



Nr.: 240  
 11. KW / 18.03.2011  
 ISSN 1860-6369  
 kostenlos per E-Mail

**Inhaltsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Einleitung (Rohmert)   | 1  |
| <b>O-Töne von der Mipim</b> -<br>Krise überstanden, von Boom<br>keine Rede u.a. mit: | 4  |
| - Jürgen Allerkamp,<br>Deutsche Hypo   | 4  |
| - Jochen Schenk<br>Real I.S.   | 4  |
| - Axel König<br>NAI apollo   | 4  |
| - Bernd-Uwe Willer<br>Savills Germany  | 5  |
| - Jochen Schäfer-Surén<br>Internos Real Estate Investors                             | 5  |
| - Klaus Franken<br>Catella Property Group  | 5  |
| - Michael Wilke<br>Signa   | 6  |
| - Ulrich Kissing<br>Investitionsbank Berlin  | 6  |
| - James Bauer<br>Reag GmbH   | 6  |
| - Hubert Spechtenhauser<br>Hannover Leasing  | 7  |
| - Christoph Wittkop<br>Pamera Asset Management                                       | 7  |
| - Peter Tzeschlock<br>Drees & Sommer   | 7  |
| Leserbrief - Messeauftritt der<br>Stadt Stuttgart (Wengert)                          | 8  |
| Mipim Awards   | 10 |
| Gelungener Auftakt - Der<br>NRW-Stand auf der Mipim                                  | 11 |
| Berlin wird immer attraktiver  | 13 |
| <b>Impressum</b>   | 14 |

**immowelt.de**  
 Genau meine Welt  
**eFonds24.de**  
**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24**



# DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

# Brief

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die **MIPIM 2011** hinterlässt völlig anders als erwartet Störgefühle und vielleicht auch schon wieder den Eindruck einer Endzeitstimmung eines Booms. Natürlich hat die Mipim auch dieses Jahr wieder Spaß gemacht. Im Prinzip gilt auch das Fazit des letzten Jahres. Es kam nur die Hälfte der Boombesucher, aber es fehlte niemand. Die echte MIPIM der Immobilienfachleute ist zurück. Aber auch das stimmt nur bedingt. Die Fröhlichkeit fehlte oft. Vielleicht liegt es nach fast 20 Mipim's bei mir auch an der Gewöhnung. Andererseits gab es kaum einen Golfbag zu sehen. Wer sich für wichtig hielt, füllte seinen Terminkalender mit ebenfalls wichtigen Gesprächspartnern – oder Journalisten. Vielleicht wird es einst ein Deal danken.



Die Zufälligkeit, die ja auch den Reiz einer Mipim ausmacht, wird selten. Das Abendessen der internationalen Immobilienjournalisten auf Einladung von **ZIA, ECE** und **Union** hat natürlich auch einen speziellen Reiz – nachdem die Deutschen sich schließlich zuletzt auf dem Verbandstreffen des **immresseclub** im Dezember und Cimmit, Quo Vadis, VGF-Tagung, Handelsimmobilien Kongress und Scope-Tagung in Januar und Februar gesehen hatten. So führte das Journalisten-Mittagessen von **Corpus** auch zur Bereicherung des Horizontes. Zumindest hielt Corpus die Austerntertradition hoch und steuerte eigene Gesprächspartner bei. Tatsächlich zufällig war da noch die Sitzverteilung des traditionellen Eröffnungslunchs der **Deutsche Hypo**. Der neue Vorstandsvorsitzende **Dr. Jürgen Allerkamp** landete so durch seine Platzreservierung per Zeitung inmitten der Presse-Kollegen, die sich dort noch zufällig zusammenfanden. Da stand noch der Spaß im Vordergrund.

**Natürlich gab es aus Besuchersicht auch Enttäuschungen.** Die in der Szene durch breite Gürtel bekannt gewordenen jungen Damen in **Claudia Schiffer** Format auf den russischen Ständen, die als optisches Highlight immer einen Besuch rechtfertigten, wären diesmal beim Kaffeeklatsch in Oberpfaffenhofen nicht aufgefallen. Die meist schon bekannten Standmodelle der russischen Megaplanungen verstehen sowieso nur Insider. **Stuttgart** hatte seinen repräsentativen Stand gegen eine 9 qm Lounge eingetauscht, von der der Stuttgarter Wirtschaftsprüfer **Georg Wengert** nicht allein meinte, das sei kein Stadt-Marketing, sondern eher eine „Realsatire“ des „fast krankhaften schwäbische Hangs zum Sparen“. Zur schwäbischen Gastfreundschaft habe nur noch die Standaufschrift gefehlt: „Mir gebet nix!“ (siehe S.8)

Puristisch und auf die Kernkompetenz abzielend überzeugte dagegen der Stand von **Morgan Stanley** mit nackten Standwänden und blonder Standbesetzung mit Laptop. Schließlich ist der Stand nicht nur eine Visitenkarte des Unternehmens, sondern auch ein Zeichen der



Morgan Stanley Stand auf der Mipim 2011

Wertschätzung der Messebesucher. Man erkennt sofort, welche Bedeutung die berühmten Investmentbanker ihren Kunden beimessen. Nachdem die opportunistischen Fondsmanager zuletzt auch in ihrem prominentesten Boomjahre-Fonds immerhin ja einen kleinen zweistelligen Prozentsatz des Vermögens (nicht Rendite!) ihrer Immobilienanleger erhalten konnte, dürften jetzt vermehrt eigenkapitalorientierte Anleger auf die MS-Kompetenz vertrauen. Eigenkapital senkt zudem das Risiko des Totalverlustes und führt bei maßvollem Leverage immerhin dazu, dass das Eigenkapital die



## Personalien

**Frankfurt:** Harald Holzinger (32) verstärkt das AM-Team der **Pamera Real Estate Group**. Holzinger wird u.a. das Asset Management von drei Immobilien des norwegischen Fondsmangers **Realkapital Partners AS** mit einer Gesamtfläche von rund 25.000 qm übernehmen.

**Köln:** Die Sparte Asset Management Commercial von **Corpus Sireo** hat mit **Michael Belau** und **Roy Brümmer** zwei neue Geschäftsführer. Gleichzeitig ist **Stefan Korthals** in die Geschäftsführung der Sparte Asset Management Residential eingetreten. Damit hat Corpus Sireo drei etablierte Manager aus den eigenen Reihen in die Geschäftsführung berufen, die ihren Kunden Kontinuität bieten und über langjährige und vielfältige Markterfahrung in der Immobilienbranche verfügen.

**Hamburg:** Dr. Harboe Vaagt wurde mit Wirkung zum 1. April 2011 zum weiteren Vorstand in die beiden Gesellschaften **TAG Immobilien AG** und **Bauvereins zu Hamburg** bestellt.

**München/Frankfurt:** Mathias Gross (45) wird die Funktion des Head of Asset Management bei der **Allianz Real Estate Germany** übernehmen.

volle Immobilienkompetenz der Finanzspezialisten abfangen kann, ohne dass diese noch über das Bankensystem sozialisiert werden muss. Fazit: Die MS-Anleger interessiert die Immobilien-Visitenkarte wohl nicht. Wer nicht noch Wunden leckt, ist schon wieder in der Warteschlange. Die Immobilienwirtschaft interessiert wohl die MS-Verantwortlichen nicht.

**Zurück zur Messestimmung:** Im Ergebnis bleibt gegen jede Ausgangslogik, die Deutschland noch einige Boomjahre prophezeien müsste, ein wenig Enttäuschung. Dies war die erste MIPIM, von der das „Der Immobilienbrief“-Team skeptischer zurückkehrte, als es hingefahren war. Diesmal drückte die Internationalität eher die Erwartungen. Denn viele internationale Metropolenmärkte haben den Boom schon wieder hinter sich und sehen sich an einem Wendepunkt. Gleichzeitig bestätigte sich die internationale Anerkennung des deutschen Immobilienmarktes, der verstärkt ins Blickfeld internationaler Investoren rückt. Es waren wohl auch schon wieder einige angelsächsische Fonds vor Ort, die wieder von Eigenkapital in dreistelligem Millionenbereich berichteten, das ihnen zur freien Verfügung für Deutschland-Investments bereitstünde. Das erinnerte an 2004/2005, den Vorbereitungsjahren des Investment-Booms.

In Deutschland ist die Investitionsstimmung nach wie vor gut. Allerdings sei die Stimmung besser als die Geschäftspotentiale, berichten zusammengefasst viele Gesprächspartner. Wir haben gemeinsam mit dem Team vom Platow Brief einige Statements eingeholt (s. u.).

Steigende Zinsen und fehlendes Eigenkapital der Banken führt zur Kreditrückführung. Das ist wenig expansiv. Immobilien der Core-Kategorie bleiben knapp. Die Risikobereitschaft sei noch nicht wieder zurück, war oft die Meinung. Die Vermietungsmärkte würden zwar wieder lebhafter, jedoch würde immer noch für jede Neuvermietung eine meist größere Fläche frei. Eine Konsolidierung des (Core-) Marktes stehe auch in Deutschland bevor.

Der Fondsmarkt werde durch Regulierung, knappe Assets und vor allem unzureichende Möglichkeiten der Eigenkapitalzwischenfinanzierung auf absehbare Zeit nicht zu alter Stärke zurückfinden. Downsizing sei die unvermeidbare Folge. Allerdings haben wir da vielleicht eine Lösung in petto. Wir haben Kontakte aufgebaut, die bei der EK-Zwischenfinanzierung von Fonds mit belegbarer Platzierungsstärke bereit sind, mit Eigenkapital einzuspringen. Da können wir Kontakt herstellen. **Anruf bei uns mit Stichwort „EK-Zwischenfinanzierung“ wird schnell bearbeitet.**

Das Überraschende an der Mipim war trotz des möglichen internationalen Einstiegs eine an eine Endzeit eines Booms erinnernde Stimmung. Nach aller „Der Immobilienbrief“-Erfahrung wäre in Deutschland aber gerade erst das erste Drittel des Aufschwungs, das durch Sicherheitsdenken mit Investments in gute Lagen und gute Mietverträge gekennzeichnet ist, zurückgelegt. Klassisch folgt jetzt die zweite Phase mit erhöhter Risikobereitschaft in einem sich erholenden Vermietungsmarkt. In einer dritten Stufe mehren sich dann die Investment-Auswüchse und die Hinweise der dann neuen Immobilienjugend, dass durch neues, jetzt endlich professionelles Asset Management - oder wie es in 2 Jahren auch immer heißen möge - Leerstände zu Chancen werden. Als immer wieder neue Botschaft folgt dann die Weisheit, das Geheimnis des Immobilieninvestment liege in günstigem Einkauf und teurem Verkauf. Das habe man ja gerade bewiesen. Dann kommt normalerweise der Absturz.

Anzeige

### Unser Angebot zur MIPIM-Nachlese

- 1. Hotel in München**  
AAA Mieter, 20 JMV, € 40 Mio., 16,5 f.
- 2. Geschäftshaus in München**  
Top-Lage, voll vermietet, € 60 Mio., 18 f.
- 3. Bürohaus in Hamburg**  
1a Konzernm., 10 JMV, € 50 Mio., 15,5 f.

[www.langer-vermoegensanlagen.de](http://www.langer-vermoegensanlagen.de)

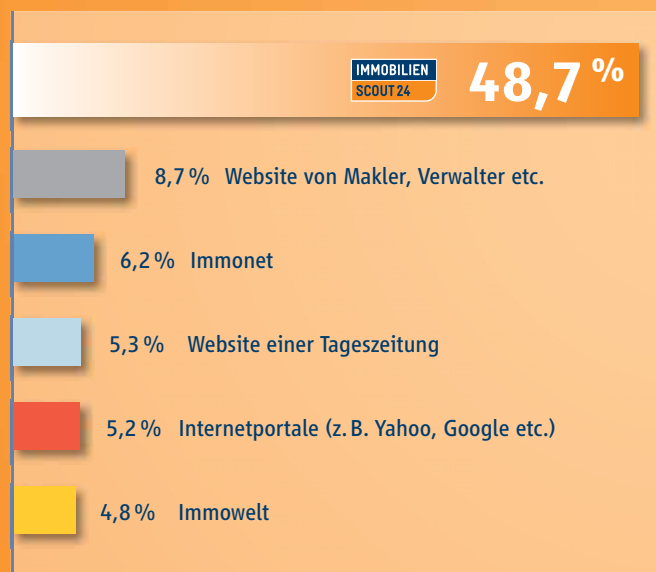
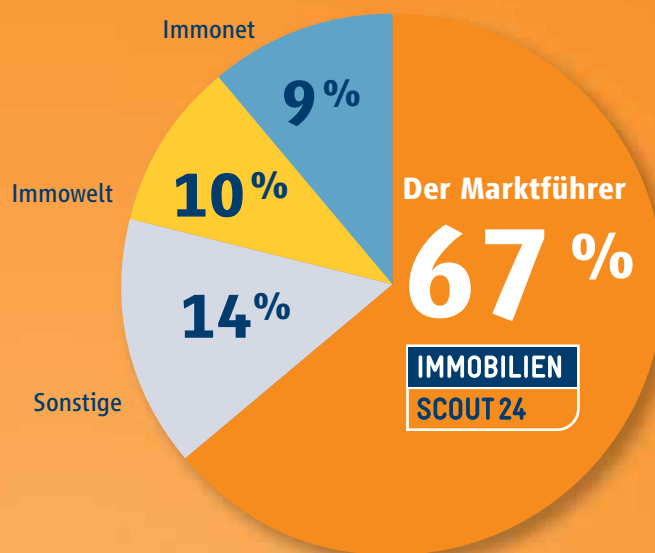
Wir danken unseren Sponsoren **BVT Holding GmbH & Co KG**, **Corpus Sireo Holding GmbH & Co KG**, **ImmobilienScout24** sowie der **Westdeutschen ImmobilienBank AG**.

# Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

## Die intensivste Nutzung:

Im zweiten Halbjahr 2010 haben im Durchschnitt 6,3 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate / Apartments) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 67 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: Nielsen//NetRatings, NetView, Deutschland Home&Work-Panel, Hochrechnung monatliche Durchschnittswerte von Juli-Dez. 2010



## Die meisten Abschlüsse:

Neben der größten Nutzung nimmt ImmobilienScout24 auch bei den Vertragsabschlüssen eine herausragende Stellung ein. So haben 48,7 % aller umgezogenen Haushalte, die ihre neue Immobilie im Internet gefunden haben, beim Marktführer ihr neues Domizil gefunden.

Quelle: Fittkau & Maaß Consulting GmbH, 31. W3B Studie, Okt./Nov. 2010, Internetuser (nicht aufgef. Daten: WG-gesucht.de 9,0%, Immobilien.de 5,8%, Website Bank 2,5%, Immobilo 1,1%, Immopool 0,9%, andere 11,6%)

**Nutzen Sie den Marktführer:  
Monatlich schon ab 159,- Euro  
zzgl. MwSt. für 5 Objekte!**

[www.immobilienscout24.de/vario](http://www.immobilienscout24.de/vario)

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**IMMOBILIEN  
SCOUT 24**

**Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien**



**O-Töne von der MIPIM - Krise überstanden, von Boom keine Rede**

Wir haben gemeinsam mit "Der Platow Brief" einige Statements gesammelt:

**Jürgen Allerkamp, Deutsche Hypo Vorstandsvorsitzender**, sieht "Weniger Besucher, aber mehr Geschäft. Das Vorkrisenniveau ist indes noch nicht wieder erreicht. Der Aufschwung auf den meisten europäischen Immobilienmärkten ist von steigender Investitionsbereitschaft insbesondere in den deutschen Markt gekennzeichnet. Dabei gewinnt value-add an Bedeutung."

**Real I. S. Vorstand Jochen Schenk** sieht gute Stimmung und hohe Dealbereitschaft. Gesucht würden weiterhin vor allem Core/Core+ Objekte. Die Veränderung liege darin, dass ganz leichte Leerstände eher akzeptiert würden. Der Shift zu Akzeptanz von mehr Value added sei erst in Anfängen zu erkennen, die Risikobereitschaft sei immer noch gering."

Auch **Axel König**, Chef von **NAI apollo** meint: „Bezüglich MIPIM habe ich manchmal den Eindruck, dass die Organisation mit Zahlen ´spielt`. Aus meiner Sicht gab es 2011 weniger Teilnehmer als 2010. Daraus lässt sich ableiten, dass nach wie vor hohe Kostensensibilität gegeben ist. Ganz oft habe ich gehört: ´wir senden lieber mehr Mitarbeiter zur Arbeitsmesse Expo Real`. Dennoch - wer wie wir viel mit internationalen Kunden zu tun hat, ist auf der MIPIM richtig aufgehoben. Unzweifelhaft ist sehr viel Kapital ´auf der Suche`! Natürlich steht CORE im Vordergrund, jedoch steigt das Interesse an opportunistischen Deals oder aber Core+ an. Also bleibt es bei erkennbar ´vorsichtigem Optimismus` und eindeutigem Interesse an Deutschland. Wir hoffen sehr, dass die Apokalypse in Japan sowie die Unruhen in Nordafrika keine zu große Bremswirkung entfalten. Jedoch bedingen all diese Themen auch, dass immer wieder neues Kapital ´produziert` wird. Somit ist erhöhte Inflation zu erwarten, und das kann sich als Beschleuniger für die Immobilienwirtschaft entpuppen.“

**Deals Deals Deals**

**Stuttgart: Blue Ocean Entertainment** mietet 1.080 qm Fläche im **Bosch-Areal vom DLF 98/29 – KC Beteiligungs GmbH & Co.KG**. Durch diese und andere Vermietungen in jüngster Zeit konnte die Vermietungsquote im Bosch-Areal auf annähernd 95% gesteigert werden. Die **KC Verwaltungs GmbH** ist im Auftrag der Eigentümerin für die Verwaltung des Bosch-Areals verantwortlich und ist auch selber Mieterin.

December 2010



Shopping Centre  
**EUR 61,800,000**  
Investment Loan

Germany  
Arranger & Agent

**Westdeutsche ImmobilienBank AG**

December 2010



Office/Retail  
**USD 65,000,000**  
Term Loan  
USA

Arranger, Agent & Syndication Agent

**Westdeutsche ImmobilienBank AG**

July 2010



Shopping Centre  
**EUR 74,000,000**  
Development & Investment Loan

Hungary  
Arranger & Agent

**Westdeutsche ImmobilienBank AG**

January 2010



Lakeside Shopping Centre  
**GBP 525,000,000**  
Investment Loan

United Kingdom  
Mandated Lead Arranger

**Westdeutsche ImmobilienBank AG**

Partner von Anfang an.  
**Lösungen für unsere Kunden weltweit.**

Was können wir für Sie tun? Gern diskutieren wir mit Ihnen Ihre Finanzierungswünsche.

[www.westimmo.com](http://www.westimmo.com)





## Deals Deals Deals

**Frankfurt:** DIC Asset erwirbt zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz mit **Galeria Kaufhof** als Mieter von einem Joint Venture aus **AREA Property Partners** und **Rida Development**. Das Investitionsvolumen im Rahmen eines Share-Deals liegt bei rund 108 Mio. Euro. **Jones Lang LaSalle** war bei dieser Transaktion vermittelnd tätig. Beide Immobilien verfügen zusammen über 49.000 qm Verkaufsflächen. Die Objekte sind zu 100% vermietet.

**Bernd Uwe-Willer**, Deutschlandchef bei **Savills** ist verhalten optimistisch: "Die Stimmung dieses Jahr auf der Mipim war deutlich besser als im Vorjahr, doch auch, wenn die Zuwächse des Transaktionsvolumens Anlass zu Optimismus geben und Investoren außer nach Core auch wieder nach Core+ und Value added schauen, ist noch keine vollkommene Normalität wieder eingekehrt. Doch es geht stetig bergauf."

**Alstria-Chef Olivier Elamine** ist ebenfalls skeptisch. "Mir erscheint die Stimmung im Immobilienmarkt in der öffentlichen Wahrnehmung zu optimistisch. In unseren persönlichen Gesprächen auf der Mipim waren die Einschätzungen der Marktteilnehmer realistischer".

Das meint auch **Jochen Schäfer-Surén**, Partner und Head of Hotel and Leisure **Internos Real Estate Investors**: „Ich war überrascht, dass die Stimmung auf der diesjährigen MIPIM fast unbeeinträchtigt von den Fundamentaldaten der Finanzmärkte schien. Der Übergang zu 'Business as usual' oder gar Optimismus erscheinen mir verfrüht. Für 2011 erwarte ich auch noch keine großartige Steigerung des Transaktionsvolumens bei Hotels im Vergleich zu 2010. Bei dem Verhältnis zwischen Investoren und Hotelbetreibern schwingt das Pendel allerdings bereits wieder zurück zugunsten der Investoren. Die Zeit z. B. der 'non-disturbance clauses' ist wohl vorbei.“

**Klaus Franken**, GF **Catella Property Group**, lobt Termintreue und effiziente Gespräche. „Alle sprechen darüber, ob die publizierte Besuchersteigerung von 7% tatsächlich stattgefunden hat – viel wichtiger aus unserer Sicht ist, dass die Qualität der Gespräche deutlich gestiegen ist. Die Termintreue und die inhaltlichen Aussichten waren selten auf einer MIPIM so gut wie in diesem Jahr. Die Branche löst sich zusehends aus der Core-Fixierung und überwindet langsam die Nach-Krisen-Effekte. „Zurück zu Normalität“ ist das Beste, was sich von der Messe und dem Markt berichten lässt.“

## BVT-CAM Private Equity Global Fund IX International Secondaries

### Jetzt am Zweitmarkt Private Equity investieren

- Mehr Transparenz
- Höhere Wertstabilität
- Kürzere Investitionsdauer

Fordern Sie jetzt mehr Informationen an unter [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) oder Tel.: 089 38165-206

**Gezielt  
Chancen nutzen**

„BVT: Bestes Emissionshaus  
im Segment Geschlossene  
Private Equity-Fonds“



Private Equity  
als Kapitalanlage



Der für die Beurteilung des Angebots maßgebliche veröffentlichte Verkaufsprospekt ist bei der BVT-CAM Private Equity Global Fund IX GmbH & Co. KG, Dr.-Max-Str. 15, 82031 Grünwald, kostenlos erhältlich. Informationen zur BVT unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de).



## Deals Deals Deals

**Warschau:** Die **Deka Immobilien** erwirbt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest InterSelect** die vollständig vermietete Büroimmobilie „North Gate“ für 103 Mio. Euro von zwei Gesellschaften aus der österreichischen **Volksbank Gruppe**. Das 2008 fertig gestellte Gebäude besitzt eine Gesamtmietfläche von rund 30.000 qm. Als Hauptmieter fungiert das Pharma-Unternehmen **Sanofi Aventis**. Insgesamt gibt es 25 Mietparteien in dem Objekt.

**Peter Rösler, BNPPRE**, kritisiert das Fehlen der Asiaten und die „immer militanterere“ Akkreditierung durch die Reed Midem. Positiv sei die angenehme Teilnehmerzahl auf reduziertem Niveau. Trotzdem seien die Entscheidungsträger fast aller Kunden vor Ort gewesen. Die Mipim sei fast eine „Arbeitsmesse“ geworden. Da Deutschland zudem weltweit „everybody's darling“ sei, war es für Rösler eine der effizientesten Mipim's seit Bestehen.

Auch **Wulff Aengevelt** stellte das Fehlen der „Lachslutscher“ fest, während deutlich mehr „Dealmaker“ auf der Messe gewesen seien.

**Michael Wilke, Signa** Vertriebsvorstand, sieht die Hauptschwierigkeiten darin, dass das Business in europäischen Auslandsmärkten fast unmöglich sei. Die Preise in London oder Brüssel erreichten Boom-Niveau. Wenn in Brügge z. B. Renditen von unter 5% realisiert würden, rücke Deutschland in den Fokus.

**Ulrich Kissing**, Vorstandschef der **Investitionsbank Berlin** stellte fest: „Berlin präsentiert sich auf der MIPI in gleicher Größe und Intensität wie in den letzten Jahren. Das spiegelt auch die Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes wider. Die Erwartungen der Investoren für den Berliner Markt sind positiv und das Interesse, Bestände in Berlin zu erwerben, ist groß. Dies gilt auch für einfache Lagen, die als wertbeständig angesehen werden. Wir als IBB stehen bereit, wenn sinnvolle Finanzierungen im Berliner Markt angefragt werden.“

Für **James Bauer**, Managing Director bei der **Reag GmbH** machte die Messe wieder einen besseren Eindruck als in den letzten Jahren, auch wenn die tatsächlichen Besucherzahlen wohl weit hinter den der vergangenen Boomjahre zurückgelegen haben, was eher positiv zu beurteilen war. „Generell konnte man den Eindruck gewinnen, dass die sehr positive Berichterstattung in der Immobilienrealität noch nicht ganz angekommen ist, weil es nach wie vor anscheinend nur Finanzierungen für „Core“-Objekte gibt. Allerdings ist tatsächlich ein positiver Trend festzustellen. Deutschland präsentierte sich gewohnt stark und war »gefühl« der Liebling ausländischer Investoren unter den Investitionsstandorten.“

# GRÖSSE IST NICHT ALLES.

Aber für Ihr Portfolio hat sie schon einige Vorteile.

Mehr als 500 Mitarbeiter betreuen an bundesweit 10 Standorten ein Anlagevermögen von über 17 Mrd. Euro. Kunden vertrauen uns, bisher unentdeckte Potenziale ihrer unterschiedlichen Immobilienbestände zu mobilisieren. Sie schätzen unsere langjährigen Erfahrungen im aktiven Portfolio-Management – von der Akquisition über die Bewirtschaftung bis hin zur Vermarktung. Aus einer Hand bieten wir die komplette Bandbreite des Asset Managements. Denn nur mit dem Blick auf das Ganze sind anspruchsvolle Portfolios in den Griff zu bekommen. So können wir auch für Sie nachhaltig mehr Wert schaffen. Alles Weitere: T +49 6104 6640, [www.corpussireo.com/amc](http://www.corpussireo.com/amc)

**CORPUS SIREO**  
ASSET MANAGEMENT COMMERCIAL

THE REAL ESTATE PEOPLE



## Deals Deals Deals

**Rom:** Die **Union Investment Real Estate** erwirbt für den institutionellen Publikumsfonds **Immo-Invest: Europa** die rd. 9.830 qm Fläche umfassende Galerie des Shoppingcenters „Casal Bertone“ für rund 48 Mio. Euro vom italienischen Projektentwickler **Immobiliare Europea**. Der Verkäufer wurde von **CBRE** beraten.

In das insgesamt ca. 21.000 qm große Shoppingcenter ist ein **Auchan Hypermarkt** integriert, welcher nicht Bestandteil der Transaktion ist. Die gesamte Mietfläche des Centers ist bis Ende 2018 an den Generalmieter **Gallerie Commerciali Italia SpA** vermietet.

**Frankfurt:** Die **DWS** erwirbt für einen geschlossenen Immobilienfonds die Doppeltürme von der **Deutschen Bank**. Der Verkaufspreis wird bei rund 600 Mio. Euro liegen. Die Deutsche Bank wird ihre Konzernzentrale langfristig als Mieter weiternutzen. Der DWS-Fonds soll ab Mitte Mai 2011 exklusiv an Privatanleger der Deutschen Bank vertrieben werden.

Die Türme waren bereits in den Jahren 1984 bis 2007 in einem geschlossenen Fonds, bevor die Bank das Gebäude zum Zweck der Modernisierung zum Eigentum erworben hatte.

Von weniger Schaulaufen und mehr Fachmesse sprach auch **Susanne Klaufner**, Vorsitzende der Geschäftsführung bei **GRR Real Estate Management**: „Die MIPIM 2011 war seitens der deutschen Investoren geprägt von Sachlichkeit und Gelassenheit bzw. Optimismus in Bezug auf die Entwicklung gerade des deutschen Marktes. Im Gegensatz zu früheren Jahren standen nicht ausschließlich die diversen Parties und Empfänge im Mittelpunkt, sondern wieder der Markt und konkrete Geschäftsansätze. Handelsimmobilien stehen im Fokus der Investoren. Man hat die Vorzüge der Asset Klasse Retail erkannt. Mein Fazit: Die MIPIM war dieses Jahr aus meiner Sicht wieder eine Fachmesse mit angenehmem Ambiente und weniger ein Schaulaufen, was der Veranstaltung und deren Renommee sicher gut tut.“

### Deutschland – everybody's darling

**Hubert Spechtenhauser**, Geschäftsführer der **Hannover Leasing** meint: „Die Stimmung auf der MIPIM war in diesem Jahr deutlich positiver als noch im vergangenen Jahr. Die Marktteilnehmer erwarten für 2011 ein deutlich höheres Transaktionsvolumen und sich stabilisierende Cap Rates - nicht zuletzt aufgrund der Erwartung steigender Zinsen. Rückblickend auf die vergangenen Jahr bleibt festzuhalten: Vor vier Jahren herrschte Gier, vor zwei Jahren Angst und jetzt wieder Zuversicht. Deutschland steht wegen dem vergleichsweise deutlich besseren Wirtschaftswachstum aktuell bei Immobilieninvestoren im Zentrum der Aufmerksamkeit. Vor allem Core-Objekte sind bei internationalen Investoren, insbesondere aus dem angelsächsischen Raum, sehr beliebt. Neben Deutschland stehen in Europa die westeuropäischen Kernmärkte Großbritannien und Frankreich im Fokus der Investoren. Hinzu kommen die Märkte in den Niederlanden und Belgien, die insbesondere für geschlossene Fonds interessant sind. An Immobilien in Osteuropa ist das Interesse der Immobilieninvestoren wieder erwacht. Vor allem der polnische Immobilienmarkt verspricht durch das prognostizierte starke Wirtschaftswachstum und die noch günstigen Preise attraktive Investmentchancen. Neben unseren Wettbewerbern aus dem Bereich der geschlossenen Fonds haben wir in diesem Jahr auf der Messe insbesondere REITs und Pensionskassen gesehen, die 2011 verstärkt investieren werden.“

Auch **Christoph Wittkop**, Sprecher der Geschäftsführung der **PAMERA Asset Management GmbH** sieht wachsendes Interesse an deutschen Immobilien: „Die Stimmung auf der diesjährigen MIPIM war gut und in Bezug auf den deutschen Investment- und Vermietungsmarkt realistisch. Das Interesse aus dem Ausland an deutschen Objekten beginnt wieder zu steigen. Die Banken agieren weiterhin verhalten und selektiv, sind aber bereits wieder auf der Suche nach Neugeschäft mit überschaubaren Risiken. Returns von 12 – 16% IRR werden voraussichtlich wieder häufiger möglich sein. Bei Einstieg in Developments sicher auch mehr. Wirklich opportunistische Returns werden aber nur unter Inkaufnahme von Development-/Refurbishmentrisiken zu erzielen sein. Marktchancen sehen wir bei Objekten mit lösbarer Problemen in 2-er Lagen, die heute noch schwer zu finanzieren sind. Vermietungs- und Developmentkapazitäten werden zunehmend eine wichtigere Rolle spielen. Mittlere und kleinere Portfoliotransaktionen mit massivem Asset Management Bedarf werden still platziert und durch Spezialisten betreut werden müssen. Kauf und Wertsteigerung durch reine Yield Compression ohne aktives Management und Investitionen dürfte es kaum noch geben.“

Für **Peter Tzeschlock**, Vorstandsmitglied der **Drees & Sommer AG** stand vor allem die Umnutzung von Bestandsgebäuden im Fokus: „In diesem Jahr waren auffallend viele finanzkräftige Investoren auf der MIPIM. Insgesamt konnten wir eine neue Offenheit in der Immobilienwirtschaft bemerken. Investoren suchen nach innovativen Geschäftsmodellen und streben einen möglichst großen – und frühzeitigen – Einfluss auf die Realisierung von Projekten an. Zentrales Thema in Cannes war dabei die Umnutzung von Bestandsgebäuden. Um Leerstand zu vermeiden, ziehen Investoren vor allem auch Umnutzungen in Betracht, etwa von der Büroimmobilie zur Wohnimmobilie. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf verbindliche Machbarkeitsstudien großer Wert gelegt, da sie die Basis für rentable Investitionen sind.“



## Deals Deals Deals

**Rotterdam: Hannover Leasing** erwirbt den Büroneubau „Blaak8“ für rd. 52 Mio. Euro von der **Kroonenberg Gruppe**. Die Immobilie ist über 10 Jahre an den niederländischen Energiedienstleister **Stedin** vermietet. Das Objekt soll im Frühjahr 2011 in einen geschlossenen Hollandfonds der Hannover Leasing eingebracht werden.

Die Fertigstellung und Übergabe der Immobilie an Hannover Leasing sind für Juli 2011 geplant. Auf 20 Stockwerken wird das Objekt über rund 13.500 qm Bürofläche verfügen.

**Düsseldorf:** Ein international agierendes Dienstleistungsunternehmen eines Energieversorgers mietet 3.500 qm Bürofläche in der Lippestraße 4 im Medienhafen von **Corpus Sireo Holding**. Eigentümer der Liegenschaft ist eine deutsche Stiftung, vermittelnd und beratend tätig war **Anteon Immobilien**, die selbst ebenfalls rund 500 qm Büroflächen in diesem Objekt angemietet und bereits bezogen.

**Berlin: Heidersberger Fassadenbau** sowie **Goslinowski Fassadenplanung** mieten ca. 320 qm Fläche im Alboin Kontor. Die **Catella Property GmbH** war für die Mieter und den Eigentümer Vermittler.

### Leserbrief

## Georg Wengert zum Messeauftritt der Stadt Stuttgart

Wie nun schon seit 21 Jahren durfte ich auch in diesem Jahr vom 8. bis 11.3. 2011 wieder die bedeutendste internationale Immobilienmesse MIPIM in Cannes genießen. Bei strahlend blauem Himmel war es zwar bitter kalt, gleichwohl war auch die diesjährige Mipim für jeden, der nicht so sehr auf die exorbitanten Kosten schauen muss, wieder ein herausragendes Erlebnis, so wie eben jedes Jahr. Alle namhaften internationalen Immobilien-Investoren, Banken und Projektentwickler gaben sich in Cannes wieder ihr Stelldichein auf höchstem touristischen, geschäftlichen und gesellschaftlichem Niveau. "Man gönnt sich ja sonst nichts!" Wer im internationalen Immobilienbusiness etwas auf sich hält, für den ist die "Mipim"-Teilnahme schließlich eine standesgemäße Pflicht. Die Meinung der internationalen Fachleute zum deutschen Immobilienmarkt ist außergewöhnlich positiv. Die Nachfrage aus dem Ausland nach Immobilien-Anlagen in Deutschland zieht kräftig an. Deutschland wird international als das "Wirtschaftswunderland" in Europa bewundert und beneidet.



Neben den bekanntesten EU-europäischen, osteuropäischen und asiatischen Städte und Regionen waren auch die namhaften deutschen Großstädte mit imponierenden Messeauftritten anwesend, um ihre Standorte dem internationalen Immobilienfachpublikum, wie institutionellen Investoren, Finanziers und Projektentwicklern vorzustellen, um so effektive Wirtschaftsförderung, internationales Standort-Marketing und positive Imagewerbung zu betreiben. Die deutschen Groß- und Landeshauptstädte Hamburg, Berlin, Nürnberg, München und Frankfurt glänzten auf ihren Messeständen mit Sonnenterassen auf Flächen von ca. 100 bis 400 qm. Sie präsentierten ihre Städte in jeder Hinsicht vom Besten, mit Vorträgen, Abendveranstaltungen und "Fünf-Sterne-Bewirtung". Dieses Jahr hätte die Stadt Frankfurt den "Mipim-Award" für den besten Stand verdient, mit kleinem Vorsprung vor München. Diesen Vorsprung hat die Oberbürgermeisterin Petra Roth mit ihrem sehr eindrucksvollen Auftritt für Frankfurt verdient. Frankfurt und München haben in Cannes wieder einmal vorgeführt, wie erfolgreiches Standort-Marketing und positive Image-Werbung auf internationaler Bühne aussehen sollte.

Die Stadt Stuttgart war in den vergangenen Jahren meist auch mit einem passablen Messe-Stand vertreten. Der fast krankhafte schwäbische Hang zum Sparen schwebte aber immer über den Messeständen.

Was sich die Stadt Stuttgart aber dieses Jahr erlaubt hat, ist noch nicht da gewesen und hat auch mit "schwäbischem Understatement" nichts mehr zu tun: die "Stuttgart-Lounge", wie sie im "Immobilienbrief" bezeichnet wurde, war kein Stadt-Marketing, sondern passte eher in den Bereich der Realsatire! Man kann es nur glauben, wenn man es mit den eigenen Augen gesehen hat: die Stadt Stuttgart hat ihren diesjährigen MIPIM-Auftritt reduziert auf eine



Stuttgart auf der Mipim - falls Sie den Stand nicht entdecken - macht nichts, wir haben auch suchen müssen

ca. "9-qm -Ecke" mit drei Stühlen, einem Tischlein, ohne jede Bewirtung (nicht einmal "Maultaschen in der Papiertüte!"), im hintersten Winkel des Treppenhauses gegenüber der Toilette! Die Stuttgarter Standbesetzung und die Standbesucher ließen sich lieber und natürlich schwäbisch kostensparend die vorzügliche Bewirtung auf den Nachbar-Ständen munden! Der Stuttgarter Messestand war an Peinlichkeit nicht mehr zu überbieten und eine Schande



## *Deals Deals Deals*

**Düsseldorf:** Wehmeyer Lifestyle mietet ca. 2.000 qm Fläche im Objekt „VisionOffice“, Monchsauer Str. 1, von **Union Investment Institutional Property GmbH**. Am 8. März 2011 wird die Zentrale der Wehmeyer Lifestyle GmbH mit ihren etwa 50 Mitarbeitern die neuen Räume beziehen.

### **Hamburg/Hannover:**

**WealthCap** erwirbt zwei Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 54.890 qm in der Hamburger Rosenstraße sowie in der Hannoveraner Karl-Wiechert-Allee. Das Objekt in Hamburg ist vollständig und langfristig für 20 Jahre an die **Hapag Lloyd AG** vermietet. Das Objekt in Hannover ist vollständig mit einem langfristigen Mietvertrag an die **TUI AG** vermietet. Die Transaktion in Höhe von 83,8 Mio. Euro wurde Ende Januar abgeschlossen. Verkäufer waren die **TUI Beteiligungs GmbH** sowie die **TUI AG**.

WealthCap plant, mit diesen Objekten den 33. Deutschen Immobilienfonds aufzulegen. Der Platzierungsstart ist für Mitte 2011 vorgesehen.

**Münster:** Die **Redevco Services** Deutschland erwirbt eine Einzelhandelsimmobilie in der Salzstr. 3. Das Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 9.300 qm ist an **SinnLeffers** vermietet.

nicht nur für unsere Landeshauptstadt, sondern auch für ganz Baden-Württemberg, aber ganz besonders für ihren zeitweise ebenfalls anwesenden Oberbürgermeister Dr. Schuster. Gesprächstermine waren mit ihm nicht zu bekommen, weil er nach Auskunft des Stuttgarter Standpersonals ja alleine da war, keine Sekretärin hat und immer unterwegs sei. Das Standort-Marketing, die Wirtschaftsförderung und die internationale Image-Werbung für Stuttgart hat mit dieser Veranstaltung seinen absoluten Tiefpunkt erreicht: geschmackloser und unprofessioneller geht es nicht mehr! Es fehlen einem die Worte, um die wahre Öffentlichkeitswirkung des "Stuttgart-Standes" wirklichkeitsnah zu beschreiben! Man vermisste nur noch die Standaufschrift: "Mir gebet nix!" Eine derart peinliche Vorstellung einer deutschen Großstadt nach dem Motto, "Man redet lieber schlecht über einen, als gar nicht!", hat es seit Bestehen der "MIPIM" in Cannes mit Sicherheit noch nicht gegeben. Ganz besonders unverständlich wird der Stuttgarter "Anti-Messestand" vor dem Hintergrund, dass die Stadtverantwortlichen die einmalige Gelegenheit nicht genutzt haben, ihr Europa weit wohl größtes und bedeutendstes innerstädtisches Jahrhundert-Immobilienprojekt "Stuttgart 21" auf der "MIPIM" dem internationale Fachpublikum näher zu bringen. Sie schämten sich offensichtlich für ihr eigenes Projekt und für ihre eigene Stadt!

Die Meinung der Standbesucher war nahezu einhellig: Sie taten sich schwer, ihr Unverständnis und ihr Entsetzen über den unprofessionellen Mipim-Auftritt unserer Landeshauptstadt zu verbergen. Man kann es nicht glauben, dass so etwas möglich ist. Gar nichts wäre besser gewesen, weil es viele Gründe für einen "Mipim-Boycott" nicht nur für Stuttgart geben würde. Für völligen Realitätsverlust bzw. für unaufrichtigen Zweckoptimismus spricht aber, wenn die städtischen Entscheidungsträger, so auch OB **Dr. Schuster**, diese sehr negative Außendarstellung mit einem solchen Messestand, den die "FAZ" in ihrem Mipim-Beitrag vom 11.3.2011 als "begehbaren Kleiderschrank auf dem Gang" beschrieben hat, auch noch als sinnvolles Stadt-Marketing und erfolgreiche Wirtschaftsförderung darstellen wollen. Die öffentlich geäußerte Kritik unseres MP **Mappus** an OB Dr. Schuster ist auch vor diesem Hintergrund mehr als verständlich. OB Dr. Schuster hätte diese grausige Präsentation Stuttgarts in Cannes verhindern müssen, wenn er nur seinem gesunden Menschenverstand gefolgt wäre. Was der OB hier seiner Stadt zugemutet hat, passt leider nicht zu seinen eigenen Ansprüchen: er ließ es sich auskunftsgemäß nicht nehmen, in einer der teuersten Luxusherbergen an der Croisette abzusteigen, um seinen Aufenthalt in Cannes wenigstens für sich selbst standesgemäß und sehr komfortabel zu gestalten.

Die Zwei-Mann-Standbesetzung unter der Leitung von Herrn **Armbruster**, der mit viel Zweckoptimismus eine vorbildlich gute Miene zu diesem bösen Spiel verbreitete, konnte einem wirklich nur leid tun. Jedes mit Stuttgart geschäftlich und mental verbundene Unternehmen muss sich für diese unprofessionelle Präsentation seiner Stadt vor dem internationalen Immobilien-Publikum nur schämen. Die Verantwortlichen für dieses Desaster unter den Stadtoberen waren an diesem sog. "Stuttgart-Stand" nicht sehr oft anwesend. Sie mochten wahrscheinlich dort auch nicht gesehen und mit diesem "Stuttgart-Stand" in Verbindung gebracht werden!

Die rundum festzustellende positive Einschätzung des deutschen Immobilienmarktes durch die internationalen Branchenprofis lässt eine gewaltige Investitionswelle aus dem Ausland auf der Suche nach interessanten Immobilien-Anlagen in den deutschen Groß- und Mittelstädten erwarten. Deutschland wird international wieder als das "Wirtschaftswunderland" in Europa bewundert und beneidet. Es ist allerdings sehr fraglich, ob Stuttgart mit einem solchen kleinkarierten und amateurhaften Messeauftritt besondere Anziehungskraft ausstrahlen konnte. In 1997 hatte die Stadt dagegen noch genügend Geld zur internationalen Image-Pflege: Auf der "Mipim-Asia" in Singapur war Stuttgart mit einem großen Messestand und ca. 20 Personen als Stand-Besetzung auf Investorensuche für "Stuttgart 21"!

**(Georg Wengert ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei der Wengert AG.)**



## Deals Deals Deals

**Washington/USA: Lincoln Properties** erwirbt das 25.944 qm große Bürogebäude „2300 N Street“ für 140 Mio. USD von **WealthCap Investments Inc.** Bereits im Dezember 2010 wurde der in Miami gelegene „Miami Tower“ mit einer Gesamtfläche von 55.831 qm an **LaSalle Investments** für 105,5 Mio. USD verkauft.

Beide Objekte waren Bestandteil des 2003 aufgelegten **Blue Capital US East Coast Fund, L.P.** mit einem Investitionsvolumen von 238.000 Mio. USD.

**Utrecht:** Die **Lloyd Fonds AG** erwirbt für den neuen Geschlossenen Immobilienfonds **Holland Utrecht** einen siebenstöckigen Büroebau für 24,7 Mio. Euro. Im Mai 2012 soll das besonders energieeffizient geplante Green Building an den Mieter **Deloitte Holding B.V.** übergeben werden. Vertriebsstart für den neuen Fonds ist voraussichtlich Ende März 2011.

**Diüsseldorf: Meibom & Brecht Consult GmbH** mietet zum 1. April 2011 ca. 240 qm Büroflächen in der Poststraße 24 in der denkmalgeschützte Patriziervilla von einer privaten Erbgemeinschaft. Das junge Unternehmen wird die beiden oberen Etagen des Hauses beziehen. Die **Catella Property GmbH** war für Mieter und Eigentümer vermittelnd tätig.

## **MIPIM Awards 2011 – oder: Wie schnell sich die Zeiten ändern.**

Dr. Gudrun Escher

**Immobilien ohne Öko-Label sind chancenlos. Das haben die Messebesucher in Cannes mit ihrem Votum in allen Kategorien des MIPIM Award eindrucksvoll bewiesen.**

Vor zwei Jahren lautete unser Resumée der Preisträgerobjekte noch so: "Insgesamt geben die MIPIM Awards 2009 keine Antworten auf die Fragen der Zeit: Alle Objekte erfordern hohen finanziellen wie technologischen Aufwand, ihre nachhaltige Nutzbarkeit und Ressourcenverträglichkeit ist in keiner Weise bewiesen noch überhaupt angesprochen." Seither weht der Wind aus anderer Richtung. Nachhaltigkeit ist das alles beherrschende Stichwort, denn an die Stelle kurzfristiger Gewinnsprünge ist als vorherrschendes Ziel rund um den Globus die Suche nach langfristig ertragreichen Investments getreten. Die fünf Kategorien einschließlich "Green Building" sind seit Jahren dieselben, aber egal in welcher Kategorie die Objekte nominiert waren, in diesem Jahr konnten alle Preisträger mit höchsten Zertifikaten für energiesparendes und umweltschonendes Bauen aufwarten. Mehr noch: Sie passen sich den Bedingungen des Mikrostandortes sowie der Kultur und dem Klima des Landes an, bieten humane, kommunikative Arbeitsplätze und ein gutes Wohnumfeld und sorgen insgesamt für die Aufwertung innerstädtischer Quartiere in der Durchmischung der Funktionen.

Als bestes Office Building gilt die neue Zentrale der französischen Restaurantkette **Chèque Déjeuner**, die auf Gutscheinsbasis mit Anteilscheinen arbeitet und einen Hochsicherheitstrakt für das Drucken der Scheckkarten braucht. So nutzt die Verwaltung die wasserreiche Lage in einem Bogen der Seine nahe Paris als Insel mit natürlicher Wasserkühlung. Das französisch-belgische Architektenteam **Art & Build** gewann bereits 2008 den MIPIM Award für die Verwaltung des Europarates in Straßburg, Investor war jetzt **AG Real Estate**. In der Kategorie Green Building war der ebenfalls neu errichtete Sitz von **3M Italy** erfolgreich, entwickelt von **Prelios** und entworfen von **Mario Cucinella Architects**. Der 105 Meter lange, aber dafür nur maximal 5 Etagen hohe Bürokomplex setzt Zeichen für den Malaspina Business Park im Osten von Mailand, der ganz auf eine "grüne" Entwicklung ausgerichtet ist. Die in dieser Kategorie nominierten "Green Towers" der Deutschen Bank in Frankfurt gingen dagegen leer aus, vielleicht weil sie in der falschen Sparte angetreten sind, denn als Refurbishment hätten sie womöglich gegen den First Tower von **AXA REIM** in Paris-La Défense eine Chance gehabt. Obwohl: Die Signalwirkung des First Tower für die Erneuerung und Weiterentwicklung von Grand Paris Richtung Westen mit entsprechender Bedeutung für den gesamten französischen Immobilienmarkt haben sie denn doch nicht.



3M Italy

Unter den weiteren Preisen verbindet das Hotel im indischen Andhra Pradesh mit dem Wohnkomplex Savonnerie Heymans in Brüssel und dem Redevlopment von Einkaufsstraßen in japanischen Provinzstädten als "Future Projekt" die allen gemeinsame Qualität als Um- und Neunutzungen unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und der Maßstäblichkeit bezogen auf ein lebenswertes Umfeld. Der Automatismus "Big is beautiful" zieht nicht mehr, im Gegenteil. Ein Ergebnis von Umfragen einer Studiengruppe der **Wisconsin School of Business** über die gesamte Dauer der Messe ist dieses: Angesichts beschleunigter Marktzyklen bestehe mit Blick auf den exit keine Alternative zu "green Building", trotz unterschiedlicher Bewertungskriterien ist das ein Muss. **Herausragende Qualität der Zukunft wird sich daran messen lassen müssen, inwieweit der Ressource Mensch Rechnung getragen wird. Statt Quadratmeter zu messen, wird sogar vorgeschlagen, die Nutzer zu zählen. "Neighbourliness" heißt ein neues Stichwort, das mehr meint als freundliche Nachbarschaft.**



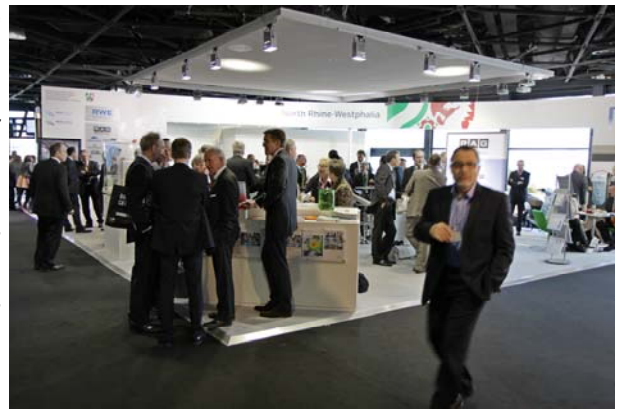
## Gelungener Auftakt: Der NRW-Stand auf der MIPIM

Dr. Gudrun Escher

**Erstmals zeigte das Land Nordrhein-Westfalen Flagge auf dem globalen Parkett der MIPIM und die offene Standpräsentation kam gut an.**

Metropole Ruhr ade, es lebe NRW – im ersten Anlauf dominierten noch die großen Ruhrgebietsstädte und die Organisation unter dem Dach der landeseigenen Gesellschaft **NRW invest** wurde hauptsächlich von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **wmr** geleistet. Künftig will man den Radius weiter greifen und Köln / Bonn, die diesmal nur durch einige Teilnehmer vor Ort vertreten waren, und ggf. auch andere Regionen mit einbeziehen.

Um sich thematisch als innovativ zu positionieren, hatte man die **Elektromobilität** gewählt. Tatsächlich waren am Stand und vor allem vor dem Palais des Festival ein E-Smart und – besonders umschwärmt - die E-Version des Kult-Sportwagens "Tesla" samt "Zapfsäulen" der RWE die einzigen Hingucker auf weiter Flur – Probefahrten waren bei einem Puzzelspiel am Stand zu gewinnen. In ihrer Moderation eines Round-Table-Gesprächs fragte Karina Junghanns zu recht nach den immobilienwirtschaftlichen Dimensionen von E-Mobilität. Wie sich dann herausstellte, hat die Umstellung sowohl von städtischer als auch von Gebäude-Infrastruktur bereits begonnen, etwa mit Zapfstellen in Tiefgaragen von Einkaufszentren der ECE. Mehrere Kompetenzzentren für Batterietechnik, für Netze und Infrastruktur sowie für Fahrzeugtechnik unterstützt das Land mit Millionenaufwand.



Nordrhein-Westfalen auf der Mipim 2011

Im Angebotsportfolio dominierte Duisburg den Messeauftritt. Essen hielt sich zurück, zumal der erst jüngst angetretene Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung **EWG** Dietmar Düdden nicht aus der Immobilienwirtschaft kommt, und **Bochum** ist noch nicht so weit, Ergebnisse für das innerstädtische Großprojekt des Justizviertels mit bis zu 20.000 qm Einzelhandel präsentieren zu können. Während die Ausgangslage mit diversen Eigentümern hier nach dem Ankauf eines Filetstücks durch die **ECE** nicht einfacher geworden ist, sind aus dem Biomedizinpark erste Erfolge zu vermelden. Eigentümerin der ehemaligen Reservefläche für die Ruhruniversität ist das Land NRW, den Verkauf zu einem Fixpreis von 140 Euro/qm – bedingt durch hohe Kosten für die Aufbereitung in einem Gebiet des frühen, unkontrollierten Ruhrbergbaus - betreibt eine städtische Tochtergesellschaft. Übrigens kommt noch eine technische Innovation aus NRW, in diesem Fall aus Bochum: Das neueste Modell des **Blackberry** - 10.000 qm Mietfläche hat das Unternehmen dort schon und will erweitern, ggf. auch kaufen.

In **Duisburg** soll das Mercator-Quartier mit 2,5 ha Fläche, das durch Verlagerung von Schulen in das neue Berufsschulzentrum frei wird, kein weiterer Einzelhandelsstandort werden, sondern ein Viertel mit guter, städtischer Durchmischung. Das hat ein städtebaulicher Wettbewerb ergeben, aus dem die Berliner Architekten **Gewers und Pudewill** als Sieger hervorgingen. Bestärkt durch ein Gutachten von Alexander von Erdely (**CBRE** Düsseldorf), das eine hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen sowohl für Familien wie für Senioren ausmachte, wird das Areal im geschützten Innenbereich 32.000 qm Wohnungen an eigenen Erschließungswegen beinhalten. In der jetzt abgeschlossenen ersten Wettbewerbsstufe waren Investoren bewußt nicht gefragt, um die städtebauliche Qualität im Rahmen des geltenden Masterplans von **Norman Foster** unabhängig von Einzelinteressen zu definieren. Dass der

### Fonds-News

**München:** Mit der **BGV V** bringt **Real I.S.** ihren zweiten Immobilienspezialfonds innerhalb von zwölf Monaten und ihren inzwischen fünften Fonds für institutionelle Investoren an den Markt. Wie die anderen Fonds der sicherheitsorientierten BGV-Reihe soll der BGV V in Immobilien innerhalb der Euro-Zone investieren. Der Anlage-schwerpunkt liegt vor allem auf Core- und Core Plus-Objekten in europäischen Metropolen und Metropolregionen.

Das Zielvolumen des Fonds beträgt 600 Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 50%. Der geplante Investmenthorizont beläuft sich auf zehn bis zwölf Jahre. Über die gesamte Fondslaufzeit wird eine Ausschüttung von jährlich fünf bis 5,5% nach Steuern angestrebt.

**Berlin:** **HCI Capital** hat mit dem Vertrieb seines geschlossenen Fonds **HCI Berlin Airport Center** begonnen. Der Fonds ist 59,5 Mio. Euro (davon 31,5 Mio. Euro Eigenkapital) groß und investiert in den Bürokomplex Berlin Airport Center am neuen Flughafen der Hauptstadt. Das Objekt verfügt über 18.770 qm Mietfläche und ist zurzeit zu rund 55% vorvermietet. Nutzer sind u. a. **Air Berlin**, die **AOK** und **Easyjet**. Die Anfangsaus-schüttung gibt HCI mit 6% an.



## Fonds-News

**München:** Die **BVT Unternehmensgruppe** hat ihren **BVT Ertragswertfonds 5** erfolgreich platziert. Rund 1.500 Anleger haben sich an dem Portfolio von sechs Immobilien beteiligt und das Eigenkapital von 32,5 Mio. Euro gezeichnet. Die ursprünglich bis 30.6.2011 geplante Zeichnungsfrist konnte abgekürzt werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds von 59,5 Mio. Euro umfasst 6 Immobilien in der Region Rhein-Ruhr mit insgesamt 26.000 qm Mietfläche.

Wie die Vorgängerfonds liegt der **BVT Ertragswertfonds 5** auch bei den Ausschüttungen im Plan. Prospektgemäß erhielten die Anleger zum 30. Juni 2010 anteilig für das 1. Halbjahr 2010 und zum 15. Januar 2011 für das 2. Halbjahr 2010 die ersten Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 6% p.a.

Ein neues Beteiligungsangebot in diesem Segment, konzipiert als Kurzläufer, ist für Sommer 2011 geplant.

**Kornwestheim:** Der **Fonds Immac Pflegezentrum Leonardis Renditefonds** investiert rd. 10 Mio. Euro in ein neues Pflegezentrum mit 117 Plätzen in der Albstraße 12-14. Der Neubau soll in einem Jahr schlüsselfertig übergeben werden.

Standort unmittelbar gegenüber vom Rathausplatz beste Chancen für Entwickler wie für Investoren bietet, steht jedoch außer Frage. Möglich sind neben dem Wohnen ca. 60.000 qm Bruttogeschossfläche für Büros, Einzelhandel und ggf. ein Hotel, Gesamtinvestitionsvolumen von 120 Mio. Euro verteilt auf fünf bis sechs Bauabschnitte in fünf bis acht Jahren. Damit erreicht das Projekt einen Umfang, der auch für überregionale und internationale Investoren interessant wird. "Wer das Wohnprofil stärkt, der stärkt mittelbar auch den Büro- und Dienstleistungssektor", resümiert Annegret Angerhausen-Reuter, Pressesprecherin der **GFW Duisburg**. **THS** und **Hellmich** haben für den Part der Wohnungen bereits Interesse angemeldet. Einigung zwischen der Stadt Duisburg und **Aurelis Real Estate** wurde am Rand der MIPIM auch über die Entwicklung südlich des Hauptbahnhofs auf der Duisburger Freiheit erzielt. Möglicherweise schon im September kann mit dem Bau eines ersten öffentlichen Parkhauses mit 800 Plätzen begonnen werden. Außerdem laufen Gespräche bezüglich der Ansiedlung eines noch nicht genannten Unternehmens mit 1.300 Arbeitsplätzen auf 30.000 qm Bürofläche, für die ein Investor drei Bürobauten errichten würde.

Last but not least: Neben dem bewährten Catering von **Frank Schwarz Gastro Group** kam sogar das unprätentiöse und doch ansprechende Standdesign aus Duisburg, von Kathrin und Elmar Kraska und ihrem **Designbüro für kommunikative Architektur**.

## NRW-Talk: Elektromobilität - auch ein Thema der Immobilienwirtschaft?

Die Talkrunde auf der MIPIM in Cannes war sich schnell einig: Elektromobile entwickeln sich zu einer ernstzunehmenden Alternative zu konventionellen Fahrzeugen: Sie rollen leise und - mit regenerativer Energie betankt - schadstofffrei. Elektromobilität ist ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Urbanität.

Talk-Teilnehmer NRW-Minister **Harry K. Voigtsberger**, Minister für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, will Nordrhein-Westfalen zu einem der fortschrittlichsten und umweltfreundlichsten Verkehrsgebiete Deutschlands machen. An dem Stand des NRW Invest versicherte er, dass dies die Chance für Land und Kommunen sei, ein attraktives und innovatives Image zu pflegen, Wertschöpfung zu generieren, Fremdenverkehr anzuziehen und die Innenstädte von Lärm und Abgas zu entlasten.

„Einkaufszentren können mit dem Tanken per Kundenkarte wiederum Kunden binden und zum gemütlichen Einkaufsbummel einladen, während das Auto vor der Tür vollgeladen wird“, betonte **Andreas Mattner**, Geschäftsführer **ECE Projektmanagement GmbH & Co KG**. Im Rahmen ihres Nachhaltigkeitskonzeptes habe die ECE bereits vier Ladestationen in ihren Shopping Center installiert: Drei in Hamburg, eine in Berlin. Weitere seien bereits in Planung.

Ohne bestehende Infrastruktur wollen viele Kunden nicht in ein Auto mit neuer Antriebstechnik investieren, Energiekonzerne und Tankstellenbetreiber aber auch nicht in neue Ladestationen, zumal es derzeit lediglich etwa 1.500 Fahrzeuge in Deutschland gibt, die diese benötigen.

**Julian Kellermann**, Senior Manager Business Development der **RWE Effizienz GmbH**, dazu: „RWE bringt den Ökostrom auf die Straße. Unser Ziel ist es, Elektromobilität so schnell wie möglich erfahrbar zu machen. Dazu bieten wir mit dem RWE e-Paket eine Komplettlösung für den Kunden an. Es besteht aus Elektro-Fiat, Ladeinfrastruktur und Ökostromvertrag. Wir wollen unsere Ladeinfrastruktur genau auf die Bedürfnisse der künftigen E-Autofahrer ausrichten. Das ist eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz der Elektromobilität.“

Damit jeder ein Elektroauto fahren kann, muss in Deutschland die nötige Infrastruktur geschaffen werden. RWE, aber auch **Drees & Sommer** uvm. beginnen schon heute mit dem Aufbau kundenfreundlicher Ladepunkte in verschiedenen deutschen Großstädten. Während zu Hause eine einfache Steckdose zum Aufladen genügt, müssen für Elektrofahrzeuge im öffentli-



NRW-Bauminister Harry K. Voigtsberger im Gespräch mit Dr. Karina Krüger-Junghanns



## Unternehmens-News

**Köln:** **Corpus Sireo** hat im Jahr 2010 Mietverträge für insgesamt 513.000 qm Gewerbe- und Wohnfläche neu abgeschlossen oder verlängert. Damit steigert das Unternehmen sein Vorjahresergebnis um mehr als 100.000 qm. Der größte Anteil am Vermietungsvolumen entfällt auf die Segmente Büro (218.000 qm) und Wohnen (148.000 qm). Eigentümer der Immobilien sind Investoren, große Unternehmen mit eigenen Immobilienbeständen und Banken, deren Immobilien Corpus Sireo managt.

**Hamburg:** **Wölbern Invest** ist innerhalb Hamburgs umgezogen. Nur knapp drei Kilometer vom alten Standort im Hamburger Zirkusweg entfernt nutzt das Emissionshaus als Hauptmieter die 4. und 5. Etage des Centurion Commercial Center in der Hafencity.

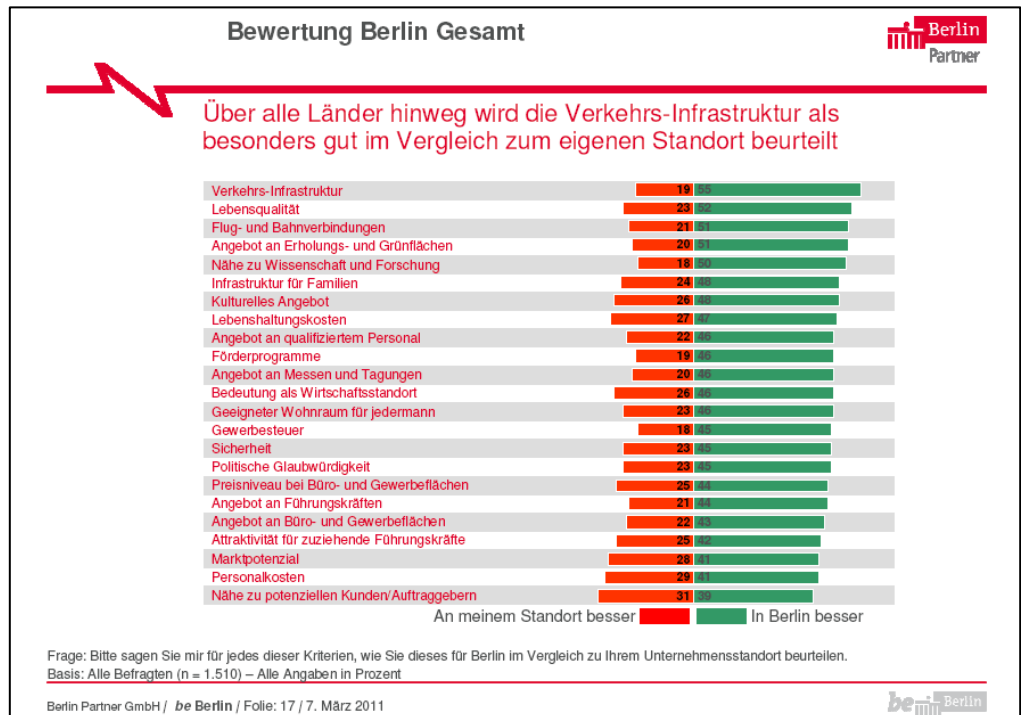
Bis zum 05.01.2011 war das 13.500 qm große Gebäude auch ein Fondsobjekt aus dem Beteiligungsangebot **Real Estate Development 04** des Initiators. Es wurde im Rahmen eines Joint Ventures mit dem Projektentwickler **DC Commercial** von Wölbern Invest errichtet. Mit dem Verkauf für rund 71 Mio. Euro an **Union Investment Real Estate** konnte Wölbern Invest einen Gewinn für seine Anleger realisieren.

chen Raum spezielle Ladestationen installiert werden, um sie jederzeit aufladen zu können. **Stefan Heselschwerdt**, Partner und Geschäftsführer der Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH, ist überzeugt: „Bereits jetzt und in den nächsten Jahren wird es viele Kurzstrecken-Kleinfahrzeuge vom E-Roller bis zum normalen Kleinwagen geben und alle diese Fahrzeuge brauchen eine Stromparkplatz-Infrastruktur.“ Elektromobilität mache indes nur Sinn, wenn der Strom aus erneuerbaren und damit sauberen Energiequellen komme. Deshalb arbeite Drees & Sommer an innovativen Konzepten, wie die Produktion von sauberem Strom mit dem Verkehrssektor verknüpft und so die Elektromobilität vorangetrieben werden könne.

Der **Mitsubishi i-MiEV** ist das weltweit erste in Großserie gefertigte Elektroauto und wird noch in diesem Jahr in Deutschland auf den Markt kommen. Die Reichweite des Viersitzers beträgt mit einer Stromladung knapp 150 Kilometer, die Höchstgeschwindigkeit 130 Stundenkilometer. Geht es nach den Wünschen der Bundesregierung, so sollen bis 2020 etwa eine Million Elektroautos auf deutschen Straßen rollen.

### Berlin wird immer attraktiver

Pünktlich zur Mipim stellte die **Berlin Partner GmbH** ihre Studie „Berlin Image 2010“ vor. Befragt wurden 1.510 Personen aus den Bereichen Wirtschaft sowie Wissenschaft und Kultur. Die Befragten kamen aus zwölf Ländern. Demnach können sich mehr als zwei Drittel der befragten vorstellen, in Berlin zu arbeiten oder zu leben. Fast die Hälfte hält es sogar für denkbar in den nächsten 5 Jahren in Berlin einen Standort zu eröffnen. Besonders punkten kann Berlin in den Bereichen Verkehr-Infrastruktur, Lebensqualität und Angebot an Erholungs- und Grünflächen. 2007, als die Umfrage zum ersten mal durchgeführt wurde, konnten sich erst 32% Berlin als Arbeitsort vorstellen. Jetzt sind es bereits 55%.



Besonders das Interesse der Befragten aus Schwellenländern zeigt die zunehmende Attraktivität Berlins. 94% der chinesischen und 88% der indischen Unternehmer können sich vorstellen, in Berlin zu arbeiten. Berlin ist damit hinter London und New York unter die Top drei aufgestiegen. Berlin entwickelt sich zur IT-Hauptstadt, meint Christoph Lang, Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bei Berlin Partner. Ziel sei es Berlin zum wichtigsten Standort für moderne Industrie zu machen. Besonders das Thema Elektromobilität steht in der nächsten Zeit ganz oben auf der Agenda. (AE)



## Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aengevelt (6), AG Real Estate (10), Air Berlin (11), Allianz Real Estate (2), Alstria (5), Anteon Immobilien (8), AOK (11), AREA Property Partners (5), Art & Build (10), Auchan Hypermarkt (7), Aurelis Real Estate (11), Axa Reim (10), Bauverein zu Hamburg (2), Berlin Partner GmbH (13), Blue Ocean Entertainment (4), BNPPRE (6), BVT (5,12), Catella Property Group (5,8,10), CBRE (7,11), Chèque Déjeuner (10), Corpus (1,2,6,8,13), DC Commercial (13), Deka Immobilien (6), Deloitte Holding (10), Deutsche Bank (7), Deutsche Hypo (1,4), DIC Asset (5), Drees & Sommer AG (7,12,13), DWS (7), Easyjet (11), ECE (1,11,12), EWG (11), Frank Schwarz Gastro Group (11), Galeria Kaufhof (5), Gallerie Commerciali Italia SPA (7), Gewers und Pudewill (11), GFW (11), GRR Real Estate Management (7), Hannover Leasing (7,8), Hapag Lloyd (9), HCI Capital (11), Heidersberger Fassadenbau (8), Hellmich (11), Immac (12), Immobiliare Europea (7), ImmobilienScout 24 (3), Internos Real Estate Investors (5), Investitionsbank Berlin (6), Jones Lang LaSalle (5), KC Verwaltungs GmbH (4), Kroonenberg Gruppe (8), LaSalle Investment (10), Lincoln Properties (10), Lloyd Fonds (10), Meibom & Brecht Consult (10), Mitsubishi (13), Morgan Stanley (1), Nai apollo (4), NRW Invest (11), Pamera Asset Management (2,7), Prelios (10), Reag GmbH (6), Real I.S. (4,11), Realkapital Partners AS (2), Redevco (9), Reed Midem (6), Rida Development (5), RWE (11,12), Sanofi Aventis (6), Savills (5), Scope (1), Signa (6), SinnLeffers (9), Stedin (8), TAG Immobilien (2), THS (11), THW (11), Tui (9), Union Investment (1,7,9,13), VGF (1), Volksbank Gruppe (6), WealthCap (9,10), Wehmeyer Lifestyle (9), Wengert AG (9), Westdeutsche Immobilienbank (4), Wisconsin School of Business (10), Wölbern Invest (13), ZIA (1).

### Impressum

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

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://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), **Joa-  
chim 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.*

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

 **SOS-Kinderdorf-Stiftung**  
[www.sos-kinderdorf-stiftung.de](http://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](mailto:stiftung@sos-kinderdorf.de)  
DAB-Bank · Filiale München · Konto Nr. 307 065 4003 · BLZ 701 204 00  
Verwendungszweck: „Zustiftung“ und Ihre Adresse