren am Markt sind. Ihre Quartalsrendite lag bei 0,64% (VQ: -0,08%).

Die Fonds mit einer Renditehistorie von 5 Jahren erzielten eine Rendite von 0,45% (VQ: -0,24%).

Nur der **Inter ImmoProfil** und **hausInvest** konnte Ende 2010 eine Rendite von über 3% erzielen. Beide **Deka**-Fonds sowie der **grundbesitz europa** erreichten knapp 3%. Die Fonds **grundbesitz-global**, **SEB ImmoInvest** und **CS Euroreal** kamen jeweils auf gut 2%. Die drei **Uni-Fonds** erreichten Renditen von knapp 2%. Diese Fonds machen zusammen 77,4% des **OIFX-All Index** aus.

Seine Hochzeiten hatte der Index Ende 2006 mit Werten von über 1,5%.

In seiner Prognose geht **BulwienGesa** Vorstand **Andreas Schulten** davon aus, dass die **Nettoanfangsrenditen** für Bürotransaktionen in diesem Jahr in Hamburg und München unter 5% fallen werden. Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Stuttgart werden sich zwischen 5,1% und 5,3% bewegen.

Eine gesteigerte Nutzernachfrage wird die Leerstände, lt. Prognose in allen A-Städten leicht nach unten drücken. Spitzenreiter bleibt Frankfurt mit prognostizierten 18,2%. Der Durchschnitt der 7 Metropolen liegt bei 9,7%. Besonders Hamburg wird eine gesteigerte Büroflächennachfrage erleben. **BulwienGesa** geht hier von 8,7% Leerstandsrate für 2011 aus (2010: 9,5%). Die Hansestadt verzeichnet derzeit auch die größten Bevölkerungswachstumswahlen.

BulwienGesa - Prognosen für den Büroimmobilienmarkt									
	Leerstandsentw. (%)		Spitzenmieten (€/qm)		Fertigstellungen (Tsd. qm)		Nettoanfangsrenditen (%)		
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2009	2010	2011
Hamburg	9,5	8,7	22,5	22,9	263,0	105,7	5,3	5,0	4,9
Düsseldorf	12,2	11,5	21,5	22,4	123,0	61,3	5,5	5,2	5,2
Köln	8,4	8,1	20,0	20,0	74,3	35,8	5,6	5,4	5,3
Frankfurt/M.	18,4	18,2	33,0	33,5	185,5	159,6	5,4	5,1	5,1
Stuttgart	6,5	6,3	16,3	16,3	24,0	44,8	5,6	5,4	5,3
München	9,4	9,2	28,0	28,8	236,7	132,0	5,1	5,0	4,9
Berlin	7,6	7,3	20,5	21,0	115,8	101,4	5,6	5,3	5,3
7 Städte	10,1	9,7	23,5	k.a.	1.022,3	640,6	5,4		

Die **Spitzenmieten** werden in allen Städten anziehen bzw. stagnieren. Köln und Stuttgart werden auf ihren jeweiligen Vorjahreswerten verharren. Den größten Sprung nach vorne wird Düsseldorf mit einer Steigerung von 0,9 Euro/qm auf 22,4 Euro/qm machen. Spitzenreiter bleibt Frankfurt mit prognostizierten 33,5 Euro/qm.

Core bleibt everybody's darling

Auch 2011 und 2012 wird die „**Corephorie**“ anhalten. Allerdings wird sich der Definitionsrahmen lt. Backgroundgespräch mit **Thomas Beyerle**, Chefresearcher der **IVG**, ändern. Core ist derzeit sowieso nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen der am meisten missbrauchte Begriff. In der Praxis, speziell in der Kapitalanlagepraxis, wird jeder langfristige Mietvertrag als Core bezeichnet. Das hat mit der klassischen Definition der 1a-Immobilie an einem Topstandort in sehr guter Lage mit guten Mietverträgen schon länger nichts mehr zu tun. Auch B-Städte oder B-Lagen werden mit Core Immobilien aufwarten. Selbst ein lang vermieteter Supermarkt wird zur Core-Immobilie, solange Anleger und Investor an die Story glauben. Zunehmend werden sich lt. Beyerle internationale Investoren auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt tummeln, um das vermeidlich sichere Investment mit, bevorzugt, single tenant Objekten zu suchen. Das wird Preise nach oben bewegen und Leerstände tendenziell nach unten. Finanziert werden diese Deals vornehmlich mit hohem Eigenkapitalanteil. „Das Thema Leveraging ist erstmal vom Tisch“, meint Thomas Beyerle.

IVG und Colonia Real Estate

Wandelanleihen profitieren von Kapitalerhöhung bzw. Übernahme

Christian Schiffmacher, Chefredakteur „Institutional Investment Real Estate Magazin“

Wandelanleihen, auch Wandelobligationen oder Convertible Bonds genannt, sind hybride Wertpapiere. Dabei handelt es sich um festverzinsliche Wertpapiere, die dem Anleger das Recht einräumen, sie in einem bestimmten Verhältnis in Aktien des Emittenten umzutauschen. Wandelanleihen verbinden die Vorteile eines Anleiheninvestments, wie z.B. fixe Kupon-Zahlungen, mit einem festgelegten Rückzahlungspreis am Ende der Laufzeit. Zusätzlich kann der Investor über die enthaltene Option (das Wandlungsrecht) vom Potenzial der Aktie profitieren. Dank des Wandlungsrechts kann der Anleger bei Convertible Bonds jedoch die für ihn bessere Wahl treffen: entweder die Tilgung zum Rücknahmepreis oder die Wandlung in die zugrunde liegende Aktie.



Deals Deals Deals

Brüssel: Der drittgrößte belgische Versicherungskonzern

Ethias erwirbt ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von 7.300 qm für rd. 15 Mio. Euro aus dem Offenen Immobilien-

Publikumsfonds **WestInvest**

InterSelect von **Deka Immobilien**. Mit dem Verkauf setzt die Deka Immobilien auch 2011 ihre Aktivitäten zur Portfoliobereinigung fort und reduziert den Anteil kleiner und älterer Immobilien in ihren Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Die **IVG Immobilien AG** hat vor zwei Wochen eine 10%ige Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 12.599.999 neuen Aktien durchgeführt. Diese wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren platziert. Das Grundkapital wurde von 126.000.000 Euro auf 138.599.999 Euro erhöht. Die Gesellschaft konnte bereits im Januar ein Finanzierungsvolumen von 2,2 Mrd. Euro neu verhandeln. IVG hatte zum 31.09.2010 eine Eigenkapitalquote von nur 17%. Eine Kapitalerhöhung wurde daher schon lange erwartet. Bei einem Platzierungspreis von 6,90 Euro je Aktie und einem Bruttoemissionserlös von 87 Mio. Euro liegt die Eigenkapitalquote (bei angenommenen 4% Kosten der Kapitalerhöhung) rechnerisch noch immer unter 19%.

Dennoch wurde die Nachricht vom Kapitalmarkt positiv aufgenommen. Davon profitierte u.a. die IVG Wandelanleihe 2007-17 (WKN A0JQMH). Diese bietet eine Nominalverzinsung von 1,75%. Doch der Kurs notiert noch immer bei etwa 84%. Der Convertible Bond läuft bis 29.03.2017, bietet jedoch einen Investor Put zum 29.03.2014. Bei einem Wandlungspreis von 46 Euro (aktueller Aktienkurs ca. 6,75 Euro) ist davon auszugehen, dass Investoren der Wandelanleihe im Jahr 2014 den Put ausüben werden. Beim derzeitigen Kurs der Wandelanleihe ergäbe sich (bei einer Ausübung des Put im Jahr 2014) eine attraktive Rendite von 8% p.a. Ausüben kann ein Investor den Put mit einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Wirkung zum 29. März 2014. „Eine Kündigungserklärung gemäß § 5(e)(ii) hat schriftlich oder mittels eingeschriebenen Brief gegenüber der Hauptzahlstelle (Dresdner Bank Aktiengesellschaft, Jürgen-Ponto-Platz 1, 60301 Frankfurt am Main) zu erfolgen und ist unwiderruflich. Der betreffende Gläubiger hat dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank nachzuweisen, dass er zu dem Zeitpunkt der Kündigung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung(en) ist.“ Die Wandelanleihe hat allerdings einen Nominalwert von 100.000 Euro, so dass für den Kauf einer Wandelanleihe ein Kapitaleinsatz von mind. 84.000 Euro notwendig ist.

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

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





Basel III

Was ist das?

Wir haben einmal auf die **BMF**-Homepage geschaut. Bereits seit 1974 gibt es den Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht. Dieser hatte zum Ziel, die Aufsichtsregeln für die Finanzbranche zu vereinheitlichen. Basel I trat 1988 in Kraft. Basel II folgte erst 2004 und Basel III bereits 6 Jahre später.

Basel III soll die Eigenkapitalregeln der Banken verschärfen, damit diese in schwierigen Zeiten sich zukünftig selbst retten können. Grundsätzlich gilt: Eine Bank muss Eigenkapital (EK) in Höhe von mind. 8% der Risikopositionen vorweisen. Dieses EK teilte sich auf in Ergänzungskapital (4%) sowie jeweils zur Hälfte weiches und hartes Kernkapital. Zukünftig wird das harte Kernkapital, das vor allem aus einbehaltenen Gewinnen gewonnen wird, auf 4,5% aufgestockt. Weiches Kernkapital (z.B. stille Einlagen) wird nur noch mit 1,5 Prozentpunkten in den Eigenkapitalstock einbezogen. Ergänzungskapital (z.B. nachrangige Verbindlichkeiten) trägt nur noch mit 2 Prozentpunkten zum EK bei. Zusätzlich zu diesen 8% EK, kommt ein sog. Kapitalpuffer, der bis zu 5 Prozentpunkten betragen kann hinzu. Dieser besteht zu 2,5 Prozentpunkten aus dem Kapitalerhaltungspuffer und aus bis zu 2,5 Prozentpunkten antizyklischer Kapitalpuffer. Der Kapitalerhaltungspuffer soll verhindern, dass Kapital im Krisenfall zu schnell aufgezehrt wird. (AE)

Im Rahmen der Übernahme der **Colonia Real Estate AG** durch die **TAG Immobilien AG** erscheint die Wandelanleihe 2006-2011 (Kupon: 1,875%) der Colonia Real Estate AG (ISIN DE000A0LDSA1) interessant. Denn Wandelanleihen haben heute nahezu standardmäßig „Change of control“ Klauseln. Der Wandelanleihe-Investor bekommt für die Übernahme und damit verkürzte und verwässerte Laufzeit seiner Aktienoption einen Ausgleich in Form einer Verbesserung des Wandlungsrechtes. Eigentlich läuft die Wandelanleihe bis zum 7. Dezember 2011 und wird zu 110,81% zurückgezahlt. Der Kontrollwechsel hat am 15.02. stattgefunden. An dem Tag hat TAG mitgeteilt, dass sie mehr als 50% der Colonia Real Estate-Aktien hält. Formal ist der 21.02. Tag der Bekanntgabe des Kontrollwechsels. Kontrollstichtag ist der 21.04.2011. Investoren können die Wandelanleihe bis zum 11.04. gegenüber ihrer Depotbank kündigen. In diesem Fall beträgt der Rückzahlungspreis 109,33% (aktueller Kurs: 107,70%). Bei einem Wandlungspreis von 34,46 Euro ist eine Wandlung unwahrscheinlich. Investoren werden bis zur Rückzahlung am 7. Dezember 2011 warten oder zum 21. April 2011 kündigen.

Ganz anders gestaltet sich die Situation bei der Wandelanleihe 2010-2015 (ISIN DE000A1EMFA2), die einen Kupon von 5,875% hat. Der angepasste Wandlungspreis beträgt 4,7909 Euro, während die Aktie bei 5,69 Euro notiert. Der Kontrollwechsel hat am 15.02. stattgefunden. Tag der Bekanntgabe ist rein formal der 28.02. Kontrollstichtag bei dieser Wandelanleihe ist der 29.04.2011. Letzter Kündigungstag wäre der 19.04.2011. Doch der Rückzahlungsbetrag der Anleihe wäre 6,08 Euro (aktueller Kurs: 7,20 Euro). Daher ist eine vorzeitige Kündigung dieser Wandelanleihe nicht zu empfehlen, hier wäre möglicherweise eine Wandlung interessanter, oder die Wandelanleihe könnte bis zum 15.05.2015 gehalten werden, was bei einem Kupon von 5,875% auch recht attraktiv erscheint.

Hamborner: Aktienpaket der HSH Real Estate AG ist umplatziert

Im Rahmen eines Accelerated Bookbuilding hat die **WestLB** als Sole Lead Manager und Sole Bookrunner 12 Mio. **Hamborner**-Aktien (35% des Grundkapitals) bei institutionellen Investoren platziert. Die Transaktion wurde zu 7,45 Euro je Aktie durchgeführt (was einem Abschlag von nur 4,2% gegenüber dem Xetra-Schlusskurs vom 23.2. entspricht) und hatte ein Volumen von 90 Mio. Euro.

JK Wohnbau - Cleverer Ketterer

Hans-Christoph Ries, Investmentanalyst/ Finanzjournalist (DVFA)

Am 10. November vergangenen Jahres feierte die in München domizilierende **JK Wohnbau** ihre Erstnotiz an der Börse. Zuvor wurden mit Hilfe der **quirin Bank** 10 Mio. Aktien zu 8 Euro am Kapitalmarkt platziert und brutto 80 Mio. Euro in die Unternehmenskasse gespült. Insgesamt wurden etwas mehr als 20,7 Mio. Aktien zum Handel im Prime Standard zugelassen. Seither hat sich am Aktienkurs der Gesellschaft per saldo nichts getan, dafür kam es allerdings zu einer wahrhaften Flut von Stimmrechtsmitteilungen. Illustre Adressen vornehmlich anglo-amerikanischer Provenienz meldeten pflichtgemäß ihren Anteilsbesitz.

Ende Januar 2011 wurde dann sogar das Soft Lock up (Veräußerungssperre mit Ausnahme genehmigungspflichtig) teilweise aufgehoben. Der Großaktionär **Helvetic Private Investments** (HPI) zeigte sich edelmütig und kam - nach Aussage der JK Wohnbau - der anhaltenden Nachfrage institutioneller





Deals Deals Deals

Hamburg: AMB erwirbt ein 31.585 qm großes Gebäude in Walterhof erworben von Garbe. Das AMB Walterhof Distribution Center 8 ist vollständig an Panalpina vermietet. Zum 31. Dezember 2010 umfasste das Portfolio von AMB in Europa Immobilien und Entwicklungsprojekte mit einer Fläche von insgesamt mehr als 1,4 Mio. qm, wovon etwa 378.600 qm in Deutschland liegen.

Kunden nach und verkaufte rund 3,1 Mio. Aktien an diese Klientel. Interessant in diesem Zusammenhang: Trotz der vermeintlich großen Nachfrage hat sich der Aktienkurs der JK Wohnbau nicht nach oben entwickelt sondern dümpelt um den Ausgabepreis von 8 Euro.

Bislang hat das Going-Public der JK Wohnbau drei Gewinner. Die quirin Bank, JK Wohnbau und die HPI. Hinter letzterer steht **Norbert Ketterer**, der Ende 2007 und 2008 seine Anteile an der börsennotierten Immobiliengesellschaft **Alta Fides** an **Corestate Capital** verkaufte. Ein Teil-Exit ist ihm auch diesmal gelungen. Zudem haben die mit dem Börsengang eingegangenen frischen Mittel die Manövriermasse der JK Wohnbau deutlich vergrößert. Dazu kommt, dass Mitte Dezember **Christian Dunkelberg** in den Vorstand der JK Wohnbau berufen wurde. Dieser war seinerzeit Vorstandskollege von Norbert Ketterer bei Alta Fides. Man sieht: Hier wird nichts dem Zufall überlassen. Nur hat sich all dies bislang nicht für die neuen Aktionäre ausgezahlt. Die nahezu illiquide JK Wohnbau-Aktie liegt unter dem Emissionspreis.

Investieren Fondszechner heute wirklich noch in Immobilien oder nicht eher in einen Mietvertrag?

Michael Ruhl, Vorstandsmitglied der Deutsche Fonds Holding AG

Wer Fondsprospekte und andere Marketingunterlagen studiert, der könnte derzeit zu der Ansicht gelangen, das einzig ausschlaggebende Moment bei einem Immobilienfonds sei der Bekanntheitsgrad des Mieters. Solange dieser eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder wenigstens ein staatsnahes Unternehmen mit einwandfreier Bonität ist und der Mietvertrag noch an die

„Wir hatten viel Glück im Leben.
Jetzt geben wir etwas davon zurück.“



SOS-Kinderdorf-Stiftung
www.sos-kinderdorf-stiftung.de

Die beste Möglichkeit für unendlich viele Generationen Zukunft zu gestalten, ist eine Zustiftung ins Dachkapital der SOS-Kinderdorf-Stiftung. Die hieraus erwirtschafteten Erträge kommen Jahr für Jahr den jungen Menschen zugute, die es dringend benötigen.

SOS-Kinderdorf-Stiftung · Petra Träg · Renatastraße 77 · 80639 München
Tel. 089-126 06 109 · stiftung@sos-kinderdorf.de
DAB-Bank · Filiale München · Konto Nr. 307 065 4003 · BLZ 701 204 00
Verwendungszweck: „Zustiftung“ und Ihre Adresse



Pünktlich

Frankfurter Europaviertel im Zeitplan

Das **Europaviertel West**, zwischen Gallus und Kuhwaldsiedlung, hat sich entscheidend weiter entwickelt. Hier sollen einmal 100.000 Menschen wohnen und 30.000 arbeiten. Die Erschließung des Quartiers liegt im Zeitplan. Bis 2017 soll das 670.000 qm große Areal verkauft sein, hofft die Vermarktungsgesellschaft **aurelis**. In den vergangenen 14 Monaten habe sie bereits 90.000 qm, überwiegend für Wohnbebauung verkauft. Die Verhandlungen über die Büroflächen laufen zwar, aber die fehlende U-Bahn ist ein Problem für Investoren. Und die wird vor 2017 nicht fertig sein. Vorgestellt wurden jetzt die Pläne für 300 exklusive Eigentumswohnungen, die ab 3 000 Euro pro Quadratmeter ui haben sind. (CW)



Boulevard West
(Foto: aurelis)

zehn Jahre läuft, tritt die Immobilienqualität in den Hintergrund. Nichtsdestotrotz bleibt sie jedoch die zentrale Komponente unter den Faktoren, die das fundamentale Urteil über ein Immobilieninvestment determinieren.

Wie aber erkennt man „fondstaugliche“ Immobilienqualität? Spitzenmieten wird nur ein Objekt erzielen können, das für möglichst viele Mieter begehrenswert ist. Austauschbare Gebrauchsimmobilien ohne Charakter dürften regelmäßig nicht in diese Kategorie fallen – ohne herausragende Eigenschaften qualitativer und ästhetischer Natur wird ein Bürohaus keine Core-Immobilie. Deshalb gilt für die **DFH** weiterhin das Primat der Lage. Wir erwerben vorzugsweise Büroimmobilien in einer der Top 6-Städte Deutschlands in deren Hauptbürolage. Denn neben dem aktuellen Mietvertrag, der eine auskömmliche Kalkulation zulassen muss, legen wir gesteigerten Wert auf die gute Nachvermietbarkeit des Objektes, die in erster Linie eine flexible Raumaufteilung und Erschließung der Mietflächen erfordert. Spektakuläre Solitäranlagen können sich unter diesem Aspekt genau so als hinderlich erweisen, wie eine unzureichende Bauqualität, nicht zeitgemäße technische Ausstattung oder unflexible Raumaufteilung. Entscheidend sind hier beispielsweise hochwertige Böden, fortschrittliche Klimatisierungstechnik, zeitgemäße Energieeffizienz und flexible Erschließung und Raumaufteilung sowie attraktive Deckenhöhe. Eine solche Immobilie muss nicht zwingend ein moderner Neubau sein, auch hochwertig restaurierte Altbauten mit historischem Flair und unwiederbringlichen architektonischen Akzenten verschaffen einem Objekt das Alleinstellungsmerkmal, das eine echte Core-Immobilie auszeichnet.

Immobilienfonds werben verschiedentlich mit einer Miete, die am oberen Rand des Marktniveaus liegt. Unter dem Aspekt der Weitervermietbarkeit ist jedoch eine niedrige aktuelle Miete zu bevorzugen: Sie steigert die Neuvermietungschance, da die Immobilie zu vergleichsweise günstigen, marktgerechten Konditionen angeboten werden kann, ohne große Abstriche bei der Kalkulationsbasis machen zu müssen. Denn Sicherheit für die Anleger, die sich nicht zuletzt in einer verlässlichen Prognose mit ausreichenden Puffern ausdrückt, hat für die DFH auch nach der Finanzkrise höchste Priorität.

Wertsteigerungen nur noch über Miete

Andrew M. Groom, Bewertungsleiter von Jones Lang LaSalle hält es für unwahrscheinlich, dass weitere Kapitalwertzuwächse über starke Renditekompressionen zu erzielen sein werden.

Die historischen und langfristigen Spitzenrenditen für Topobjekte seien schon nahezu erreicht. Für 2011 sei allerdings ein nochmaliger kleiner Rückgang der Renditen, also noch steigende Preise, nicht gänzlich auszuschließen. Die rechnerischen Kapitalwerte klettern künftig eher durch Mietsteigerungen bei Objekten in sehr guten Lagen, die aber nicht Core-Objekte im engeren Sinn sein müssen.

Während des siebenjährigen Analysezeitraums mit einem Kapitalwertwachstum von insgesamt +8,7% weist der VICTOR Prime Office einen deutlich zyklischen Charakter auf. Einer Boomphase mit +23,1% von 2004 bis Juni 2007 folgte krisenbedingt ein zweijähriger rezessiver Zeitraum mit -19,6% von Juli 2007 bis Juni 2009. Seit dem dritten Quartal 2009 registriert der Indikator eine Stabilisierung bzw. einen Aufschwung. Aktuell notiert der Indikator noch 11,7% unter dem Höchststand aus 2007 von 123,1 Punkten. Die dynamischsten Märkte im Siebenjahreszeitraum sind Hamburg und Düsseldorf. Berlin ist Schlusslicht. In der Frankfurter Spitzenlage werden in den verschiedenen Marktphasen die größten Wertveränderungen bzw. die mit Abstand höchste Volatilität mit 10,86 Punkten (Standardabweichung) festgestellt. Aufgrund einer weit gefächerten Produktpalette könnte Frankfurt so am deutlichsten vom Aufschwung profitieren, meint Groom.



(Anmerkung: Zum folgenden Beitrag hat der „Der Immobilienbrief“-Herausgeber Werner Rohmert einen Kommentar unter dem Text des Artikels geschrieben)

Die Immobilienbranche ist künftig ökologisch stärker gefordert

Karl Samonig, Vorstand der Samonig AG

Laut Weltklimabericht der UN (IPCC 2007) und vielen anderen Erhebungen wird die Erderwärmung mit allen Folgen für die Umwelt und damit für die Menschen massiv voranschreiten. Experten schätzen dabei, dass sich der Verbrauch von Primärenergie zwischen 2000 und 2050 verdoppelt. Es ist dabei sicherlich zu begrüßen, dass der Anteil von Erneuerbaren Energien in den vergangenen Jahren stetig zugenommen hat und Deutschland inzwischen Weltmarktführer bei einer Vielzahl von ökologisch orientierten Produktionsmöglichkeiten von Energie ist. Deutschland zählt inzwischen bei der Windkraft und der Photovoltaik zu Europas Musterschülern.

Allen diesen Entwicklungen ist jedoch eines gemein: sie erzeugen mehr Energie, wenngleich auf eine umweltverträglichere Art. Sie sparen keine Energie ein. Die Folgen sind dabei heute in einigen Bereichen noch gar nicht überschaubar: So finden bei der Herstellung von Photovoltaik-Anlagen Stoffe Verwendung, die Wissenschaftler und Fachleute als schwer zu entsorgen einstufen. Auch der Flächenverbrauch für Windkraftanlagen und erdgebundenen Photovoltaikanlagen hat langfristig negative Folgen. Es sollte dabei generell überlegt werden, ob es nicht sinnvoller ist, Energie erst gar nicht zu verbrauchen. Nach Meinung des Autors dieses Beitrags ist nur durch die sinnvolle Kombination aus Energieersparnis und dem Einsatz der Erneuerbaren Energien eine nachhaltige Trendwende in der Energiewirtschaft in Deutschland möglich.

Einen wesentlichen Stellenwert hierzu kann die energetische Sanierung von Immobilien leisten. Darunter ist die Dämmung der Fassade, des Dachs, der Kellerdecke, der Fenster, der Austausch der Fenster sowie der Erneuerung der Heizung zu verstehen. Obgleich es noch keine einheitliche Definition für den Begriff Green Building gibt, kommen sich die hinter beiden stehenden angestrebten Maßnahmen sehr nah. Beim Green Building handelt es sich in der Regel jedoch um Neubauten, die Ausrichtung ist zudem stark auf Büro- und Geschäftshäuser. Bei der energetischen Sanierung, dies sagt schon der Name, handelt es sich dagegen um die Anpassung im Immobilienbestand. Im Beispiel der **Samonig AG** liegt der Schwerpunkt sogar ganz gezielt auf Wohnimmobilien.

Vielen ist dabei gar nicht bewusst, welchen Stellenwert die energetische Sanierung beim Energieverbrauch einnimmt. Dies sollen Zahlen verdeutlichen: Deutschlands Immobilien verbrauchen rund 40% der Primärenergie. Wohnimmobilien hiervon alleine 30%. 87% dieser Energie werden dabei in den Haushalten für Heizung und Warmwasser aufgewandt. Damit benötigen Wohnimmobilien für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser in etwa so viel Energie wie die gesamte deutsche Industrie. 75% dieser Energie könnte man jedoch durch energetische Sanierung einsparen.

Wiederum in Zahlen ausgedrückt läge der Investitionsbedarf für Deutschlands Immobilienbestände bei 700 bis 1.000 Milliarden Euro. Derartige Investitionen, selbst über Jahre gestreckt, würde für die nächsten Jahren eine nahezu unfassbare Beschäftigungswelle in Deutschland auslösen – selbstverständlich verbunden mit den entsprechenden Einnahmen bei Gewerbe-, Umsatz- und Einkommensteuer bei gleichzeitiger Entlastung des Sozialbudgets. Die Umsetzung dieser Aufgabe würde zum einen die Immobilienwirtschaft in Deutschland nachhaltig verändern, aber zudem auch die Energiewirtschaft. Ein Verzicht auf weitere, Ressourcen verbrauchende, Kraftwerke wäre vorprogrammiert.

Nachdem einzelne Marktteilnehmer auf energetische Sanierung setzen, geht die Samonig AG noch einen Schritt weiter und hat dieses Thema in die Kapitalanlagenbranche geführt. Umgesetzt wurde dies durch die Auflage einer Anleihe, an der sich Anleger mit einem festen Zinssatz

Deals Deals Deals

Hamburg: Die **Hesse Newman Capital AG** erwirbt das 'Hochtief-Haus Hamburg' mit einer Mietfläche von rund 18.500 qm im neuen Stadtviertel 'Quartier 21' von der **Hochtief Projektentwicklung** über **BNP Paribas Real Estate**. Die Fertigstellung ist für März 2012 geplant.

Hochtief wird auf den rund 14.000 qm großen Büroflächen des Objektes seine Hamburger Niederlassungen zusammenführen und hat dafür einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von zwölf Jahren geschlossen. Für die rund 4.400 qm Einzelhandelsflächen liegen bereits Mietvereinbarungen mit **REWE** (für 1.800 qm) sowie dem Drogeriemarkt **Budnikowsky** (für rund 770 qm) vor.

Das Hochtief Haus Hamburg wird Hesse Newman Capital in einen geschlossenen Immobilienfonds einbringen, dessen Vertrieb im Mai 2011 startet. Der **Hesse Newman GreenBuilding 2** plant jährliche Auszahlungen von 6%.

Berlin: Die **AC Distribution & Marketing GmbH** mietet rd. 900 qm Bürofläche im Objekt „Ialex“, Alexanderstr. 1-3-5 von **TLG Immobilien**. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren, beginnend am 1. Mai 2011. Vermittelnd tätig war die **Catella Property Group**.



Deals Deals Deals

Berlin/Hoevelaken: Der aktuell 315 Mio. Euro große offene Immobilienfonds **Bouwfonds European Residential** erwirbt Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in München, Meerbusch und Montpellier. Insgesamt werden 73,15 Mio. Euro in Wohnimmobilien investiert. Das Portfolio mit 387 Wohnungen befindet sich in München-Riem. Das Investitionsvolumen inkl. aller Ankaufskosten beläuft sich auf 61,4 Mio. Euro. Verkäuferin ist die **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**.

Die Liegenschaft in Meerbusch unterteilt sich in 54 Wohneinheiten, die sich auf drei Gebäude verteilen. Verkäuferin ist die **IVG Institutional Funds GmbH** (Spezialfonds). Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 4,8 Mio. Euro. Das Objekt in Montpellier ist Teil einer um den „Place du Quebec“ angelegten Wohnbebauung. Die Anlage besteht aus 37 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Der Verkäufer möchte anonym bleiben. Das Investitionsvolumen beträgt 6,95 Mio. Euro.

Düsseldorf: Ein Verband erwirbt ein Bürohaus mit einer Gesamtfläche von ca. 1.670 qm im Zoo-Viertel, Humboldtstr. 31, über **Catella** und **Savills**. Catella betreute den Käufer, Savills war vom Verkäufer, der **Generali Lebensversicherung AG**, beauftragt.

von 7,5% beteiligen können. Durch den gezielten Mix an Aktienkapital, Fremdmitteln durch Banken sowie Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau und weiteren Subventionen, stellt das Anleihekaptal dabei Eigenkapitalersatz da und sorgt somit für eine kostenoptimierte Gesamtfinanzierung der zu erwerbenden Projekte. Diese werden zunächst und nach entsprechender Sanierung in den Bestand genommen und können später verkauft oder in Fonds eingebracht werden. Das Potenzial im derzeit hauptsächlich bearbeiteten Standort Berlin ist dabei nahezu unerschöpflich. So stiegen laut dem Berliner Mietspiegel die warmen Betriebskosten alleine zwischen 2003 und 2007 um 32%, die Nettomietkosten jedoch nur um 4,4%. Mieter werden daher verständlicher Weise immer mehr nach energieoptimierten Wohnungen Ausschau halten, was zur Folge haben wird, dass diese mittelfristig zur Norm werden.

(Anmerkung des Herausgebers Werner Rohmert: Der Autor gibt einen Überblick über Expertenwissen und generellen Bedarf. In die Erderwärmungsdiskussion wollen wir uns nicht einschalten. Dazu ist auch Expertenwissen zu breit gestreut. Nachhaltigkeit ist sicherlich ein Megatrend. Allerdings dürfte sich Nachhaltigkeit nicht allein auf Energie beschränken. Der These, dass Energie zu sparen auf einer höheren Nutzenlinie liegt als Energie zu produzieren, lässt sich wohl zustimmen. In Neubau und „Sowieso“-Sanierung auf Energieoptimierung und Nachhaltigkeit zu achten, dürfte heute unter Langfrist- und Marketingaspekten gleichfalls konsensfähig sein (siehe auch Artikel von Sabine Richter unten). Das löst das oben angesprochene Bestandsproblem nicht, so dass die Aufgabendefinition, im Bestand zu sparen, sicher von hoher Relevanz ist. Allerdings sind die jährlich wechselnden Megatrends und Sprachschwämme ein wenig ermüdend.

Plakative generelle Bedarfsrechnungen, die im Übrigen durchaus plausibel sind, sind auch ein wenig gefährlich. 80 Mio. Einwohner haben bei ca. 40 qm Wohnfläche pro EW ca. 3,2 Milliarden qm unterschiedlicher Qualität in Nutzung. Das kann durchaus den o. g. theoretischen Sanierungsbedarf von 700 Milliarden bis 1 Billion Euro begründen. Es bleiben die Fragen der technischen Sinnhaftigkeit, der Finanzierung und der Rechenbarkeit. Auf der einen Seite sollte die Finanzierung für einen Staat, der lässig 500 Milliarden, davon alleine 100 Mrd. für eine einzige Bank, zur Erstabwehr der im Moment gerade aktuellen Finanzkrise bereitstellen kann, eine beherrschbare Aufgabe sein. Andererseits haben wir mit gleichen Bedarfsrechnungen und Steuereffekten die neuen Bundesländer mit Büros zugespflastert, die für die kommenden Dekaden ausreichen.

Bei der Rechenbarkeit wird es schon schwieriger. Bei 1,50 Energieverbrauch pro Monat und qm lässt sich wohl 1 Euro einsparen. Das rechnet Investitionen von vielleicht 120 Euro zzgl. Barwert späterer Energiepreissteigerungen. Dafür lassen sich aber am Markt nur die Mehrkosten einer „Sowieso“-Sanierung tragen und keinesfalls energetische stand alone Sanierungen durchführen.

Der Bezug einer Anleihe zur energetischen Sanierung dürfte zum Tragen des Konzeptes sicher nicht ausreichen, sondern eröffnet für den Anleihegläubiger eher Risikopotentiale. **Insofern muss an anderer Stelle die oben vom Emittenten beschriebene Anleihe detailliert geprüft werden. Dies gilt insbesondere für das Risikokzept in Bezug auf den Emittenten und seine Leistungsbilanz sowie für die Investments/Sicherheiten.** Zudem befällt einen alten Banker immer ein Störgefühl, das zumindest beachtet werden sollte, wenn Anleihen zu Modeerscheinungen werden. Das mag Sinnhaftigkeit im Einzelfall nicht ausschließen. Der Herausgeber möchte nur auf erhöhten Prüfungsbedarf hinweisen, der sicherlich nicht mit Bezug auf generellen Sanierungsbedarf aus energetischer Sicht zu beantworten ist.)



Anleihen erfordern erhöhten Prüfungsbedarf
(Foto: fotalia.com)



Deals Deals Deals

München: Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** erwirbt ein rund 1.700 qm großes Grundstück in Schwabing, Feilitzschstraße 7-9. Dort soll insgesamt 4.300 qm Wohnfläche und 550 qm Einzelhandelsfläche entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt 37 Mio. Euro. Das Wohn- und Geschäftshaus soll bis Ende 2012 fertig gestellt sein. Das Projekt wird realisiert durch die HIH in Zusammenarbeit mit der **brixx projektentwicklung GmbH**.

Hamburg: Die **alstria office REIT-AG** erwirbt ein Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von 6.600 qm über **Corpus Sireo**. Die Immobilie ist an zwei Versicherungsgesellschaften vollvermietet, die Mietverträge haben eine durchschnittliche Laufzeit von 8,1 Jahren.

Stuttgart: Die **aik** erwirbt für das Portfolio eines ihrer Immobilien-Spezialfonds das vollvermietete Büroobjekt „N 155“ in der Innenstadt von der **Sifel Holding B.V.**, Amsterdam. Zu den Mietern der viergeschossigen Immobilie mit einer Bürofläche von 6.455 qm zählen u. a. **fischer-Appelt, tv media GmbH** und **Jung von Matt Neckar GmbH**.

Dortmund: Drogerieunternehmen **Rossmann** mietet ca. 1.000 qm Fläche am Westenhellweg 65 über **Lührmann**.

Hamburg ist Bundesland mit der höchsten Wohnkaufkraft

Die Hamburger geben in Relation zum Einkommen in Deutschland das meiste Geld für Wohnen aus. Wohnkaufkraft bezeichnet nach einer Studie von **TTR Group** und **MB-Research** den Betrag des verfügbaren Einkommens, der von den Einwohnern einer Region für Ausgaben für das Thema Wohnen (Wohnungsmieten, Energie, Instandhaltung und Reparatur der Wohnung) ausgegeben wird. Die allgemeine Kaufkraft bezeichnet das gesamte verfügbare Einkommen der Konsumenten. Hier ergeben sich deutliche regionale Verschiebungen.

Mit einem Index von 116,3, also 16,3% über dem Bundesdurchschnitt, rangiert Hamburg mit deutlichem Abstand an erster Stelle aller 16 Bundesländer. Hessen (106,3) und Bremen (106,2) folgen schon mit deutlichem Abstand. Bayern (102,7) und Baden-Württemberg (102,3), Berlin (100,4), Saarland und Schleswig-Holstein (jeweils 99,7) bewegen sich fast auf Bundesdurchschnitt. Mecklenburg-Vorpommern (88,0) und Sachsen-Anhalt (86,1) tragen die roten Laternen.

Obwohl München unter Berücksichtigung der Landkreise an erster Stelle liegt, ist Wohnen dort relativ zur Kaufkraft noch günstig. Zwar sind die Ausgaben für Wohnen sehr hoch, dies wird jedoch durch das noch höhere Kaufkraftniveau überkompensiert. In Berlin und Hamburg beispielsweise ist das Verhältnis deutlich ungünstiger. Berlin weist einen allgemeinen Kaufkraftindex von 91,6 auf – der Wohnkaufkraftindex liegt mit 100,4 dabei fast um 10% höher. In Hamburg liegt der Unterschied bei 5,5%. (WR)

Die Immobilienbranche setzt auf Grün

Sabine Richter

Die Grüne Welle rollt mit hoher Geschwindigkeit durch die Immobilienwirtschaft. Mit gutem Grund: 40% der verbrauchten Energie wird weltweit für den Betrieb von Gebäuden benutzt. 15 bis 20 Milliarden Euro könnten im Gewerbeimmobilienbereich jedes Jahr durch Maßnahmen zur Energieeffizienz eingespart werden, hat die EU errechnet.

Dass Nachhaltigkeit einer der Megatrends ist, zeigt sich auf allen Branchentreffen. Denn „grün“ ist nicht nur ökologische Notwendigkeit, sondern Wirtschaftsfaktor und verkaufs- wie imagefördernde Auszeichnung geworden, urteilen unisono Maklerunternehmen wie **CB Richard Ellis** oder **Jones Lang LaSalle**.

Viele Unternehmen haben den grünen Immobilien mehr oder weniger umfassende Studien gewidmet, jüngst erschienen ist der Bericht des internationalen Immobilienberatungsunternehmens **Cushman & Wakefield (C&W)**, in dem der deutsche Bestand an Green Buildings aufgelistet und nach verschiedenen Kriterien analysiert wird.

Das Konzept der Green Buildings sei grundsätzlich am Immobilienmarkt angekommen, sagt **Torsten Eickhorst** von C&W Frankfurt, Autor der Studie. Die Zahl der zertifizierten Objekte nehme zu, desgleichen die Zahl der Transaktionen. Gemäß den C&W-Erhebungen gibt es in Deutschland insgesamt 351 Objekte (Stichtag 15.11.2010) mit ökologischer Bauweise und Auszeichnungen der unterschiedlichen Zertifizierungsgesellschaften. Der größte Teil sind Neubauprojekte.

Zertifizierungen als Marketinginstrument

44% der Gebäude stehen in den sieben wichtigsten Immobilienstandorten, zum größten Teil sind es Büroobjekte (43%). „Zertifizierungen stellen in diesem wettbewerbsintensiven Segment ein zunehmendes Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb um Mieter dar,“ erklärt Torsten Eickhorst. München (24%) und Hamburg (18%) sind Hochburgen für Grüne Immobilien.

BNP Paribas Real Estate, dessen Research-Team ebenfalls eine Auswertung des Marktes für zertifizierte Gebäude vorgenommen hat, sieht gemessen an der Fläche Hamburg vorn: Danach



Deals Deals Deals

Köln: Ein börsennotiertes Unternehmen aus dem Bereich Banken- und Finanzdienstleistungen mietet 530 qm Bürofläche im Disch-Haus von der **Colonia Real Estate Solutions** über **Jones Lang LaSalle**. Somit ist das denkmalgeschützte Büro- und Geschäftshaus in der Innenstadt bis auf eine Einzelhandelsfläche vollständig vermietet. Die Eigentümerin, die **Bayerische Architektenversorgung**, gesetzlich vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**, hat die Colonia Real Estate Solutions mit der Vermietungskoordination des Objektes beauftragt.

Mannheim: Ein Privatinvestor erwirbt das im Dezember eröffnete Casterfeld-Center mit 11.000 qm Gewerbefläche von **Diringer und Scheidel**. Das Gebäudemanagement und die Verwaltung bleiben bei der Unternehmensgruppe. Im bis auf 500 qm voll vermieteten Fachmarktzentrum an der Casterfeldstraße haben sich u. a. **Fressnapf, Louis Motorrad, Baby One, TÜV Südwest, Carglass**, eine Spielothek und eine Bowlingbahn angesiedelt.

Düsseldorf: Die **Adconion Media Group**, größte unabhängige global agierende Content Distribution- und Monetarisierungs-Plattform, mietet ein ca. 180 qm großes Loftbüro auf der Kölner Straße von einem Privateigentümer über die **Catella Property GmbH**.

liegen rund 500.000 qm Gewerbeflächen an der Elbe in zertifizierten Gebäuden, München folgt mit 440.000 qm auf Rang zwei.

Insbesondere Hamburgs **HafenCity** entwickelt sich zum deutschen Vorzeige-Quartier für nachhaltiges Bauen. Mit dem HafenCity Nachhaltigkeits-Zertifikat in Gold ist das Unilever Hauptquartier in der Hafencity ausgezeichnet. Zu den ausgezeichneten Projekten gehören auch die Bürohäuser Ericus-Kontor, der neue **Spiegelsitz**, die HafenCity Universität, das **Greenpeace**-Gebäude im Elbtorquartier und das Commercial-Gebäude.

Als weitere erwähnenswerte Grüne Projekte in Deutschland nennt C&W das sechsstöckige Büroobjekt **ATMOS** in München mit **DGNB**-Zertifikat Silber, die **Deutsche Börse** Eschborn mit 56.000 qm Gesamtfläche, zertifiziert nach LEED mit Platin, das zehnstöckige Bürohaus **TRITON** im Frankfurter Westend, das nach Renovierung das DGNB-Label Gold bekommen hat.

DGNB und LEED haben sie durchgesetzt

Was die Zertifizierung angeht, habe sich das deutsche DGNB-Label der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit 98 Vorzertifizierungen und 34 Zertifizierungen gegenüber internationalen Labels wie LEED mit 106 Vorzertifizierungen und drei Zertifizierungen profiliert, so die Studie.

Auch wenn der erst 2007 gegründete DGNB-Verband sich auf dem deutschen Markt durchgesetzt hat - die Branche schlägt sich mit konkurrierenden Qualitätssiegeln herum. Allgemeinverbindliche Standards zu schaffen, ist bisher nicht gelungen und steht dem Ziel der Schaffung eines eigenen Marktsegments für Grüne Immobilien entgegen. LEED, BREEAM, das deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen oder das Umweltzeichen der HafenCity, auch ein Marketinginstrument der Hafencity GmbH, weisen Kriterien auf, die kaum vergleichbar sind. Auch die EU hat ein Green Building-Programm mit eigenem Zertifikat.

Bezüglich der Besitzerstruktur haben nach den Erhebungen von C&W bundesweit 65%, in Hamburg sogar 84% der grünen Kontorhäuser private Eigentümer. Projektentwickler dominieren die Gruppe der privaten Eigentümer mit einem Anteil von 48%, gefolgt von Nicht-Immobilienunternehmen mit 31% sowie Immobilienfonds mit 10%. Über die Hälfte der Objekte ist im Besitz von Eigennutzern.

Aufgrund des hohen Anteils an Eigennutzern stehen mehr als die Hälfte der Green Buildings dem Investmentmarkt über Sale-and-Leaseback-Transaktionen zur Verfügung. Öffentliche Eigentümer sind bundesweit mit 15% unterrepräsentiert. Fast 70% der öffentlichen Gebäude wurden über das EU Green Building-Label zertifiziert.

Investmentmarkt verlangt „Grün“

Auch als Investments spielen ökologische Bauten zunehmend eine Rolle. Seit 2008 registrierte C&W bundesweit 28 Transaktionen – im Büro und speziell auch im Einzelhandelssegment, wo die Betreiber von Shopping-Zentren die grüne Immobilie entdecken, was sich an einer zunehmenden Anzahl zertifizierter Handelsimmobilien ablesen lässt. Verkäufer der Objekte sind vor allem Projektentwickler, Käufer offene und geschlossene Fonds und institutionelle Anleger.

Bei Handelsimmobilien entwickle sich das Thema Green Building zum State of the Art, heißt es bei BNPPRE. In Zeiten steigender Energiepreise würden die Nebenkosten zu einem wichtigen betriebswirtschaftlichen Faktor für die Anmietung machen. „Auch Filialisten wie Rewe, Lidl, Tengelmann oder Tedo und KIK im Non-Food-Segment realisierten erste Filialen nach Green-Building-Standard“, darauf weist **Hermann Horster** von der BNPPRE hin.

Dennoch bewertet C&W-Autor Torsten Eickhorst das „going green“ insgesamt noch vorsichtig: Speziell die Transaktionen im Krisenjahr 2008 zeigten, dass in die gehandelten Objekte nicht primär aufgrund eines Labels investiert wurde, sondern weil es sich um nachhaltig vermietete Premiumobjekte an Top-Standorten handelte. Auch wenn „grün“ im Premiumsegment mittlerweile ein zentrales Marketinginstrument in der Kommunikation mit Mietern und Investoren sei, könne ein Label keine fehlenden Vermietungen oder kurzlaufenden Mietverträge ausgleichen.



Deals Deals Deals

Paris: IVG Institutional Funds hat einen Paris-Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 250 Mio. Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgelegt. Anfang Februar hat das erste Closing des Fonds mit vier institutionellen Anlegern stattgefunden. Gleichzeitig konnte ein erstes Objekt für den Fonds gesichert werden.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentgesetz. An dem in einer Club-Deal-Struktur aufgelegten Fonds können sich maximal sechs Investoren mit einer Mindestsumme von jeweils 15 Mio. Euro beteiligen. Der neue IVG Paris-Fonds investiert ausschließlich in Büro- und Einzelhandelsobjekte im Zentrum von Paris.

Bamberg: Die PROJECT Fonds Gruppe legte im Dezember mit ihrer neuen Fondsgeneration einen glanzvollen Vertriebsstart hin. Die Fondskonzeption des REAL EQUITY Fonds 9 ist bisher einzigartig und bietet viele Parallelen zu einer Investmentanlage. Mit einer Investitionsquote von mehr als 90% hat es das Unternehmen geschafft, seinen Investoren eine hochinteressante Anlagemöglichkeit im Ansparsbereich zu bieten. Analysten bewerten das Produkt als eindrucksvoll und ausgereift.

Erhebliche Miet- oder Verkaufspreissteigerungen durch die Zertifikate seien bisher ebenfalls nicht zu beobachten gewesen. Der Trend zu künftigen Wertimplikationen sei aber zu erwarten, wenn die Differenz bei den Energie- und Nebenkosten größer werde. Zudem seien nachhaltige Bürogebäude für den Nutzer ökologisch und ökonomisch sinnvoll, weil sie neben geringeren Betriebskosten und CO₂-Emissionen auch eine höhere Nutzerqualität aufweisen, die sich nach Studien, die in den USA durchgeführt wurden, in höherer Mitarbeiterzufriedenheit und niedrigerem Krankenstand äußert.

Speziell institutionelle Investoren würden künftig ihre Strategie auf Green Buildings fokussieren, was die Liquidierbarkeit zertifizierter Projekte verbessern wird. Pionier auf diesem Gebiet ist die IVG mit ihrem Green Building Spezialfonds. Auch Hesse Newman Capital hat 2010 den ersten geschlossenen Green-Buildings-Fonds aufgelegt, Wölbner Invest bietet mit Holland 70 ein Investment mit zwei Green Buildings an.

Hermann Horster von BNP Paribas weist darauf hin, dass in den USA die Mehrzahl der Konzerne nach „Corporate Social Responsibility-Kriterien“ anmietet. Diese Welle werde nach Deutschland herüberschwappen. Die Zertifizierungsstandards im hochpreisigen Neubausegment würden mittelfristig auch die Bestände in den Nebenlagen erreichen.

Viele Experten beantworten die Frage, ob sich die höheren Entstehungskosten eines nachhaltig gebauten Bürohauses durch höhere Mieten und Verkaufspreise wieder hereinkommen, etwas vorsichtiger. Verlässliche Kostenvergleiche sind noch immer nicht möglich, heißt es in einer Studie von CB Richard Ellis, es fehle an anerkannten Messverfahren und dem entsprechenden Datenmaterial. Langfristige Erfahrungen, etwa wie hoch die Einsparungen wirklich sind oder wie sich neue Baustoffe auswirken, fehlten. Abgesehen davon erfordere die versprochenen Energiewerte viel ökologische Disziplin auf Nutzerseite.

„Die Farbe grün spielt in Hamburg nur eine untergeordnete Rolle“, sagte beispielsweise Andreas Wende von Jones Lang LaSalle anlässlich der Vorstellung der Hamburger Büromarktzahlen für 2010. „Ansprüche an Green Buildings werden zwar von internationalen Nutzern artikuliert, in der Hansestadt überwiegt aber die ökonomische Nachhaltigkeit“. Die meisten Mietverträge bewegten sich in einer Mietpreisspanne von 10,00 bis 15,00 Euro.

(Anmerkung des Herausgebers: Bei Neubauten oder notwendigen Sanierungen dürften am Beispiel der Frankfurter Türme der Deutschen Bank die Mehrkosten einer Nachhaltigkeitsoptimierung bei etwa 5 bis 8% gelegen haben, sagte am Dienstag Professor Holger Hagge von der Deutschen Bank bei einer Scope-Tagung in Frankfurt).

Energiesparverordnung: Die drei großen Irrtümer

Die Energiesparverordnung (EnEV) soll helfen, den Energieverbrauch von Häusern drastisch zu senken. An welche Regeln sich Eigentümer und Käufer halten müssen und welche Irrtümer es gibt, erläutert das Immobilienportal immowelt.de.

Alle Hauseigentümer benötigen einen Energieausweis

Ein Energieausweis, der Auskunft über den Energiebedarf eines Gebäudes gibt, ist seit einigen Jahren Pflicht. Allerdings nicht ausnahmslos: Wer Eigennutzer ist, kann sich den Ausweis sparen. Erst beim Verkauf oder der Vermietung muss der Ausweis vorliegen. Für denkmalgeschützte Häuser gilt diese Regelung nicht.

Nachtspeicherheizungen sind verboten

Nur in Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen, müssen Nachtspeicheröfen gegen ein effizienteres Heizsystem ausgetauscht werden. Stichtag für den Austausch derartiger Geräte, die vor 1990 installiert wurden, ist der 31. Dezember 2019. Nach 1999 eingebaute Geräte haben eine Haltezeit von 30 Jahren ab Einbau.



Gibt es Nachrüstpflichten?

Energetische Sanierungen sind teuer. Für private Haubesitzer gelten allerdings nur sehr eingeschränkte Nachrüstpflichten. Weder eine nachträgliche Fassaden- und Dachdämmung, noch der Einbau neuer Fenster sind vorgeschrieben. Nur wenn ohnehin saniert wird, muss das in manchen Fällen nach der Verordnung der EnEV geschehen. Das ist der Fall, wenn beispielsweise die Fassade komplett erneuert wird. Wird die Fassade jedoch nur gestrichen, greift die Verordnung nicht. Auch der Austausch nur eines Fensters kann ohne Auflagen geschehen. Die Mindestanforderungen des Wärmeschutzes sollte es jedoch erfüllen.

Impressum

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

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

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

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

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Redakt. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24), **Joaachim Bücker**, **Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (stilwerk/Garbe Logistic AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann**, **Prof. Dr. Jens Kleine**, **Frank Motte**, **Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

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

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

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator **E.h. Volker Hardegen** (Vorsitz), **Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz**, (Bayreuth)

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

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

AC Distribution & Marketing (20), Adconion Media Group (23), aik (22), alstria office Reit AG (22), Altafides (18), AMB (18), aurelis Real Estate (5,19), Axa (4,5), Baby One (23), Bankgesellschaft Berlin AG (3), Bankgesellschaft Berlin GmbH (2), Bayerische Architektenversorgung (23), Bayerische Versorgungskammer (23), Berliner Bank (3), BerlinHyp (2,3), BMF (17), BNP Paribas Real Estate (20,22,23,24), Bouwfonds (21), brixx projektentwicklung (22), Budnikowsky (20), BulwienGesa (2,8,14,15), BVI (2,4), Carglass (23), Catella Property (11,20,21,23), Catella Real Estate (9), CB Richard Ellis (22,24), Colonia Real Estate (15,16,23), Commerzbank (2), Corestate Capital (18), Corpus Sireo (3,22), Cushman & Wakefield (22,23), Degi (5), Deka (4,15,16), Deutsche Bank (24), Deutsche Fonds Holding AG (18,19), developer projektentwicklung (2), DGNB (23), DIC Asset (2,3), Diringen und Scheidel (23), Dresdner Bank (2), DSK (5), Ebertz & Partner (6), ECE (2), empirica (8), Ethias (16), fairvesta (10), fischer-Appelt (22), Fressnapf (23), Funk Gruppe (12), Garbe (11,18), Generali Lebensversicherung (21), GfK (8), Goethe Universität (7), Hamborner (17), Hamburg Trust Grundvermögen (21), Helvetic Private Investments (17), Hesse Newman (2,20,24), Heuer Dialog (8), HIH (22), Hochtief (20), HSH Real Estate (17), IBG (3), Ideenkapital (13), ifo Institut (12), IHK (7,11), Immobilien Manager (2), Immobilien Zeitung (8), Institutional Investment Real Estate Magazin (15), IPD (15), IVG (2,15,16,21,24), JK Wohnbau (17,18), Jones Lang LaSalle (2,11,19,22,23,24), Jung von Matt Neckar GmbH (22), KanAm (5), Kienbaum Consultants International (5), KPMG (7), Landesbank Berlin (2), Louis Motorrad (23), Lührmann (22), MB Research (22), Multi Mall Management (10), Musterring (14), Nai apollo (2), Panalpina (18), Panattoni Europe (8), Postbank (7), Pramerica Real Estate (8), Projekt Fonds Gruppe (24), Prudential Financial, Inc. (8), quirin Bank (17), Real I.S. (12), Rewe (20), Rossmann (22), Samonig AG (20), Savills (21), Schomberg & Co. (2), Scope (24), SEB Asset Management (5), SEC Center Management (10), Sifel Holding B.V. (22), SOS Kinderdörfer (18), TAG Immobilien AG (16), Targacom Advisory (16), Terranus Real Estate (5), Tishman Speyer (12), TLG Immobilien (5,20), TTR Group (22), TÜV Südwest (23), tv media (22), VGF (5,7), Vivico (2), Warburg Henderson (4), WestLB (17), Wölbern Invest (24), ZIA (2,5,8).