

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 261 | 01. KW | 06.01.2012 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Perspektiven 2012 - Hindernisrennen für die Immobilienwirtschaft	2
Stimmen zum Jahresanfang	9
Büromärkte 2011 - Umsatz legt deutlich zu	12
Büromarkt Frankfurt mit solidem Ergebnis	15
Büromarkt Hamburg mit ausgezeichnetem Ergebnis	15
10 Thesen für die Immobilienmärkte 2012 (Wellstein)	18
Über den Tellerrand schauen (Lemke)	21
Umwelt-Zertifikate für Immobilien - Auf dem Weg zum Standard (Schenk)	21
Logistikmarkt München	22
Interview - Sozialimmobilien in Deutschland attraktiv	24
Wohnen - Herausforderungen im Bestand	26
Wohnungen waren „Investors-Darling“	26
Wohnungsinvestments - Berlin ganz vorn	27
IVG - Chancen für Investoren durch Energiewende	27
Steigender Bedarf an Wohnungen in Frankfurt	28
Disharmonie in der Elbphilharmonie (Hoffmann)	29
Das Vermögensanlagen-Informationsblatt - Vergleichen muss sich lohnen! (Rüber/Reiff)	30
Impressum	32

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2012! **Volkswirtschaftlich gibt es 2012 kein Desaster.** Vorab unsere brandaktuellen **Botschaften aus der Glaskugel** nach dem Motto: Erfahrung schlägt Verstand. Nachdenken führt zwangsläufig zum Ergebnis, dass die aktuellen Probleme im Rahmen des heutigen Euro nicht beherrschbar sind. Das ist aber eine in der politischen Rechnung nicht zulässige Lösung. Daher werden die kommenden Jahre durch ein Hüpfen von einer Symptomkur zur nächsten geprägt werden. Auf die Euro-Boomdekade könnte eine verlorene Euro-Konsolidierungsdekade folgen. Für 2012 ist aber „sicher“, dass es weder zum Griechenland- noch zum Italien-Crash kommen wird. Ungarn könnte zum europäischen „Lehman“-Exempel werden.

Das heißt für die Immobilienwirtschaft: Die Wohnungswirtschaft wird weiter boomen. Die Gewerbe-Immobilienwirtschaft wird viele Herausforderungen bewältigen. Core bleibt „in“, aber knapp. Die **Reduktion der Immobilienwirtschaft auf Kapitalmarktaspekte** führt die Branche erst mittelfristig ad absurdum. In der Fondsbranche dürften 2012 bei Offenen wie Geschlossenen Immobilienfonds negative Botschaften überwiegen. Eine Marktberreinigung ist ebenso wenig auszuschließen wie eine Gesamtmarktreduktion. Regulierungserfordernisse tragen dazu bei. Das wird aber nicht zum Abgesang. Schließlich habe ich Geschlossene Fonds schon ein paar Mal sterben sehen. Solange die Alternativrenditen uninteressant sind und Unsicherheit bei Währung und Inflation besteht, wird Geld in die Immobilie und verzögert in Fonds wandern. Das Problem liegt in den Fonds-Immobilien, die meist nach ein paar Jahren Cash Flow Stabilität kaum noch Entwicklungsperspektiven versprechen. Die **Transformation der Immobilienwirtschaft zur Kurzlebigkeit** trifft auch die Offenen Immobilienfonds im Kern. Hier schadet eine Reduktion auf tradierte Aufgaben nicht. Sportlichkeit passt nicht zum Produkt. Professionelle Nischenplayer werden im institutionellen Segment die Chancen selektiv weiter nutzen. **Fazit:** 2012 bleibt immobilienwirtschaftlich anständig. Lediglich einen Boom wird es nicht geben. Die Zinsen bleiben niedrig. Engpass bleibt die Finanzierung. Aber auch da spricht die Erfahrung für Lockerung. Das Damoklesschwert des unregulierten Welt-Finanzbereichs bleibt. Aber es gibt es auch erhebliche Herausforderungen. (Weitere Analysen ab Seite 2)

Wie schlecht kann ein Staatsoberhaupt beraten sein? Das Interview am Mittwochabend habe ich aus Mitleid nach halber Zeit abgeschaltet. Das war nicht nur peinlich, sondern auch unprofessionell. Ein pseudoinvestigatives Fernseh-Interview ist die unglücklichste Variante zur Aufklärung des Sachverhalts. So etwas kann man nur schriftlich machen. Es besteht keine Chance, mit zwei noch so zahmen Fernsehprofis gut auszusehen. Mit der Beschränkung auf ARD und ZDF macht man sich bei den anderen Sendern keine Freunde. Die Wulff'sche PR-Fehlerliste ist typisch für Selbstüberschätzung und fehlende Zielgruppeneinfühlung bei Bürgern und Presse, der wir auch oft bei Immobilien-Matadoren begegnen. Ein Staatsoberhaupt sollte zu Personenvorwürfen grundsätzlich nur ex cathedra sprechen. Das Bild eines sich rührselig entschuldigenden und um Verständnis bittenden Bundespräsidenten braucht der Bürger nicht. Wer sich selbst verteidigt, hat den schlechtesten Anwalt. Für Manager unter Beschuss bieten sich ergänzend zur Schriftform vielleicht noch Background-Journalistengespräche an, aber auch das ist gefährlich. Als Staatsoberhaupt selbst bei Medien anzurufen, setzt neue Maßstäbe im Geschick der Polit-PR. So läuft Selbst-Demontage.

Unternehmer-Legende und Immobilien-Pionier (ECE, Paramount) **Prof. Dr. h.c. Werner Otto** starb kurz vor Heiligabend mit 102 Jahren. Auch nach einem aus externer Sicht gesegneten Leben mit biblischem Alter und großer Familie kommt der Abschluss doch immer zu früh.

Werner Rohmert, Herausgeber



Personalien

Erlangen: Marcus Kraft

(Foto) ist seit 1. Januar 2012 Mitglied des Vorstands der **ZBI AG** und dort für die Bereiche Vertrieb und Marketing verantwortlich. Gleichzeitig bleibt der Immobilienökonom Geschäftsführer der ZBI Vertriebs GmbH. Kraft ist seit Mitte 2010 bei der ZBI AG. Neben seinen beruflichen Tätigkeiten ist der Diplom Kaufmann und Immobilienökonom Lehrbeauftragter an der **International Real Estate Business School (IREBS)** in Regensburg und an der **EBS Business School** in Wiesbaden sowie Mentor an der **Ludwig-Maximilians-Universität** in München.



Berlin/Hoevelaken: **Michael Haupt**, seit 2006 Geschäftsführer und Country Manager von **Bouwfonds REIM** in Deutschland, verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch Ende Januar 2012.

Tübingen: **Jan Olaf Hansen** (32) übernimmt ab sofort die Position des Leiters Marketing & PR bei **fairvesta**. Zuvor war er für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eines in Deutschland und Österreich führenden Maklerpools verantwortlich.

Perspektiven 2012

Hindernissenrennen für die Immobilienwirtschaft



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

Der optimistische Ausblick, den die von uns befragten Branchenteilnehmer und auch wir selbst gaben, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das neue Jahr für die Immobilienwirtschaft Herausforderungen bereithält, die zum Nachdenken anregen. Auf der einen Seite ist die Ausgangslage generell gut. Dafür sorgen paradoxerweise Euro- und Inflationsangst und Schuldenkrise. Auf der anderen Seite drücken Finanzierungsengpässe und Anlegermüdigkeit die Stimmung. Vielleicht wird auch irgendwann klar, dass ein wesentlicher Teil der Kapitalanlageprobleme weniger auf Gestaltungsprobleme, fehlende Regulierung und hohe Weichkosten zurückzuführen sind, sondern ganz einfach auf eine Transformation der Immobilienperspektiven bei Gewerbe.

Das Silvester-Feuerwerk war zwar wohl das umsatzstärkste der Geschichte, jedoch dürfte es eher der Konsumlaune einer Inflations-Resignation geschuldet gewesen sein als der 10-Jahres-Feier des Euro. Der Euro ist den Menschen fremd geblieben. Zwar war der Euro immer der 2. Schritt vor dem 1. und daher zwangsläufig ein Experiment mit Korrekturbedarf, aber er präsentierte sich dennoch zunächst als Erfolgsstory. Die derzeit beliebte Trennung von Euro-Krise, die es nicht gebe, und Staatsschulden-Krise, die es weltweit gebe und die nichts mit dem Euro zu tun habe, verbiegt aber die Realität. Nur die europaweite Zinsangleichung in Euroland auf deutsches Niveau ermöglichte den Verschuldungsboom und die ökonomische Erfolgstory. Weltweite Niedrigzinspolitik trennte den „Zins“ als Entgelt für die Nutzung von Geld-Kapital von „Mieten“ als Entgelt für die Nutzung von Realkapital. Damit wurde Geld „wertlos“ und zum Spielbank-Chip. Konsequenz war eine weltweite Inflationierung von Realkapital. Davon profitierten Immobilien aller Art. Ein undurchschaubarer Wust von Zins-/Miet-Differenzgeschäften mit kaskadierenden Verbriefungen schöpfte Anlagekapital, das in Verbindung mit politischer Eigentums-Motivation in den USA die Finanzkrise mit explodierender Verschuldung auslöste. Das entschuldigt zwar teilweise die Euro-Schuldenkrise, die ohne Zusatzverschuldung der Finanzkrise noch nicht eskaliert wäre, darf jedoch nicht über das grobe Regulierungsversagen der Maastricht-Instrumente hinwegtäuschen, die eine verschuldungsetunte Wachstumspolitik mit unterschiedlichen Inflationsraten innerhalb des Euro ebenso zuließen wie Lohnentwicklungen, die sich von der Produktivität lösten.

Das war übrigens in der Immobilienwirtschaft nie ein Geheimnis und wurde u.a. von **Karsten Junius**, damals **Deka**, auf verschiedenen Expo Real Foren diskutiert. Den Zweifel der Märkte und die daraus resultierende Liquiditätskrise schürte die politisch moti-

vierte private Beteiligung des Allround-Sündenbocks „Banken“ an der Griechenland-Sanierung. Zusagen des ersten Griechenland-Rettungspaketes, das Vertrauen schaffen sollte, wurden nach Wochen gebrochen und das Vertrauen aller privaten Anleger in alle gefährdeten Länder zerstört.

Dabei ist doch die Grundannahme, dass Staatsschulden je zurückgezahlt werden, sowieso unreif. Es geht nur um die Belastungsgrenze, die bei Mini-Zinsen beherrschbar bleibt. Bei gut 2 Bio. Euro Staatsverschuldung spart Deutschland durch die Angstzinsen von unter 2% schon 1,5 bis 2 Mrd. Euro. Das errechnet sich aus einem Bruttoverschuldungsbedarf (Neuverschuldung plus Refinanzierung der „Tilgung“) von 300 bis 400 Mrd. Euro p.a. bei einem angstgetriebenen AAA-Zinsvorteil von 0,5%. An Griechenland Krediten verdienen wir auch noch 3%. Aus Gemeinschaftssicht bleibt ohne echte Kosten die Griechenland-Zinslast tragbar und das Gefüge insgesamt sicher. Das galt zumindest solange, bis die die ungeheure Dämlichkeit der Beteiligung Privater Investoren das Vertrauen zerstörte. **Konsequenz für die Immobilienwirtschaft ist Attentismus. Die Branche „fährt auf Sicht“. Entscheidungen bleiben aus.**

Was macht die Immobilienwirtschaft 2012?

Die positive Ausgangslage für die Immobilienwirtschaft, hier insbesondere für die Wohnungswirtschaft, resultiert aus der Wiederkehr der deutschen Urangst vor Inflation und Währungsreformen. Die Renaissance der Immobilie als Kapitalanlage in Deutschland, in der 80 Mio. Menschen wieder Immobilienbesitz als sinnvoller empfinden als Derivate-Besitz, sollte zunächst einmal in Verbindung mit sachlichen Rahmenbedingungen, die wir Ihnen vor über 10 Jahren als Grund für eine zu erwartende Prosperität der Wohnimmobilien aufzeigten, für eine stabile immobilienwirtschaftliche Basis sorgen. Vereinzelt Übertreibungen in Boomsegmenten sind in dieser Gemengelage unvermeidlich und sicherlich kein Zeichen einer Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes generell, wie die Problem-Spürhunde der Publikumspresse bereits wittern. Diese Ausgangslage ist viel stabiler als der letzte Wohnimmobilienboom von 2005 bis 2007, der auf internationalen Portfoliokäufen basierte.

Die Herausforderungen, denen sich die Branche gegenüber sieht, liegen vom Grund her generell in einer Krise der Underlying Assets, obwohl nach außen hin die



Das fairvesta
Erfolgsprinzip:
Vermögen statt
Unvermögen.

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

Unser Know-how ist Ihr wertvollstes Kapital.

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

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

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



fairvesta
Gewinne mit Immobilien

Personalien

Erlangen: Die **GRR Real Estate Management** hat **Manfred Kronas** (32) zum weiteren Geschäftsführer ernannt. Er wird zusammen mit der Vorsitzenden der Geschäftsführung **Susanne Klaußner** die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Neukundengewinnung weiter vorantreiben. Gleichzeitig verabschiedet die GRR **Dr. Matthias Hubert** (36) aus der Geschäftsführung. Dr. Hubert wird sich ab 2012 voll auf seine Aufgaben als COO in der **Sontowski & Partner Gruppe** konzentrieren.

Symptome als Herausforderung apostrophiert werden. Während bei Schiffen, Filmen oder gebrauchten Lebensversicherungen die Asset-Krise als Grund der Kapitalanlagekrise gesehen wird, scheint zumindest in der öffentlichen Meinung die deutsche Immobilie stabil. Faktisch trifft das aber nur auf die Wohnimmobilie zu, die aber in der Kapitalanlage nur als Direktanlage eine Rolle spielt.

Gewerbeimmobilien Transaktionspreise befinden sich zwar derzeit in einer zyklischen Aufwärtsphase, die aber zum einen nur die Entwicklung von Core-Immobilien spiegelt und zum anderen eine falsche Erwartung zu Wertentwicklungsperspektiven weckt. Auch im zyklischen Boom verlieren gewerbliche Bestandsimmobilien mit einer seit dem Höhepunkt in 1993 annähernd durchgehenden negativen Wertänderungsrendite an Wert. Die erfassten Werte z. B. der **IPD** dürften als Erfassung institutioneller Portfolios sogar noch eine Positivauslese darstellen. Auch das Geschäft mit Core-Immobilien ist seit 2 Jahrzehnten ein zyklisches Geschäft, das vom Reiten des Zyklus lebt. Echte Wertsteigerungen, die nicht vorher durch kostspielige Sanierungen erkaufte wurden, bleiben Ausnahmen. Das Geschäft mit Geschlossenen Fonds und Investments in Einzelimmobilien beruht aber auf angenommenen Wertentwicklungsperspektiven und weitgehendem Ausgleich der Inflation. Schnelle zyklische Transaktionen sind hier durch den notwendigen Ausgleich der Fondskosten und der Transaktionskosten logisch eher eine Ausnahme. Hier prägen allerdings Erfolgsgeschichten des letzten Booms die Erwartungshaltung. Nach einer brandaktuellen Umfrage der **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate nimmt die Beliebtheit deutscher Immobilien aktuell wieder ab.

STARTPLATZ INS LEBEN ODER ALTERSVORSORGE?



Clara N., 38 Jahre
und Oliver N., 42 Jahre
Kapitalanleger



Wenn es um die eigenen vier Wände geht, ist kein Immobilienraum wie der andere. Deshalb beraten wir unsere Kunden individuell und prüfen unsere Objekte gründlich – mit einem klaren Blick auf Wertbeständigkeit. So haben wir uns zu einem der führenden Immobilien-Dienstleister Deutschlands entwickelt: Die **PATRIZIA** verwaltet derzeit mehr als 25.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und bringt mehr als 27 Jahre Erfahrung ein, um jedem einzelnen Kunden ein rundum wertvoller Partner zu sein. Vom Kauf über die komplette Nutzungsdauer bis zum Verkauf.

Stellen Sie Ihren Immobilienkauf auf ein sicheres Fundament.
Willkommen bei **PATRIZIA**.

www.patrizia.ag

 **PATRIZIA**
WERTE ENTScheiden

Finanzierungen

Essen: Hochtief-Tochter **aurelis** hat eine 2012 auslaufende Kreditlinie erfolgreich refinanziert: Die Gesellschaft vereinbarte mit der **pbb Deutsche Pfandbriefbank** als Konsortialführer vorzeitig eine Verlängerung der Finanzierung bis September 2015. Das Kreditvolumen beträgt rund 700 Mio. Euro. aurelis hatte in den vergangenen zwei Jahren die ehemals mehr als 900 Mio. Euro hohe Non-Recourse-Finanzierung durch erfolgreiche Objektverkäufe bereits um gut 200 Mio. Euro reduziert.

Hannover: Die **Deutsche Hypothekbank** hat für die französische **Gecina-Gruppe** zwei Objekte mit einem Gesamtvolumen von 104 Mio. Euro in Paris finanziert. Mit einer Nutzfläche von ca. 13.500 qm beinhaltet das Objekt in der Avenue Maignon den Geschäftssitz von **Christie's** in Frankreich. Hauptmieter im Gebäude Rue de Louvre mit 8.000 qm ist die **Banque de France**.

Wiesbaden: Die **Aareal Bank** finanziert ein Portfolio aus 17 Logistikimmobilien in mit einem Gesamtkreditbetrag von 130 Mio. Euro für den **ProLogis European Properties Fund II** ("PEPFII"). Der ProLogis European Property Fund II wird von **Prologis** verwaltet. Das Portfolio umfasst 400.000 qm Distributionsflächen in 1-A Lagen in Deutschland.

Für die gesamte Immobilienbranche dürften die Herausforderungen zunächst im Bereich der Finanzierung liegen. Eigenkapital-, Vermietungs- und Bonitätsanforderungen von Banken dürften von Ausnahmen abgesehen zwar durchaus in einem tradierten Rahmen liegen, jedoch nicht der Erwartungshaltung vieler Immobilienprofis mit Markteintritt seit 2004 und entsprechend nicht den monetären Voraussetzungen vieler Immobilien- oder Fondsunternehmen entsprechen. Zudem haben die Folgen des Finanzcrash viele Kriegskassen geleert. Die Auswirkungen von Basel III oder Solvency II sind noch nicht abzuschätzen. Positive Impulse wird es aber sicherlich nicht geben. Während die Branche mit periodischen Finanzierungserschwernissen immer klar gekommen ist, dürften bestehende Imagefaktoren schwerer wiegen.

Vertrauensverlust bei Geschlossenen Immobilienfonds hält an

Der Vertrauensverlust bei Geschlossenen Fonds, bei der die Immobilie in Sippenhaft genommen wird, wird im Platzierungszahlenwerk evident. Während bislang noch Ankündigungsstrategien die Laune der Anleger vermiesen, wird es 2012 nach Ansicht von Branchenfachleuten zu spürbaren faktischen Ausfällen bis hin zum Totalverlust auch bei an sich seriösen Gestaltungen kommen. Normalerweise müsste die Immobilien-Euphorie kurzfristig auf die Fondsszene durchschlagen. Bisher behauptet sich allerdings die Anlegerskepsis. Aus der vor einem Jahr erwarteten Markterholung dürfte wohl eher ein weiterer Absturz des Gesamtmarktes geworden sein, der bei deutschen Immobilien wahrscheinlich nur durch die Platzierung der Deutsche Bank Türme statistisch abgefedert wurde.

Davon hatte die Branche aber nicht viel. Zu einem erwarteten Sog-Effekt ist es auch nicht gekommen. Die **VGF-Marketingaktion** ging in der Öffentlichkeit unter und erwies sich in der Fachpresse als fulminantes Eigentor. Solange über die tatsächlichen langfristigen Erfolge der Branche Unklarheit besteht, veröffentlichtes Branchen-Zahlenwerk eher Unglauben und Ärger der Profis weckt, und die politische und öffentliche Wahrnehmung durch Berichterstattung über Anlegerverluste, die in jedem Bekanntenkreis der Zielgruppe auch durch Erfahrungen bestätigt werden, geprägt wird, dürfte die ostwestfälische, bäuerliche Marketing-Weisheit „Kuhdung kann man nicht polieren“ in Verbindung mit der Erkenntnis „Wahrnehmung schlägt Realität“ das Fonds-Marketingpotential begrenzen. Hier fehlt nach wie vor belastbares Zahlenwerk. Dies zu schaffen, wäre sinnvollere Verbandsaufgabe als Polierversuche, die nicht die Wahrnehmung der Kernsubstanz verändern.

Offene Immobilienfonds bleiben unter Beobachtung

Last but not least erweist sich das PR-Desaster der Offenen Immobilienfonds (OIF), das „best of class“-Fakten in ein Skandal-Szenario verwandelte, als weitere Herausforderung. Das Ungeschick der Wulff-PR findet übrigens die Parallele bei der „Leitmedien-PR“ der Offenen Immobilienfonds bzw. des **BVI**, die sich heute rächt. Bei den Know how starken Fachmedien macht man sich mit dem Hinweis, man beschränke sich auf Leitmedien, keine Freunde. Den vielgefragten Fachleuten der „Leitmedien“ ist es egal. Oft war die Grundeinstellung historisch schon kritisch. Verbandsrepräsentanten, die oft noch nicht wussten, was ein offener Fonds ist, als die heute noch relevanten Journalisten schon ihre ersten Auseinandersetzungen wegen Fragen hatten, deren Berechtigung heute die Publikumsmedien von den Dächern pfeifen, sind auch wenig hilfreich, wenn sie versuchen, durch Persönlichkeit mit alten Argumenten die Fachjournalisten zu „überzeugen“. Krönung des Ungeschicks bleiben aber frühere Verbands-Matadore, die sich nicht entblödeten, mit dem Hinweis „wir haben kein Bewertungsproblem, sondern ein Presseproblem“ coram publico Leitmedien-Fachjournalisten auf kritische Fragen hin abzuwatschen. Wenige Tage später führte die Regulierungsargumentation den Spruch ad absurdum. Heute finden sich überwiegend kritische Berichte. Regionale Publikumsmedien bleiben im Tenor. Als anscheinend letzte Bastion, die trotz aller alter Kritik den Offenen Immobilienfonds für ein professionell gemanagtes Kapitalanlageprodukt mit geringer Volatilität hält die, der für alle Investoren - privat und institutionell - geeignet ist, die eine Immobilienanlage abseits der Börsenemotionen suchen. Es fehlt der Branche lediglich die Ehrlichkeit zuzugeben, dass automatische Wertentwicklung seit fast 20 Jahren nicht mehr gegeben ist und wohl auch nicht wiederkommt. Das

Rechnung mit Wirt



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

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

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

Geschäft liegt dann entweder in der Zyklizität der Immobilieninvestments oder in der Bestandshaltung durch den Ausgleich negativer Wertänderungsrenditen durch laufende Einnahmen.

Für 2012 ist aber eher zu befürchten ist, dass hier die self-fulfilling-prophecy schlechter Presse bei OIF im neuen Jahr zu schlechten Nachrichten weiterer Fondsabwicklungen führen wird. Das könnte diesmal auch marktrelevante Fonds, die noch geschlossen sind, treffen, wenn hier nicht Vernunft der Anleger einsetzt. Der faktische Abwicklungsschaden dürfte zwar im Alternativenvergleich z. B. zu Immobilienaktien je nach Betrachtungszeitraum eher gering ausfallen, jedoch könnte damit eine neue Epoche der OIF eingeläutet werden. Faktisch wird das eine „back to the roots“ Entwicklung des OIF als Kleinanlegeranlage von Fonds mit Bankenvertrieb. Die an sich sinnvolle Konstruktion des OIF als Anlage für kleine Institutionelle wird auch durch die neuen Kündigungsfristen, die nicht mit der Anlageverordnung kompatibel sind, Schaden nehmen. Da allerdings viele Probleme der OIF durch sportliche Investitions-, Finanzierungs- und Akquisitionspo-

litik hausgemacht waren, könnte eine Marktberreinigung für die Profis der Szene eine Chance darstellen.

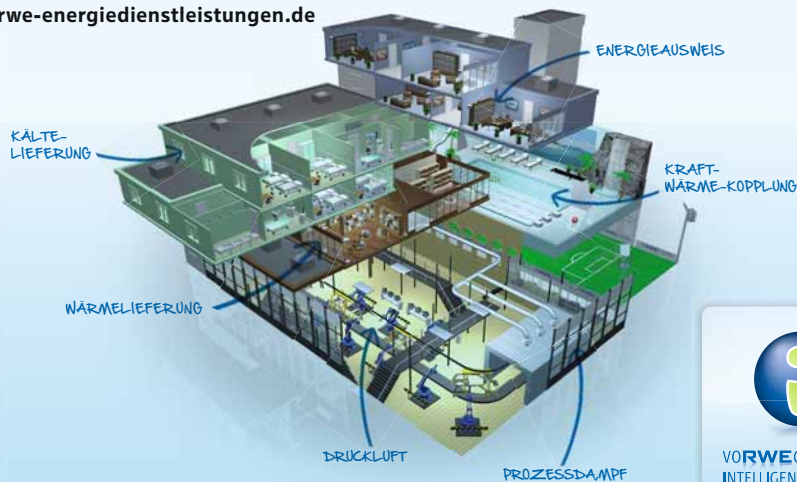
Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht dürfte 2012 immobilienwirtschaftlich nicht einfach werden. Der Euro-Worst Case ist dabei noch gar nicht berücksichtigt. Der Boom bei Wohnimmobilien ist zwar anhaltend, verhindert aber keine Marktberreinigung in der Szene der Gewerbeimmobilien und der Fondsinitalatoren. Die Herausforderungen sind gravierend. Die Wahrscheinlichkeit froher Botschaften bleibt gering. Das Gegenteil ist zu erwarten. Das drückt die Anlegerstimmung. Zudem hat bis heute kaum jemand darüber nachgedacht, was eine kontinuierliche Angebotserweiterung durch Neubauten für den Bestandsmarkt der Kapitalanlage bedeutet. Die mehrheitliche Begrenzung des institutionellen Geschäftes auf sogenannte Core-Immobilien, auch wenn darunter oft nur ein langer Mietvertrag verstanden wird, der die Entscheidungsträger in Sicherheit wiegt, führt dazu, dass der klassische Zyklus, der schon 2011 von Core auf Immobilien mit professionellem Entwicklungspotential hätte umschalten müssen, nicht plangemäß weitergeht. Es fehlt ein emotionaler Befreiungsschlag wie z. B. ein Ende der Euro- und Schuldenkrise. Wo soll das herkommen?

RWE

VIELE ANFORDERUNGEN – EINE LÖSUNG: RWE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN.

Unser Leistungsspektrum ist so vielseitig wie Ihre Anforderungen.

Holen Sie sich ein maßgeschneidertes Angebot:
0231 438-3731 oder www.rwe-energiesdienstleistungen.de



PROJEKT: Ihre Effizienz
GEPRÜFT: Ma
DIE ENERGIEOPTIMIERER





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

Deka Deal

Leipzig: Deka Immobilien erwirbt das Gebäudeensemble Speck's Hof & HansaHaus von einem von **JP Morgan Asset Management** verwalteten Immobilienfonds. Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 22.200 qm und wird in einen Immobilienspezialfonds eingebracht. Bei dieser Transaktion waren auf Verkäuferseite **Jones Lang LaSalle** sowie die Anwaltskanzlei **Latham & Watkins** beratend tätig. Die Käuferseite wurde von der Anwaltskanzlei **GÖRG** beraten.

Stimmen zum Jahresanfang

Zum Jahresende haben wir noch Stimmen einfangen können, die wir Ihnen nicht vorenthalten möchten.

Dr. Andreas Kneip, Vorstandssprecher Catella Real Estate AG KAG:

Wir sind 2011 um knapp 30% gewachsen: Von unseren institutionellen Investoren werden fokussierte Produkte mit klarer Investmentstrategie gefragt. Sicherheit steht an erster Stelle, wir sind mit dem Spektrum Skandinavien, aber auch Wohnen über unseren Bouwfonds European Residential und Focus HealthCare gut aufgestellt. Auch unser Waldfonds hat stark zugelegt. Für 2012 hoffen wir, dass sich bei den Privatinvestoren – über Privatbanken und Family Offices – Verständnis für die künftig längeren Haltefristen nach neuem Investmentgesetz durchsetzt. Im Übrigen zeichnet sich für das kommende Jahr ein Investoreninteresse – wir führen eine Warteliste – an unseren Produkten in knapp 3stelliger Millionenhöhe ab. Finanzierungsengpässe bei den Banken sehen wir eher als Chance, weil wir mit sehr hohem Eigenkapital arbeiten.



Dr. Joachim Wieland, Geschäftsführer der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Das Jahr hat bei den Immobilienmarktteilnehmern mit viel Optimismus und Elan begonnen, für 2011 und 2012 wurde ein stabiler Aufwärtstrend erwartet. Etwa zur Jahresmitte war durch die Situation und die Diskussion auf den Finanzmärkten eine Verunsicherung zu verspüren.

Ohne Oranje fehlt Ihrem Portfolio etwas Entscheidendes.

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

www.bouwfonds.de

Tel. 030/590097-777

Nach unserer Kenntnis wurden 2011 zwar in allen Immobiliensegmenten gute Ergebnisse erzielt. Aufgrund des Stimmungswechsels war und ist jedoch bei Unternehmen eine nachlassende Bereitschaft zu erkennen, Entscheidungen für langfristige Anmietungen zu treffen. Wohnimmobilien hingegen sind als Sicherheit für Eigennutzer oder als Investitionsobjekt in Ballungszentren weiterhin gefragt. Gerade die Unwägbarkeiten auf den Finanzmärkten befördern hier die Tendenz, in wertstabile Immobilienobjekte zu investieren.



mit nur einem Prozent Forderungsausfall.

Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC Asset

Wir sehen eine Aufwärtsentwicklung bei Transaktionen, Vermietungen und Miethöhen nach Durchschreiten der konjunkturellen Talsohle in allen Bereichen. Zwar werfen die Verschärfung der Schuldenkrise ihre dunklen Schatten, jedoch signalisierten die Erfahrungen aus dem täglichen Geschäft bis heute unverändert eine leichte Aufwärtsentwicklung. □



2012 erwarten wir keinen Aufschwung, sondern im besten Fall eine Entwicklung auf dem Vorjahresniveau und für die Vermietung von Büroflächen eine rückläufige Tendenz. Als Unternehmen sehen wir uns dennoch gut aufgestellt, da wir mit unserem bestehenden Mietportfolio eine solide Liquiditätsbasis haben. Mit einem breiten Nutzungsspektrum und vielen etablierten Unternehmen aus dem mittelständischen Bereich sind wir wenig konjunkturanfällig, das zeigen auch die Erfahrungen aus der letzten Finanzkrise

**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!



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

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

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



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

Jugendstil-Juwel im Herzen der Stadt

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

Die Chancen des Investments

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

Ausführliche Information

E&P Real Estate GmbH & Co. KG · www.ebertz.de
Joachim Buhr +49 221 48901-87 · jbuhr@ebertz.de

Logistik-News

Kassel: Der globale Logistik-immobilienentwickler **Gazelle** hat in Kassel eine rd. 47.000 qm große Halle fertiggestellt und zeitgleich an **Deka Immobilien** veräußert. Der Neubau wurde am Freitag bezugsfertig an den Mieter **SMA Solar Technology AG** übergeben. Die Immobilie ist nach den Richtlinien des **DGNB Silber-Zertifikats** geplant und ausgeführt und soll in den Sektorenfonds **WestInvest Target-Select Logistics** der Deka eingebracht werden.

Büromärkte 2011 – Umsatz legt deutlich zu

„Viel Licht, wenig Schatten“ so betitelt ein großes Researchhaus seinen Büromarktbericht für 2011. In der Tat zeigen die Zahlen einen robusten Bürovermietungsmarkt für das vergangene Jahr. Es zeigt sich aber wieder, dass der Vermietungsmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hinterherhinkt.

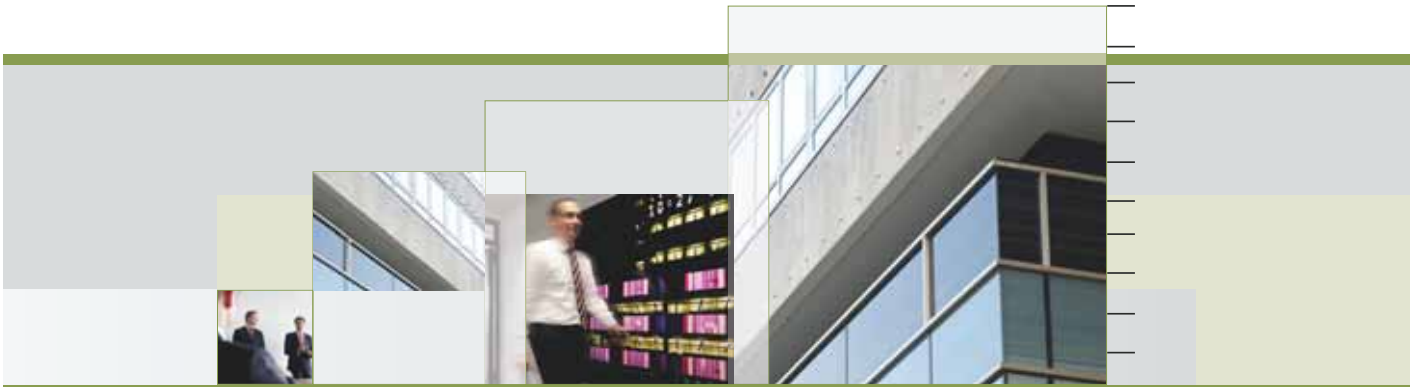
Büromarkt 2011 - BNPPRE/JLL/DIP (Teil 1)						
	Umsatz (qm)					
	BNPPRE		JLL		DIP	
	2011	Diff.	2011	Diff.	2011	Diff.
Berlin	550.000	7,4%	542.500	6,0%	572.000	13,7%
Düsseldorf	362.000	-5,5%	394.200	-1,6%	365.000	-2,7%
Frankfurt	525.000	1,7%	424.400	-9,7%	410.000	-14,0%
Hamburg	536.000	8,9%	540.000	7,4%	515.000	6,2%
München	883.000	47,4%	887.000	51,9%	775.000	29,2%
Stuttgart	283.000	56,4%	280.400	47,0%	280.000	53,0%
Köln	315.000	34,6%	331.600	45,4%	280.000	27,2%
Gesamt	3.454.000	18,4%	3.400.100	15,4%	3.197.000	11,3%

Insgesamt lag der Büroflächenumsatz in den 7 Bürometropolen im letzten Jahr bei 3,4 Mio. qm (**Jones Lang LaSalle, BNPPRE**) bzw. 3,56 Mio. qm (**DIP-Partner**). Das bedeutet eine Steigerung von 16 (JLL) bzw. 13% (DIP-Partner). (Anzumerken ist, dass bei den DIP-Partner die Städte Bremen, Dresden, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg und Rostock mit analysiert werden und zusammen 365.500 qm ausmachen.) Damit liegt das Ergebnis sogar

Im SDAX notiert
WKN 509840

DIC ASSET **DIC** ■

Gute Vermietung.
Starkes Assetmanagement.
Portfolio auf Wachstumskurs.



noch über der optimistischen DIP-Halbjahresprognose und sogar 16% über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre. „Noch trotz der Markt den zunehmend negativen wirtschaftlichen Rahmendaten und die erhöhte Nachfrage nach Büroflächen folgt der weiterhin günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt“, so **Helge Scheunemann** von JLL. Allerdings gebe es erste Anzeichen, dass Nutzer sich auf die sich verändernden Vorzeichen der wirtschaftlichen Entwicklung einstellen. So werden z.B. Flächengesuche zurückgestellt. Von einem Negativtrend mag JLL indes nicht sprechen. **Henrik Hertz**, DIP-Sprecher ergänzt: „Viele Projektentwickler haben aus der dot.com Krise gelernt und haben in Folge der Subprime Krise ihre Projektentwicklungen gestoppt bzw. verzögert. Dies wirkt sich nun

– bei ungebrochen hoher Flächennachfrage – aus Sicht der Vermieter positiv auf die Leerstände aus.“ Infolge der guten Nachfrage stieg die Nettoabsorption stark an. Mit 1 Mio. qm lag diese sechsmal so hoch wie 2010.

Alle Städte zeigen gute Vermietungsergebnisse in 2011, wenn auch nicht alle Städte beim Flächenumsatz zulegen konnten. So verzeichnet z.B. Düsseldorf weniger Büroflächenumsatz als 2010, allerdings hatte die Vodafone Großvermietung das Ergebnis aus 2010 deutlich nach oben gepusht. Mit einem leichten Minus von 1,6% (JLL), 2,5% (DIP) bzw. 5,5% (BNPPRE) steht der Büroflächenmarkt Düsseldorf gut dar. Besonders positiv entwickelten sich Stuttgart (+47-53%), München mit einem satten Plus von 51,9% (JLL; DIP sieht hier „nur“ eine

Büromärkte 2011 - BNPPRE/JLL/DIP (Teil 2)

	Spitzenmiete (Euro/qm/Monat)						Leerstand						Leerstandsquote		
	BNPPRE		JLL		DIP		BNPPRE		JLL		DIP		BNPPRE	JLL	DIP
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	Diff. (%)	2011	Diff. (%)	2011	Diff. (%)	2011	2011	2011
Berlin	22	21,5	21,5	20,5	21,7	20,5	1.251.000	-6,64	1.445.700	-5,5	1.510.000	-5,03	6,6%	8,5%	8,4%
Düsseldorf	24,25	24	24	23	23,5	23,5	1.093.000	4,79	999.200	-13,3	1.050.000	2,94	12,0%	11,2%	10,3%
Frankfurt	36	35	33	33	35,6	35,6	2.070.000	0,29	1.662.100	-5,8	1.750.000	-5,41	13,2%	13,9%	14,3%
Hamburg	23,5	23	22,5	23,5	23	23	1.006.000	-7,02	1.236.900	-10,2	1.090.000	-16,15	7,3%	8,5%	7,5%
München	33	30	30	29	28,5	28,5	1.502.000	-17,15	1.911.600	-7,6	1.650.000	-8,33	7,4%	9,6%	9,7%
Stuttgart	18,5	18	18	17,5	17	17	458.000	-10,55	500.000	-14,1	422.000	-12,08	6,3%	6,1%	6,1%
Köln	21,7	21,6	21,5	21,5	21	20	684.000	9,44	604.000	-4,9	600.000	-7,00	9,0%	8,1%	8,2%



Ein gutes neues Jahr für Ihr Portfolio

Das fängt ja gut an: Starten Sie mit Chancen aus attraktiven Investmentmärkten ins neue Jahr. Schon in den ersten Januartagen können Sie sich ausgereifte Beteiligungen an wachstumstarken Standorten mit Mietern höchster Bonität sichern. Profitieren Sie von unserer 20-jährigen Erfolgsgeschichte und setzen Sie auf einen Mix aus nachhaltigen Investments: mit den Bayernfonds „Deutschland 23“, „Großbritannien 3“ und „Niederlande 1“. Der „Bayernfonds Australien 7“ ist inzwischen voll platziert, aber die Fortsetzung der erfolgreichen Australien-Reihe folgt schon bald.

Polen-Deal

Warschau: Die IVG erwirbt für den IVG Warschau Fonds das Bürogebäude Mlodziejowski Palast für rd. 22,4 Mio. Euro von einem durch **Mermaid Properties** gemanagtem Unternehmen. **CB Richard Ellis** war als Berater für die IVG tätig. **DTZ** handelte auf Seiten des Verkäufers als Vermittler. Der Mlodziejowski Palast verfügt über ca. 6.940 qm vermietbarer Fläche. Hauptmieter ist das polnische Ministerium für auswärtige Angelegenheiten.

Steigerung von 29,2%) und Köln (34,6%, BNPPRE; 45,4% JLL; 27,2% DIP). Allerdings fließt in die Zahlen von JLL die Region München mit ein, während DIP Partner sich mehr auf das Stadtgebiet konzentriert.

Leerstand und Spitzenmieten

Die gute Nachfrage und die steigende Nettoabsorption lässt auch die Leerstände sinken. JLL ist dabei der einzige Makler, bei denen in allen beobachteten Städten die Leerstände sinken. Angeführt wird das Feld von Stuttgart mit einem Leerstandsrückgang von 14,1% gefolgt von Düsseldorf mit einem Rückgang von 13,3%. DIP-Partner hat in Düsseldorf einen Leerstandsanstieg von 2,9% registriert und BNPPRE sieht eine Leerstandssteigerung in Düsseldorf (4,79%) und Frankfurt (0,29%). Als Folge sanken auch die Leerstandsquoten. Diese liegen zwischen 6,1% (Stuttgart) und 14,3% (Frankfurt).

Die Spitzenmiete notierte bei allen Researchern auf Vorjahresniveau bzw. darüber. BNPPRE beobachtete den größten Sprung mit 3 Euro/qm in München (33 Euro/qm). Auch in Frankfurt konnte die Spitzenmiete lt. BNPPRE um einen Euro auf 36 Euro/qm zulegen.

Ausblick

Für 2012 rechnen die Researchern mit einem Umsatz von weniger als 3 Mio. qm. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte wird mit einer deutlichen Zurückhaltung als Folge der wirtschaftlichen Turbulenzen am Büervermietungsmarkt gerechnet. Lediglich die Nachfrage nach hoch qualitativen Flächen bleibt hoch. Allerdings sind diese dank hoher Nachfrage und mangelnder Neubautätigkeit sehr knapp. Infolge dessen wird die Spitzenmiete leicht steigen.

aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen Freiflächen, Gebäude oder Hallen für gewerbliche Nutzungen! In verkehrsgünstiger Lage und mit dem Gestaltungsspielraum, den Sie brauchen.

Mit QR-Reader abfotografieren



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



Thomas Daily

Thomas Daily hat die 20 größten Investment-Transaktionen in 2011 zusammengestellt. Der Kauf des **Deutsche-Post**-Portfolios durch **Dundee International Reit** war demnach in 2011 der größte Deal. Insgesamt prägten Einzelhandelsobjekte das Transaktionsgeschehen. 12 der 20 größten direkten Immobilien-Deals entfallen auf dieses Segment, während nur zwei Großtransaktionen reine Büro-Verkäufe waren.

1. Jupiter Portfolio; von **Dundee** an **Lorac Investment** (736 Mio. Euro)
2. **Metro Cash & Carry** Portfolio; von **Beisheim/Haniel/Schmidt-Ruthenbeck** an **Cerberus** (700 Mio. Euro)
3. 50%-Anteil **Centro Oberhausen**; von **Stadium Group** an **Canada Pensions Plan** (650 Mio. Euro)
4. **Greentowers/Deutsche Bank Zentrale**; von **Deutsche Bank** an **DWS**; (584 Mio. Euro)
5. **PEP Neuperlach**; von **Rreef** an **TIAA-CREF** (415 Mio. Euro)
6. Silberturm, von **Commerzbank** an **IVG** (390 Mio. Euro)
7. Gropius Passagen Berlin; von **WealthCap** an **Mfi** (341 Mio. Euro)
8. Wohnungspaket mit 4.800 Einheiten, von **Gagfah** an **GSW** (330 Mio. Euro)

Frankfurter Büromarkt mit solidem Ergebnis



Der Büromarkt in der Mainmetropole Frankfurt hat zwar leichte Verluste beim Flächenumsatz hinnehmen müssten, die Researcher der Maklerhäuser sprechen dennoch von einem „soliden“ Ergebnis.

Der Büroflächenumsatz in Frankfurt liegt im letzten Jahr zwischen 410.000 (DIP) und 525.000 qm (JLL), wobei der Großteil der Makler den Umsatz bei ca. 424.000 qm sieht. Laut **Cushman & Wakefield** liegt der Umsatz damit 11% unter dem Vorjahresniveau und 12% unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Trotz des Rückgangs sei dies ein solides Ergebnis angesichts der großen Unsicherheiten auf den weltweiten Finanzmärkten und vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2010 der in Bau gegangene neue Hauptsitz der EZB mit 104.000 qm den Umsatz damals verzerrte. Banken und Finanzdienstleister trugen 60.000 qm zum Ergebnis bei. Davon allein 20.000 qm im letzten Quartal.

Die Zahl der Anmietungen über 10.000 qm stieg von drei auf fünf. Ihr Marktanteil macht 28% aus. Das sind noch mal 7%-Punkte mehr als 2010. Zugelegt hat auch der Umsatz in der Kategorie zwischen 3.000 qm und 10.000 qm. Ihr Anteil legte von 17% auf 23% zu. Am stärksten zugelegt haben Mietvertragsabschlüsse unter 1.000 qm. Ihr Anteil liegt mittlerweile bei 35%.

Die Leerstandsrate liegt lt. C&W bei 13,8% bzw. 1,66 Mio. qm. Das ist im Maklerpotpourri ein guter Mittelwert. Angesichts des hohen Vorvermietungsstandes (74%) in den Projekten, die in den kommenden 12 Monaten auf den Markt kommen werden, dürfte sich das Leerstandsvolumen 2012 nach Einschätzung von C&W weiter reduzieren.

Frankfurt verfügt derzeit über einen Flächenbestand von 12,02 Mio. qm. 2011 wurden 241.000 qm Bürofläche fertig gestellt. Für 2012 prognostiziert C&W einen Rückgang des Baufertigstellungsvolumens auf 85.000 qm. Erst 2013 wird sich dieser Trend umkehren.

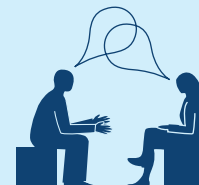
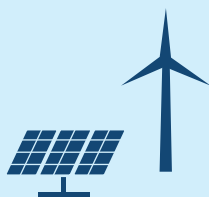
Die Spitzenmiete liegt Ende 2011 zwischen 33 und 36 Euro, je nach Makler. Alle Makler beobachteten eine Stagnation (JLL, DIP) bzw. eine leichte Steigerung (C&W, BNPPRE) der Spitzenmiete.

„Die aktuelle Nachrichtenlage zwingt uns davon ausgehen zu müssen, dass 2012 kaum ein Jahr der Flächenumsatzsteigerung sein wird.“ So kommentiert **Inga Schwarz**, Leiterin der Research-Abteilung bei C&W den Ausblick für 2012. (AE)

Büromarkt Hamburg 2011: Ausgezeichnetes Ergebnis

Sabine Richter, freie Journalistin

Die Prognosen für das Bürovermietungsjahr 2011 lagen aufgrund der guten Gesuchslage bei etwa 500.000 qm. Das jetzt vorliegende Ergebnis von rund 540.000 qm hat die Erwartungen übertroffen und sogar das sehr gute Vorjahresresultat - die Unternehmen hatten 2010 zwischen 483.000 qm und 510.000 qm gemeldet - getoppt. ►



VGF SUMMIT. GET TOGETHER.

Der Fachkongress für geschlossene Fonds

2 Tage, 20 Panels,
48 Aussteller, 60 Fachvorträge

PROGRAMM
JETZT
ONLINE!

Wann: 7.-8. Februar 2012

Wo: Congress Center, Messe Frankfurt am Main

Tickets: 300,- Euro zzgl. MwSt.

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

Eine Veranstaltung des VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.

Medienpartner:



Cash.

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR KAPITALANLAGE
INVESTMENT



Deals Deals Deals

Braunschweig: Die **Deutsche Post** mietet für ein Postzustellzentrum 5.150 qm Fläche von **aurelis Real Estate**. Mit einem Investitionsvolumen von 5 Mio. Euro wird dieses Zustellzentrum bis zum August 2012 auf einem 13.000 qm großen Areal des früheren Hauptgüterbahnhofs von aurelis errichtet. Geplanter Baustart ist im März 2012.

Hamburg: Die **Universität Hamburg** mietet ca. 14.000 qm Fläche im ehemaligen Verlagshaus, Mittelweg, von der **IVG Immobilien**. Auf Seiten des Vermieters war **BNP Paribas** beratend tätig. Mietvertragsbeginn ist der 1. Juli 2012. Der Mietvertrag wurde über eine Laufzeit von 10 Jahren geschlossen.

Das Umsatzergebnis für das vierte Quartal 2011 wird mit rund 122.000 qm angegeben.

„Die tendenziell rückläufige Konjunktorentwicklung hat sich noch nicht auf dem Hamburger Immobilienmarkt bemerkbar gemacht“, so **Heiko Fischer** von **CB Richard Ellis**. Erreicht worden sei das drittbeste Ergebnis seit 1997. „Wie im vergangenen Jahr waren zwei große Sonderumsätze dabei“, relativiert **Oliver Horstmann** von **Engel & Völkers**, zum einen die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit 45.000 qm und die Universität Hamburg mit 13.500 qm.

Mieten steigen leicht

Sowohl die Spitzemiete, die mit 23,50 bis 24 Euro angegeben wird, als auch die Durchschnittsmiete mit 14,50 Euro sind im Jahresvergleich gestiegen – die Spitzenmiete nach Angaben von **Jones Lang LaSalle** um 1,00 Euro und die Durchschnittsmiete nach E&V um 1,65 Euro. „Das bestätigt die Bereitschaft der Mieter, für qualitativ hochwertige und repräsentative Flächen einen Aufschlag zu zahlen“, so **Helge Scheunemann**, Leiter Research Jones Lang LaSalle Deutschland.

In der City wurden allein 29,7% der Mietverträge geschlossen, 2010 waren es 21,6%. Gefragte Lagen waren wie die Hafencity (10,5%) und die City-Süd (9,5%). Der Branchenmix ist traditionell vielseitig. Heraus ragen wieder die unternehmensnahen Dienstleistungen mit 21,6%. Die öffentliche Hand war aufgrund der beiden großen Abschlüsse mit 16,9% am Gesamtvermietungsvolumen beteiligt. Die Branchen Information und Kommunikation (10,0%) und Medien und Werbung (8,6%) folgen auf den Rängen drei und vier.

77% aller Mietverträge wurden in den Größenklassen unter 1.000 qm abgeschlossen, 46% lagen unter 500 qm. Nur 2% aller erzielten Mietverträge lagen in der Größenklasse über 5.000 qm.

Leerstand sinkt

Die aktuelle Leerstandsrate von 8 bis 8,5% (**BNP Paribas Real Estate** meldet 7,3%) ist gegenüber dem Vorjahr um ein gutes Prozent gesunken. Die Zahl der verfügbaren



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



Düsseldorf-Deals

Düsseldorf: Die **PANDION AG** erwirbt ein weiteres Bau-
feld im Le Quartier Central
von **aurelis Real Estate**. Das
5.865 qm große Grundstück
liegt an der Toulouser Allee.
Als Nutzungsmöglichkeiten
für die Fläche sind im Bebau-
ungsplan Büro, Hotel, Handel
und Wohnen vorgesehen.

**Düsseldorf: Union Invest-
ment** erwirbt für den Offenen
Immobilienfonds **Unilmmo:
Deutschland** den Büroneu-
bau „Airport Garden’s“ von
der **STRABAG Real Estate
GmbH**. „Airport Garden’s“
verfügt über rund 14.360 qm
Mietfläche, die derzeit zu
77% vermietet ist.

Düsseldorf: Die **AppCom
Interactive GmbH** mietet im
Zuge ihrer Expansion ca. 220
qm Bürofläche im Zooviertel
von einem Family Office. Die
Catella Property GmbH war
für die AppCom Interactive
GmbH beratend tätig.

Düsseldorf: Die **Hauber
Gruppe** mietet ca. 330 qm
Showroomfläche im Neubau-
objekt KWS 183 in der Kai-
serswerther Str. 183 über die
Catella Property GmbH.
Das Neubauobjekt KWS 183
wurde durch den Nettetaler
Projektentwickler **Frankonia
Eurobau AG** entwickelt und
im 3. Quartal 2011 fertig ge-
stellt.

Flächen gibt JLL aktuell mit 1,24 Mio. qm an. Dabei hätten die Flächen mit modernem Aus-
stattungsstandard mit minus 15% besonders deutlich abgenommen, meldet BNPPRE. Die
größten Leerstände verzeichnen die City (163.000 qm) und die City Süd (131.000 qm). Hohe
Leerstände gibt es auch in der HafenCity bzw. im benachbarten Überseequartier, was auf
eine größere Anzahl spekulativ errichteter Gebäude zurückzuführen sei, so Oliver Horst-
mann von E&V. Das in den Vorjahren hohe Bauvolumen der Hansestadt reduzierte sich und
liegt mit 378.000 qm auf dem niedrigsten Niveau seit 2007, der Grund, weshalb die Unter-
nehmen mit weiterem Leerstandsabbau und stabilen Mieten rechnen. Die meisten Neubau-
projekte befinden sich in der HafenCity (90.500 qm) und der Innenstadt (66.500 qm). Stadt-
entwicklungsprojekte wie der Opernboulevard in der Innenstadt oder der südliche Ausbau
der Hafencity dürften den Markt in Bewegung halten, meint E&V.

Insgesamt ist der Optimismus für das laufende Jahr aber gedämpft: „Die Rah-
menbedingungen haben sich global objektiv verschlechtert. Angesichts einer deutlich gering-
eren Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts und der in der Regel zeitversetzten Reakti-
on der Immobilienakteure auf wirtschaftliche Effekte ist für 2012 von einem Rückgang des
Umsatzes auszugehen. Dieser Rückgang wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr deutlicher
zu spüren sein“, prognostiziert Helge Scheunemann.

10 Thesen für die Immobilienmärkte 2012

Andreas Wellstein, Immobilienresearch DekaBank, 4.01.2012

These 1: Mehr als eine Delle, aber kein Absturz an den Immobilienmärkten

- Mit der üblichen zeitlichen Wirkungsverzögerung bekommen 2012 auch die Immobili-
enmärkte Finanzkrise und Wirtschaftsschwäche zu spüren. Wir sprechen jedoch
nicht von einer Immobilienkrise, denn die Auswirkungen bleiben moderat. Wir erwar-
ten eine schwächere Nachfrage an den Mietmärkten, eine Verschlechterung der Fi-
nanzierungsbedingungen, steigende Renditen und deutlich geringere, teilweise sogar
negative Gesamterträge.

These 2: Leichte Rezession in Europa: Dämpfer im Norden, im Süden deutliche Ein- brüche

- Die Voraussetzung dafür, dass es nicht noch schlimmer kommt, besteht darin, dass
Staaten und Banken mit Hilfe der Politik ausreichende Finanzierung finden – dass
also die akute Krise in den kommenden Monaten eingedämmt wird. Für den Euro-
raum prognostizieren wir in diesem Szenario für 2012 einen Rückgang des Bruttoin-
landsprodukts um 0,4%, 2013 folgt die Erholung mit 1,1%. Wir rechnen nicht nur im
nächsten Jahr mit einer gespaltenen Konjunktur in Euroland, sondern mit einem ge-
spaltenen Wachstum zwischen Nord- und Südeuropa über die kommenden Jahre.
Auch die Weltkonjunktur hat ein schwieriges Winterhalbjahr vor sich. Doch während
Europa auch in der Folgezeit unter den Belastungen des Umbaus der Volkswirtschaften
und der Konsolidierung der Staatsfinanzen ächzen wird, erholt sich der Rest der
Welt spürbar ab Mitte 2012.

These 3: Trotz niedriger Zinsen erhöhen sich Finanzierungskosten vor allem in Europa

- Wegen geringer Inflationsgefahr bleiben die Zinsen in den vier großen Wirtschaftsräu-
men (UK, Euroraum, USA, Japan) weiter niedrig. Der Bankensektor in Europa ist
extrem angespannt: Vor dem Hintergrund der Staatsfinanzierungskrise steigen auch
die Finanzierungskosten für die Banken stark an. Dazu gilt es, sich auf eine Fülle
neuer Regulierungen einzustellen. In diesem Rahmen werden sich die Finanzierungs-
bedingungen für Immobilien verschlechtern. Die Finanzierungsmargen ziehen an, vor
allem in der Euroland-Peripherie und jenseits des Top-Segments. Der Wettbewerb
um Top-Objekte bleibt intensiv.

These 4: Spürbare Abkühlung der europäischen Mietmärkte, aber kein Einbruch wie 2008/09

- Die Zerteilung der Märkte hält 2012/13 an: Weitere Mietrückgänge in der Peripherie und stagnierende Mieten in den Kernländern. Die geringen Fertigstellungsvolumina stützen die Mieten. Sofern die Belastungen aus der europäischen Schuldenkrise im kommenden Jahr langsam zurückgehen, bleibt es lediglich bei einer Delle in der Mietentwicklung.

These 5: Europäische Investmentmärkte reagieren stärker als die Mietmärkte

- Die gedämpften Mieterwartungen und schwierigeren Finanzierungsbedingungen führen ab 2012 zu steigenden Spitzenrenditen. Die Anstiege werden aber teilweise durch die anhaltend hohe Risikoaversion der Investoren begrenzt: Wir erwarten in den Kernmärkten 2012 Anstiege von etwa 20 Basispunkten. In Südeuropa trüben sich die Aussichten für die Immobilienmärkte dauerhaft ein: Die südliche Peripherie muss sich langfristig auf Renditeniveaus einstellen, die 60 bis 140 Basispunkte über dem Durchschnitt von 2001 bis 2010 liegen. Für

ganz Europa erwarten wir 2012 Ertragsverluste von durchschnittlich 2,6%. Zum Vergleich: Im Jahr der Lehmankrise 2008 sanken die Gesamterträge um durchschnittlich 12%, 2009 um weitere 7%. 2013 sehen wir eine Stagnation und im weiteren Verlauf eine Phase mühsamer Erholung. Die schlechtesten Ertragsperspektiven bis einschließlich 2016 bieten die Märkte der südlichen Peripherie. In den Jahren vor der Lehman-Pleite (2001-07) lieferten die europäischen Büromärkte Gesamterträge von jährlich rd. 6% und lagen damit fast 3 Prozentpunkte über den erwarteten Erträgen für 2012-2016.

These 6: Deutschland bleibt in Europa ein sicherer Hafen

- Deutschland wird dank seiner strukturellen Stärke mit einem BIP-Wachstum von 0,1% auch 2012 über dem Euroland-Durchschnitt und 2013 mit einem Zuwachs von 1,6% im Spitzenfeld liegen. Sowohl der robuste Arbeitsmarkt als auch das niedrige Neubauvolumen stabilisieren die Büromärkte. 2012 sehen wir eine Stagnation der Büromieten, zwischen 2013 und 2016 leichte Anstiege um durch-



Deals Deals Deals

Warschau: **Deka Immobilien** erwirbt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest ImmoValue** die Büroimmobilie Mokotowska Square von Immobilienentwickler **Yareal International**. Insgesamt verfügt Mokotowska Square über rund 10.200 qm Mietfläche. Zu den Ankermietern gehören die internationale Wirtschaftskanzlei **Beiten Burkhardt**, das Immobilienberatungsunternehmen **Knight Frank**, sowie der polnische Energieversorger **PGE Energia Jądrowa**. Die gesamte Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss ist an namhafte Marken wie **Escada** und **Marc Cain** vermietet.

Berlin: **DV-Com GmbH** mietet ab März 2012 ca. 275 qm Bürofläche im "Hackesche Quartier" am Litfaß-Platz 2 von der **IVG Immobilien AG**. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümer und den Vermarktungskordinator **Johs. Reese Immobilien Consulting** sowie den Mieter beratend tätig.

Flensburg: **Union Investment** erwirbt für den Immobilien-Spezialfonds **UII Shopping Nr. 1** den „Förde Park“ von **Natixis Capital Partners**, die das Objekt zuvor in ihrem Fonds **Captiva Capital Partners III ELP** gehalten hat. Der „Förde Park“ umfasst 46.861 qm Mietfläche und ist zu 100% vermietet.

schnittlich 2,5% pro Jahr. Unter Ertragsgesichtspunkten liegen die deutschen Büromärkte auf Fünf-Jahres-Sicht mit Werten zwischen 3 und 4% pro Jahr im oberen Mittelfeld.

These 7: **Die Chancen liegen in der Neuen Welt: Außereuropäische Büromärkte 2012/2013 weitgehend positiv**

- In den USA erwarten wir 2012 einen durchschnittlichen Gesamtertrag von 3,5%. Mittelfristig ergibt sich eine stärkere Ausdifferenzierung. High-Tech- und Rohstoff orientierte Märkte wie San Francisco, Boston, Dallas und Seattle bieten die besten Perspektiven. Ertragsverluste erwarten wir hingegen für Washington D.C. wegen der Einsparungen im öffentlichen Sektor und für Downtown Manhattan aufgrund der Neubebauung von „Ground Zero“. Dort erachten wir die derzeit sehr hohen Preise nicht als nachhaltig, sodass Renditeanstiege mittelfristig die Märkte belasten sollten. In Lateinamerika sehen wir Mexiko-City und Santiago de Chile in einer starken Position. In Asien bietet Seoul mittelfristig die größten Wachstumsperspektiven, während der stark zyklische Markt Singapur sowie Tokio am schwächsten abschneiden. Die Märkte in rohstoffreichen Ländern wie Australien sollten von der Krise in Europa weitgehend unbeeindruckt bleiben. Außerhalb Europas erwarten wir kurz- bis mittelfristig geringe Renditeanstiege, langfristig sollten sich die Renditen jedoch an Niveaus orientieren, die in den USA 30 bis 50 Basispunkte und den übrigen Märkten 40 bis 100 Basispunkte unter dem Durchschnitt 2001-2010 liegen.

These 8: **Deutschland innerhalb von Europa übergewichten, Europa insgesamt 2012/13 unter-, außereuropäische Märkte selektiv übergewichten**

- Den europäischen Büroimmobilienmärkten stehen mindestens zwei schwierige Jahre bevor, 2012 dürfte kaum ein Standort nennenswerte positive Gesamterträge hervorbringen. Es empfiehlt sich die Konzentration auf Standorte mit historisch niedriger Volatilität in den Benelux-Staaten oder Deutschland. Die außereuropäischen Immobilienmärkte sollten in den kommenden Jahren höhere Erträge liefern. In den USA lohnt sich eine Übergewichtung mittelfristig in Boston, Miami, San Francisco und Seattle. Kanada sollte als Stabilisierung des Portfolios hinzugenommen werden. Außerdem erscheint eine stärkere Positionierung in Santiago de Chile, Mexiko-City, Sydney und Perth sinnvoll. Den japanischen Markt insgesamt würden wir in den kommenden Jahren weitgehend neutral gewichten.

These 9: **Krisenfeste Immobilieninvestments durch sektorale und geographische Diversifikation und Liquiditätsanpassungen**

- Wir bewegen uns in einer unsicheren Welt und die tatsächliche Entwicklung hängt nicht zuletzt von politischen Entscheidungen der Wahlberechtigten und der Politiker ab. Es empfiehlt sich, aufgrund dieser hohen Unsicherheit Immobilienportfolien strukturell anzupassen und zwar gezielt, aber möglichst breit sektoral und geographisch zu diversifizieren. Beim Verfolgen einer antizyklischen Strategie ist jetzt kein Zeitpunkt für Käufe, sondern eher für eine Erhöhung der Liquiditätsquote.

These 10: **Immobilien stellen gerade in Krisenzeiten ein stabilisierendes Portfolio-Element dar**

- Die hohe Finanzmarktvolatilität und die Angst vor Inflation fördern die Flucht in Sachwerte, wodurch die Nachfrage nach Immobilien hoch bleibt. Alternative Anlagemöglichkeiten sind entweder mit einem höheren Risiko verbunden oder erwirtschaften niedrige Renditen. Die aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten dürften sich im Allgemeinen nur in abgeschwächter Form in den Erträgen von Immobilienportfolien bzw. von Offenen Immobilienfonds niederschlagen. Hier glätten lang laufende Mietverträge mit unterschiedlichen Restlaufzeiten die Erträge.

Über den Tellerrand schauen

Martin Lemke, Patrizia Gewerbe Invest

Die Lage in Europa bleibt unklar, eine endgültige Lösung der Schuldenkrise scheint in weiter Ferne zu liegen. Zudem sind die wirtschaftlichen Aussichten weltweit – abgesehen von einigen wenigen starken Ländern, darunter Deutschland – nicht besonders gut. Dementsprechend verwundert es nicht, dass Investoren verzweifelt nach Anlagemöglichkeiten suchen, die Stabilität verheißen. Nirgends wird das deutlicher als auf dem Markt für deutsche Gewerbeimmobilien aus dem Core-Segment: Heimische und ausländische Investoren gleichermaßen suchen händelnd nach hochwertigen Objekten.

Die hohe Nachfrage hat zur Folge, dass die Preise für Gewerbeimmobilien in einigen Städten stark gestiegen sind. Dementsprechend niedrig sind die Renditen. So liegt die Mietrendite bei Büroinvestments in den deutschen Top-Standorten nur bei durchschnittlich 5,1 Prozent. Bei 1A-Einzelhandelsimmobilien notieren die Spitzenrenditen in den Immobilienhochburgen sogar nur bei knapp über 4,5 Prozent.

Damit dürfte das Ende der Fahnenstange allerdings mehr oder weniger erreicht sein. Es ist zu erwarten, dass sich das Preiswachstum im kommenden Jahr abschwächen oder es sogar ganz zum Stillstand kommen wird. Eine Stabilisierung ist auch deshalb zu erwarten, weil in den kommenden Monaten eine Vielzahl von Kreditprolongationen aus den Transaktionen des letzten Booms ansteht. In diesem Zusammenhang dürften einige Objekte aus den Beständen notleidender Fonds auf den Markt kommen und das dann größere Angebot für eine Stabilisierung der Preise sorgen.

Weil sich aktuell noch viele Investoren auf Core-Immobilien konzentrieren, sind die Märkte in den Metropolen weitgehend abgegrast. Damit gewinnen Städte aus der zweiten Reihe für Anleger an Bedeutung. Diese so genannten B-Städte brauchen den Vergleich der ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen mit den Metropolen nicht zu scheuen. Städte wie Oldenburg oder Osnabrück haben zwar eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl. Mangels Attraktivität des Umlands ziehen sie aber viel Kaufkraft aus der Region an und sind das Ziel zahlloser Pendler.

Chancen bieten sich sowohl bei Einzelhandels- als auch bei Büroinvestments. Die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien in B-Städten liegen zwischen 200 und 250 Basispunkten höher als in den Metropolen. Bei Einzelhandelsimmobilien sind in den Mittelstädten Spitzenrenditen von mehr als sechs Prozent realisierbar, während sie in A-Städten durchweg unter der Fünf-Prozent-Marke liegen.

Gute Gelegenheiten finden Investoren zudem, wenn sie über den Tellerrand blicken und sich in Segmenten jenseits von Büro und Einzelhandel umschaun. In Betracht kommen beispielsweise Betreiberimmobilien wie Hotels oder Pflegeheime. Gerade letztere haben vor dem Hintergrund des demographischen Wandels langfristig extrem positive Perspektiven: Selbst nach konservativen Prognosen wird bis 2050 ein Mehrbedarf von rund 1,3 Millionen stationären Pflegeplätzen entstehen.

Auf dem Weg zum Standard: Umwelt-Zertifikate für Immobilien

**Jochen Schenk, Mitglied des Vorstandes
der Real I.S. AG**

Dass Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und mit ihr die Zertifikate, die diese bei einem Gebäude belegen, immer mehr an Bedeutung gewinnen, ist kein Geheimnis. Studien belegen: Private wie institutionelle Investoren setzen zunehmend auf zertifizierte oder zertifizierungsfähige Immobilien. Sie versprechen sich davon eine erhöhte Ertragsstabilität.

Allerdings ist klar, dass die steigende Nachfrage durch den Neubau allein nicht gedeckt werden kann. Zwar ist Nachhaltigkeit in diesem Segment bereits heute Realität, wie auch eine Analyse von **Ernst & Young Real Estate** bestätigt. Doch zwischen 2000 und 2010 entfielen **BulwienGesa** zufolge in den Städten Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart gerade einmal 0,75 bis 3,23 Prozent des Flächenangebots auf neugebaute Objekte. Bestandsobjekte jedoch kamen für Investoren, die auf nachhaltige Gebäude setzen, bislang nicht in Betracht. Denn sie verfügen in der Regel nicht über eine entsprechende Zertifizierung. Eine Nachzertifizierung war bislang nicht möglich, da Siegel wie das der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) die Bestandszertifizierung bisher außen vor ließen. Doch diese hat nun erstmals Zertifizierungskriterien für die Bewertung von Bestandsimmobilien entwickelt. Andere, im Ausland gebräuchliche Systeme bieten dies zum Teil ebenfalls an. Dazu gehören LEEDS, BREEAM oder das in Australien angewendete Zertifizierungssystem NABERS (National Australian Built Environment Rating System). Es ermöglicht, Bestandsobjekten ein Zertifikat anzuheften. Dieses ist dort sogar Grundvoraussetzung, damit staatliche Behörden Flächen im jeweiligen Objekt anmieten dürfen.

Das Beispiel zeigt: Die Nachfrage geht neben Investoren auch von den Mietern aus. Häufig sind sie sogar bereit, dafür höhere Mieten zu zahlen. Denn für viele Unternehmen in Deutschland und weltweit gewinnt das

Deals Deals Deals

Cardiff/Wales: Union Investment Real Estate erwirbt für das Portfolio des Offenen Immobilienfonds

Unilmmo: Europa die Projektentwicklung eines 19.137 qm Mietfläche umfassenden Bürohauses in der David Street für umgerechnet rund 73,7 Mio. Euro von **Stoford Developments**. Das 14-geschossige Gebäude ist mit einer Laufzeit von 25 Jahren an die Versicherungsgruppe **Admiral** vermietet und wird von Union Investment nach Fertigstellung vollvermietet übernommen.

Paris: Die **Allianz Real Estate** erwirbt ein Büroobjekt für rd. 115 Mio. Euro in der Region Paris. Investoren sind französische Allianz Gesellschaften. Das Gebäude in Levallois-Perret umfasst 20.000 qm und ist vollständig vermietet.

Paris: iii-investments erwirbt für einen Immobilien-Spezialfonds eines deutschen berufsständischen Versorgungswerkes eine Büroimmobilie im 2. Arrondissement mit einer Mietfläche von 2.064 qm für 17,5 Mio. Euro. Das Objekt wurde 2008 umfassend renoviert und ist vollständig an mehrere Nutzer vermietet. iii-investments wurde bei der Transaktion von **Cushman & Wakefield, Turnbull Associates** und **Herbert Smith**, begleitet.

verantwortungsvolle gesellschaftliche Handeln – die Corporate Social Responsibility (CSR) – zunehmend an Bedeutung. Eine Umfrage von Ernst & Young Real Estate unter rund 40 in Deutschland ansässigen Unternehmen und Instituten bestätigt, dass Nachhaltigkeit für rund drei Viertel der Immobiliennutzer ein wichtiger Teil der Unternehmensstrategie ist. Doch die Erfüllung ihrer CSR-Verpflichtung ist bei weitem nicht der einzige Vorteil, von dem Mieter von Green Buildings profitieren: Zum einen können sie durch gut gedämmte Fassaden oder eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung die Betriebskosten eines Gebäudes spürbar senken. Zum anderen sind die Mietflächen bei zertifizierten Green Buildings meist effizienter und flexibler nutzbar als bei konventionellen Immobilien. Durch den daraus resultierenden höheren Raumkomfort und ein oft hochwertigeres Arbeitsumfeld lassen sich mit der Anmietung „grüner“ Gebäude sogar die Mitarbeiterbindung sowie -gewinnung verbessern. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Green Buildings weiter zunehmen wird.

Damit Investoren von diesem Trend profitieren können, sollten Emissionshäuser frühzeitig entsprechende Angebote schaffen. Ein solches finden institutionellen Investoren beispielsweise im „Real I.S. Green Office Fonds“. Der Fokus des Fonds liegt bewusst zertifizierungsfähigen Objekten. Diese werden nach Erwerb einer Nachzertifizierung unterzogen. Beim DGNB beispielsweise umfasst dies eine Bestandsanalyse nach dem DGNB-Kriterienkatalog, die bauliche Aspekte, die Anlagensubstanz sowie die Qualität der Bewirtschaftung von Gebäuden prüft. Wurden im Zuge der Bestandsanalyse besondere Qualitäten oder Potenziale bei einem Gebäude festgestellt, kann und sollte eine Bewertung mit anschließender Zertifizierung vorgenommen werden.

Insgesamt gilt: Mittelfristig werden Green Buildings weiter an Bedeutung gewinnen und Investoren anziehen. Mehr noch: Langfristig werden zertifizierte Gebäude zum Standard werden. Wegen der steigenden Nachfrage und dem geringen Angebot aufgrund der schwachen Neubautätigkeit zum Beispiel im Segment Büroimmobilien wird die Bestandszertifizierung künftig deutlich in den Fokus rücken. Gleichzeitig gilt aber auch: Die Attraktivität einer Immobilie nicht zwingend an ein Zertifikat geknüpft. Gerade bei älteren Bestandsobjekten kommt es häufiger vor, dass zu wenige aussagekräftige Daten zur Verfügung stehen. Diese sind aber erforderlich, um zu bestimmen, wie nachhaltig ein Gebäude ist. Um bei einer Immobilie eine besonders hohes Zertifizierungslabel zu erreichen, ist der Eigentümer zudem auf die Hilfe des Mieters angewiesen. Ist dieser jedoch nicht gewillt, für die Ausstellung des Bestandszertifikats erforderliche Werte wie sein Abfallaufkommen oder seinen Wasserverbrauch offenzulegen beziehungsweise mitzuwirken, kann keine hohe Zertifikatsstufe vergeben werden, obwohl es sich möglicherweise um ein besonders nachhaltiges Objekt handelt. Wichtig ist in jedem Fall die Leistung des Assetmanagements in Verbindung mit dem Facilitymanagement vor Ort. Sind Objektqualität und alle relevanten Prozesse der Bewirtschaftung optimal aufeinander abgestimmt, können Investoren auch bei Bestandsobjekten mit der unteren Siegelstufe weiterhin attraktive Erträge erwarten.

Logistikmarkt München

Der Vermietungsumsatz in München hat im letzten Jahr die 300.000 qm Marke geknackt. Der Umsatz lag lt. Colliers bei 323.000 qm. Realogis sieht sogar einen Umsatz von 350.000 qm. Damit beträgt das Wachstum 14,9% (Colliers) bzw. 30% (Realogis). Damit liegt der Münchner Industrie- und Lagerflächenmarkt auf Rekordniveau.

Vor allem die zweite Jahreshälfte trug lt. Colliers zum guten Ergebnis bei. Im ersten Halbjahr lag der Umsatz noch bei 147.000 qm und damit auf Vorjahresniveau. Über 170 Mietverträge zählte Colliers. Umsatzstärkstes Segment waren Abschlüsse über 5.000 qm, die mit ca. 135.000 qm über 40% des Vermietungsmarktes ausmachten.



Ist Ihr Wissensschatz schon vollständig?

Unsere Bücher sind genau für Sie gemacht!

- **Fachwissen und Bücher für die Immobilienwirtschaft**
- **von namhaften Autoren**
- **verlässlich**
- **auf hohem Niveau**

Bestellen:
grabener-verlag.de

Immobilien-Fachwissen von A-Z

Das Lexikon mit umfassenden Antworten und Erklärungen auf Fragen aus der Immobilienwirtschaft – mit mehr als 4.000 Stichwörtern.

Autoren: Sailer, Grabener, Matzen uvm. | 9. Auflage
2010/2011 | ca. 1.000 Seiten | 15,5 x 22 cm | Hardcover

ISBN 978-3-925573-439 | Preis: 48,00 Euro [D]



Deals Deals Deals

Hamburg: Die TAG Immobilien AG hat eine Immobilie mit 130 Einheiten und einer Wohnfläche von rund 5.400 qm veräußert. Über die Höhe des Kaufpreises wurde mit dem Käufer Stillschweigen vereinbart, er liegt jedoch 30% über dem aktuellen IFRS-Buchwert und wird zu einem Gewinn von rund 2,8 Mio. Euro führen.

Brüssel: aik erwirbt für ihren offenen Immobilien-Spezialfonds apoReal International ein Büroobjekt an der Avenue des Arts von einem von der J.P. Morgan Asset Management gemanagtem Immobilienfonds. Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt rd. 12 Mio. Euro.

Die Gesamtmietfläche beträgt 5.188 qm, das Objekt ist derzeit an 13 Mieter vermietet. Zu den größten Mietern gehören der Immobilien Asset Manager Rockspring, die belgische Umweltbehörde Vlaamse und die belgische, überregional tätige Institution IVC/CIE.

Glasgow: Die Jacobs Engineering Group Inc. verlängert bestehenden Mietvertrag über d. 7.430 qm Bürofläche in der Bothwell Street 95 um weitere 6 Jahre mit der Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH. Das Objekt gehört zum Portfolio des Warburg - Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 3.

Die meisten Mietabschlüsse schlossen lt. Realogis Handelsunternehmen mit 144.500 qm ab. Das sind 41% des Gesamtumsatzes. Logistikunternehmen liegen mit 121.000 qm nicht mehr auf dem ersten Platz. 75.500 qm machten Projektentwicklungen aus.

Am beliebtesten bei Mietern ist der Münchner Norden und hier vor allem die Region Neufahrn, Garching, Eching, Unterschleißheim, wo insgesamt 185.000 qm umgesetzt wurden. Aber auch der Münchner Osten mit den Stadtteilen Aschheim, Kirchheim, Heimstetten und Poing ist bei Mietern beliebt.

Der Leerstand liegt bei knapp über 1% und ist damit erneut um 1,6% gesunken. Neue Projekte sind derzeit nicht in Sicht. Investoren agieren zögerlich, da Banken sehr restriktiv ihre Kredite vergeben. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit zwischen 5,25 und 5,60 Euro pro qm. Die Spitzenmiete beträgt bei Colliers 6,20 Euro/qm und bei Realogis sogar bis zu 9,80 Euro/qm. Aufgrund des mangelnden Angebots und einer eher negativen Ausgangslage für die deutsche Wirtschaft, geht Colliers davon aus, dass in diesem Jahr der Umsatz lediglich bei 250.000 qm liegen wird. (AE)



Sozialimmobilien - „Der deutsche Markt für Sozialimmobilien ist fundamental attraktiv“

Interview mit **Axel Hölzer (Foto)**, HIC Healthcare GmbH, über Chancen und Potenziale von Sozialimmobilien und wie man Sozialimmobilien erfolgreich betreiben kann. Der Fachmann für Immobilien- und Organisationsentwicklung ist auf die nachhaltige Strukturierung privatwirtschaftlicher Träger von Senioren- und Pflegeheimen, Krankenhäusern sowie Rehabilitationszentren spezialisiert.

Der Immobilienbrief: Wie schätzen Sie die Marktsituation für Sozialimmobilien ein?

Axel Hölzer: Zwischen 1999 und 2007 wurden jährlich durchschnittlich 150 neue Seniorenheime gebaut. In der Folge der damit einhergehenden partiell aufgetretenen Überkapazitäten und den – durch die Finanzkrise – fehlenden Finanzmitteln ist die Anzahl der Neubauten danach deutlich zurückgegangen. Die Hälfte der insgesamt 11.600 Immobilien ist heute älter als 20 Jahre, ein Drittel davon sogar älter als 30 Jahre. Diese Häuser sind häufig klein, ohne Hotel- und Hospitality-Charakter. Zudem haben sie oft unattraktive Gebäudestrukturen und ein unzureichendes Einzelzimmerangebot. Dies alles führt dazu, dass jährlich etwa 0,5 Prozent der Einrichtungen aus dem Markt ausscheiden.



DIB: Welche Wachstumspotenziale sehen Sie mittelfristig?

Hölzer: Der deutsche Markt für Altenpflege – und damit auch der Markt für Sozialimmobilien – ist aufgrund der zu erwartenden Nachfrageentwicklung fundamental attraktiv. Die Gruppe der über 85-Jährigen wird in den kommenden zehn Jahren um 35 Prozent wachsen. Schätzungen zufolge wird sich die Zahl der Menschen, die stationär versorgt werden,

Deals Deals Deals

Rotterdam: Die **Deka Immobilien** GmbH erwirbt für den Immobilien-Spezialfonds **WestInvest TargetSelect Shopping** das Fachmarktzentrum „Parkboulevard“ mit einer Gesamtmietfläche von rd. 25.000 qm von **VOF Vierhafens**, ein Joint Venture der niederländischen Bauträger **MAB** und **DuraVermeer**. Das im Jahr 2011 fertig gestellte Fachmarktzentrum ist an renommierte Handelsunternehmen, wie die niederländische Wohneinrichtungskette **Woonenexpress**, vermietet.

Berlin: Ein Dienstleistungsunternehmen mietet ab Januar 2012 ca. 260 qm Bürofläche im „Treptower“ im Bezirk Treptow. Die **Catella Property** GmbH war für den Eigentümer sowie den Mieter beratend tätig.

Frankreich: Ein von **Primo-nial Reim** verwalteter französischer Immobilienfonds (**OPCI**) erwirbt den Bürokomplex „Les Renardières“ in Courbevoie von **Union Investment**. Das aus zwei Gebäudeteilen bestehende Ensemble mit rd. 31.920 qm Mietfläche gehört seit 2007 zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland**. Der Verkaufspreis beträgt insgesamt 148 Mio. Euro. Union Investment wurde von **Clifford Chance** und dem **Notariat Cheuvreux**, Paris beraten.

von heute 793.000 auf 943.000 im Jahr 2020 erhöhen, was einem jährlichen Anstieg von 1,9 Prozent entspricht. Hinzu kommen veränderte Familienstrukturen (kinderlose Paare, mehr Singlehaushalte), die den Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege weiter erhöhen werden. Diese Entwicklungen überkompensieren die rückläufige durchschnittliche Verweildauer, die durch Wohnformen wie ambulante Pflege zu Hause oder betreutes Wohnen zu einem späteren Eintritt in stationäre Einrichtungen geführt haben. Bei einer Marktbelegung von 89 Prozent – das ist der langjährige Durchschnittswert der Branche – müssen zur Abdeckung des steigenden Bedarfs und der anzunehmenden altersbedingten Schließung von Objekten bis 2020 insgesamt 173.000 Betten, also 19.000 Betten jährlich (circa 190 Seniorenheime), neu gebaut werden. Auf der Erlösseite stehen sichere staatlich garantierte Einnahmen durch Pflegekasse, Rentenversicherung und Sozialhilfe, die als Basis einer langfristigen Finanzierung dienen.

DIB: Wie kann man Sozialimmobilien erfolgreich betreiben – sowohl aus Sicht der Eigentümer/Investoren als auch aus Sicht der Mieter?

Hölzer: Trotz regulierter Marktpreise kann bei durchschnittlicher Belegung eine Betriebsmarge von 28 Prozent (HPS-Report 7/2011: Casa Reha, Curanum, Senator, Marseille) vor Finanzierungskosten erreicht werden (untere Grenze der Branchen-Peers, die 28 bis 32 Prozent aufweisen), wenn verschiedene Faktoren gegeben sind: Die Pflegesätze müssen am oberen Ende des Korridors der Region angesiedelt sein. Dies ist dann der Fall, wenn sehr gute Pflege- und Servicequalität nachweisbar gemacht werden können, zum Beispiel durch externe Zertifizierung, MDK-Bewertung oder Spezialisierung. Weiterhin muss die Steuerung der Kosten durch standardisierte und IT-basierte Prozesse anhand von Benchmarks jederzeit überprüfbar sein und die Immobilie muss fortlaufend in einem – der Preiskategorie entsprechenden – guten Zustand gehalten werden. Setzt ein Betreiber mit einer gewissen Betriebsgröße (15 Betriebe mit insgesamt etwa 1.500 Betten) dies um, stehen dem Finanzier circa 65 Prozent des operativen Betriebsergebnisses (EBITDAR) zur Finanzierung eines langfristig stabilen Cashflows zur Verfügung.

DIB: Stichwort: Immobilien-Management. Wo werden hier bei Sozialimmobilien die meisten Fehler gemacht?

Hölzer: Häufige Fehler sind erstens unterlassene und/oder fachlich nicht notwendige Instandhaltungen beziehungsweise Wartungen der Immobilien und zweitens überhöhte Finanzierungskosten im Verhältnis zu den gebotenen Immobilienstandards. Das führt dann dort zu Leerstand, wo zurzeit noch Angebotsüberhänge bestehen. Nicht zu vergessen sind Strukturprobleme in der Immobilie wie unzureichendes Einzelzimmerangebot, fehlende Bäder oder unwirtschaftliche Flächenangebote.

DIB: Was sind die wichtigsten Stellschrauben für Einsparpotenziale bei Sozialimmobilien?

Hölzer: Optimierung der Prozesse und der IT führen zu mehr Effizienz und Kostenersparnis. Weiteres Potenzial sehe ich bei der Nutzung von Einkaufsgemeinschaften und bei der Finanzierung der Immobilie. Gerade bei Letzterem wurden in der Vergangenheit bei Sale-and-lease-back-Transaktionen häufig überzogene Kaufpreise vereinbart, so dass heute bei gedeckelten Erstattungsbeträgen und durchschnittlicher Marktbelegung die Wirtschaftlichkeit stark reduziert ist. In einem solchen Fall ist eine Neuverhandlung der Mietvertragskonditionen erforderlich.

DIB: Haben Sie ein konkretes Rechenbeispiel parat?

Hölzer: Eine durchschnittliche Einrichtung in den alten Bundesländern erzielt einen Umsatz von 90 Euro pro Tag und Bett. Ein durchschnittliches Bett hat Gestehungskosten von 75.000 Euro (Immobilie, Betriebs- und Geschäftsausstattung). Dies führt bei unterstellten Kapitalkosten von 6,75 Prozent zu einer Kostenbelastung von 14,60 pro Tag und Bett.

Hinzu kommen kalkulatorische Kosten für Dach und Fach (Ansparrücklage 2 Euro pro Tag und Bett). Damit hat der Investor 16,60 Euro pro Tag und Bett zu tragen. Die anteilige Betriebsmarge von 28 Prozent auf den Tagessatz beträgt 25,20 Euro – hiervon 65 Prozent für den Investor ergibt 16,60 pro Tag und Bett. Der anteilige Pflegesatz für Gebäudekosten inklusive Instandhaltung beträgt rund 20 Euro pro Tag und Bett, so dass die Immobilienkosten getragen werden können. Dies bedeutet für den Investor bei der derzeitigen Marktlage langfristige Finanzierungskosten für Fremdkapital von 3,75 Prozent (50 Prozent der Gesamtinvestition) sowie eine Eigenkapitalrendite von 9,75 Prozent vor Steuern (bei – konservativ geschätzt – 50 Prozent Eigenmitteln in der Gesamtinvestition). Upside-Potenziale sind eine höhere Rentabilität aufgrund einer überdurchschnittlichen Belegung und optimierte Finanzierungskosten aufgrund eines höheren Verschuldungsgrades.

Herausforderungen im Bestand

BulwienGesa geht in einer aktuellen Studie von wachsenden Herausforderungen im Wohnimmobilienbestand aus. Rund 50% des Mietwohnungsbaus der GdW-Mitglieder in den alten Bundesländern sind Siedlungen der 50er und 60er Jahre (rd. 1,6 Mio. Wohnungen). In den neuen Ländern sind rd. 50% Siedlungen der 70er und 80er Jahre (rd. 1,2 Mio. Wohnungen). Seit 2000 sind die Nebenkosten um 80% gestiegen, während die Preissteigerungen bei der Kaltmiete mit 10% im Bestand nicht einmal die Inflation ausgeglichen haben. Jährlich soll 2% des Gebäudebestands bis 2050 saniert werden, um den Primärenergiebedarf um 80% zu senken. Energetische Sanierungen machen lt. **BulwienGesa** 1/3 der Gesamtinstandhaltungskosten aus. Über 750 Mrd. Euro werden in Sanierung und Instandhaltung fließen, schätzt das **DIW Berlin**. Abschreibungen von 10% dürften angesichts des Sanierungsstaus nicht ausreichen, errechnet **BulwienGesa**.

In Bezug auf energetische Sanierung mahnt GdW Präsident **Axel Gedaschko** im Background-Gespräch zur maßvollen Vernunft. Die Politik müsse Instrumente für Energieeffizienz deutlich vom Klimaschutz trennen. Adressiere man Umwelthanliegen zu Lasten des Sozialen, dann habe man es mit Elementen einer Ökodiktatur zu tun. So betrage die durchschnittlich notwendige Mieterhöhung einer energetischen Sanierung ca. 2,20 Euro pro qm und Monat. Die Energieeinsparung liege modellhaft bei 70 Cent, wobei nach Platowerfahrung tradiertes Verhalten multikultureller Mieter-Herkunft noch nicht berücksichtigt ist.

Der Wohnimmobilienmarkt ist derzeit die tragende Säule des **BulwienGesa**-Index, der seit 1975 methodisch konsistent Preisentwicklungen ermittelt. Zum Vorjahr ist er um 3,5% gestiegen, im Wohnsektor um 4,7%. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen hat mit 7,3% wesentlich das Ergebnis beeinflusst. Parallel steigen auch die Mieten. Im Neubau um 5,2% bei Wiedervermietung um 4,6%. Auch die Neubaupreise für Eigentumswohnungen stieg 2010 um 4%. Angesichts der Flaute im letzten Jahrzehnt, bei der nicht mal die Inflation ausgeglichen werden konnte, besteht allerdings lt. **BulwienGesa** noch Nachholbedarf. Für 2012 rechnet **BulwienGesa** mit weiterhin hoher Nachfrage nach Sachwerten wie Immobilien. Günstige Finanzierungen und angespannte Wirtschaftslage begünstigen das Investitionsgut Immobilie. (WR)

Wohnungen waren „Investors-Darling“

Der Januar ist geprägt von Marktberichten. Neben den Büromarktzahlen legen die Researcher auch Zahlen für den Wohnungsmarkt vor. Savills untersuchte den Markt für Wohnungsportfolios, der im letzten Jahr an Fahrt deutlich zugelegt hat.

Insgesamt zählte **Savills** 213 Transaktionen von Wohnungspaketen mit 82.600 Einheiten. Das bedeutet bei beiden Zahlen eine Steigerung von 50% gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen 4,8 Mrd. Euro (+47%). Als Hauptgrund sieht **Savills** die Wahrnehmung Deutschlands als sicheren Hafen.

Den Hauptanteil am Transaktionsmarkt machten kleinere Paketverkäufe von unter 800 Einheiten aus. 35.000 Einheiten wurden in diesem Segment verkauft. Die durchschnittliche Paketgröße verringerte sich auf 390 Einheiten. **Savills** sieht als Grund die Vielzahl von family offices und privaten Investoren, die sich im letzten Jahr bei auf dem Wohnungsinvestmentmarkt tummelten. Insgesamt machte diese Gruppe 15% aller Transaktionen aus, die im durchschnitt weniger als 70 Einheiten erwarben. Auch geschlossene Fonds und Versorgungskammern und Versicherungen, also die klassischen institutionellen Investoren, waren im letzten Jahr sehr aktiv und waren ausschließlich im Segment unter 300 Einheiten aktiv. Große Transaktionen hingegen suchte man vergeblich. Lediglich zwei Transaktionen waren über 5.000 Einheiten.

Berlin ist dabei der bevorzugte Investmentstandort. 42% aller Einheiten wurden in der Hauptstadt gedreht (35.000 Einheiten). An zweiter Stelle liegt Leipzig mit 4.800 Einheiten gefolgt von München und Dresden (2.700 Einheiten), Düsseldorf mit 2.500 Einheiten und Hamburg mit

Fonds-News

Köln: Jamestown hat mit dem **Premier Property Fund** (PPF) seinen ersten Fonds mit amerikanischen Core-Immobilien für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds investierte in drei Trophy-Immobilien in New York und San Francisco. Dies erforderte fast 900 Mio. USD Eigenkapital, wobei das meiste hiervon von Pensionsfonds aus den USA, Europa und Australien aufgebracht wurde. Jamestown selbst und die Führungskräfte des Unternehmens haben sich insgesamt mit 60 Mio. USD am Fonds beteiligt.

Alle drei Immobilien wurden bisher von **Jamestown 18, 24 und 25** gehalten.

München: Die **ILG** hat ihren **Fonds Nr. 37** mit 47,6 Mio. Euro Eigenkapital in knapp acht Monaten platziert. Der Fonds mit einem Gesamtvolumen von 87,5 Mio. Euro investiert in drei Einzelhandelsimmobilien in Süddeutschland.

Grünwald: Die **KGAL** stoppt zwischenzeitlich den Vertrieb ihres aktuellen Frankreich-Immobilienfonds **Property-Class Frankreich 1**. Der Fonds wird voraussichtlich im 1. Quartal 2012 in einer Neuauflage wieder an den Markt gebracht – mit einem geänderten und vereinfachten steuerlichen Konzept und neuen Sicherheitsmerkmalen für den Investor.

2.000 Einheiten. Der durchschnittlich bezahlte Preis je Einheit liegt bei 58.800 Euro je Einheit bzw. 900 Euro je qm.

Beim Ausblick tun sich auch die Researcher von Savills schwer. Auch hier spielen Themen wie Euro-Krise und Unsicherheiten eine große Rolle bei der Vorhersage für das laufende Jahr. Sicher scheint nur, dass das gute Ergebnis des letzten Jahr nicht wiederholt werden kann. (AE)

Wohnungsinvestments – Berlin hängt deutsche Städte ab

Bei 6,18 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen für Wohnungsinvestments ab 1 Mio. Euro pro Deal in Deutschland. Dies ergibt die aktuelle Analyse der **Dr. Lübke GmbH**. 40% des Gesamtvolumens von 2,5 Mrd. Euro wurden dabei allein im letzten Quartal realisiert. Insgesamt wurden 363 Transaktionen ab 1 Mio. Euro mit 141 000 Wohneinheiten erfasst. Inländische Investoren lagen vorne. Bei Auslandsinvestitionen kam das Geld vor allem aus den USA, UK und dem skandinavischen Raum. Berlin ist mit 59% Anteil bzw. 82 730 verkauften Wohneinheiten für 2,5 Mrd. Euro eindeutiger Favorit unter den Anlagestandorten. Größter Deal war der Verkauf von 4.800 Wohneinheiten der **Gagfah** an die **GSW** für 330 Mio. Euro. Düsseldorf (3.990 Wohneinheiten, 301 Mio. Euro), München (3.950 Wohneinheiten, 530 Mio. Euro), Leipzig (3.260 Wohneinheiten, 92 Mio. Euro) und Hamburg (3.250 Wohneinheiten, 336 Mio. Euro) folgen weit abgeschlagen. Portfolioverkäufe hatten mit 3,8 Mrd. Euro einen Anteil von 62% am gesamten Transaktionsvolumen.

Je Portfolio wurden durchschnittlich 499 Wohneinheiten zu einem Preis von 984 Euro pro qm veräußert. Bei Einzeldeals lag die durchschnittliche Objektgröße bei 35 Wohneinheiten und einem Verkaufspreis von 1.714 Euro pro qm. Auf Share Deals entfielen 23% des Investitionsvolumens. Wohninvestments bieten vor allem in den Metropolen mit zunehmender Haushaltsentwicklung kalkulierbare Renditen, meint **Ulrich Jacke**, Geschäftsführer von Dr. Lübke. Die starke Konzentration auf den Berliner Markt werde weitergehen. Zunehmende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bei einem gleichzeitig überschaubaren Wohnraumangebot würden die Fantasie beflügeln.

Dies betreffe vorrangig Berlin Mitte, Friedrichshain- Kreuzberg, Pankow/Prenzlauer Berg und Neukölln. Die positive Entwicklung geht 2012 weiter. Vor dem Hintergrund der Veräußerung des **LBBW**-Portfolios mit 21.500 Wohneinheiten, des Verkaufs von 11.500 Wohneinheiten der **TLG** und von 33.000 Wohneinheiten der **BayernLB** rechnet Researcher **Alexander Waldmann** 2012 mit einem Investitionsvolumen, das sich mind. auf dem Niveau von 2011 bewegen sollte. Starke Nachfragegruppen sind weiterhin institutionelle Investoren wie Fonds, Family Offices oder Versicherungen, aber auch vermögende Privatanleger. (WR)

IVG: Chancen für Investoren durch Energiewende

In Deutschland bieten sich große Möglichkeiten für Immobilieninvestoren im Energie-Infrastruktursektor durch die Energiewende. So lautet, allerdings verkürzt, das Ergebnis einer Studie, die die Researcher der IVG Immobilien AG in Bonn präsentierten. Unter dem Titel „Investitionen in Infrastruktur – Chancen durch die Energiewende“ gaben die Analysten erstmals einen umfassenden Überblick zu den potenziellen Infrastrukturen. Gleichzeitig untersuchten sie deren Chancen-Risikoprofile.

„Ein neuer Markt entsteht – ein Markt für Energie-Infrastrukturen, den man in der zeitlichen Abfolge durch die 3 Komponenten Energieerzeugung, -speicherung und -transport definiert“, erklärt **Dr. Thomas Beyerle**, Leiter der **Research-Abteilung bei der IVG**.

Deals Deals Deals

Bremen: Die **Deka Immobilien GmbH** erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **WestInvest ImmoValue** das Gebäudeensemble „KaffeeQuartier“ und „Rösterei“ von der **Siedentopf GmbH & Co. KG**. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 30.200 qm, davon 26.600 qm Bürofläche. Hauptmieter ist die **Hansestadt Bremen**.

München: **Pramerica Real Estate Investors** erwirbt durch ihre Kapitalanlagegesellschaft **TMW Pramerica Property Investment GmbH** für einen ihrer Spezialfonds zwei Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 96 Mio. Euro. Es handelt sich um eine 16.253 qm große Büroimmobilie in Glasgow und ein komplett saniertes Nahversorgungszentrum in Düsseldorf mit 5.277 qm.

Nürnberg-Fürth: Die **Max Eckstein GmbH** mietet rd. 7.047 qm Hallen-, Büro- u. Sozialfläche im **Segro Logistik Center Nürnberg-Fürth** über **Temme Immobilien**. Der Mietvertrag ist langfristig auf 20 Jahre ausgelegt. Das **SEGRO Logistik Center Nürnberg-Fürth** ist das ehemalige Retourenlager der **Quelle AG**. Durch diese Vermietung ist das Objekt mit insgesamt ca. 19.000 qm fast vollständig vermietet.

Dieser Markt, infolge der politisch propagierten Energiewende, wird dabei forciert durch verschiedene Trends: Reinvestitionsbedarf in Infrastruktur bei leeren Staatskassen, geringe Renditeerwartungen in den traditionellen Asset-Klassen sowie der Kapitalbedarf bei bestehenden Infrastrukturanlagen

Einige weitere Ergebnisse der Studie

- Windparks haben sich in Deutschland als Investmentprodukt bei Infrastrukturfonds gut etabliert
- Infrastrukturanlagen als Basis der Sonnenenergie rechnen sich betriebswirtschaftlich in Deutschland bislang nur wegen hoher staatlicher Subventionen und sind somit Ausdruck des politischen Willens.
- Geothermiekraftwerke weisen zu Beginn ein hohes Kostenrisiko durch Fehlbohrungen auf, bieten ihren Eigentümern im Erfolgsfall langfristig stabile und hohe Renditen. Ihr Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft.
- Wasserkraftwerke erscheinen wegen ihres hohen Wirkungsgrades bei der Energieumwandlung und ihrer Eignung zur netzgekoppelten Stromspeicherung attraktiv. Allerdings weisen sie in Deutschland nur begrenztes Ausbaupotenzial auf.
- Tanklager sind aufgrund funktionierender Mietmärkte und überschaubarer Investmentvolumina als Anlageobjekt gut etabliert. Attraktiv sind vor allem Standorte mit guter Anbindung, wie etwa Hafenanlage oder Pipeline-Anschluss.
- Die Umsetzung des Energiekonzeptes erfordert die Entwicklung geeigneter Energiespeicher, damit eine gleich bleibende Spannung im Stromnetz gewährleistet werden kann. (CW)

Steigender Bedarf an Wohnungen in Frankfurt

Zum sechsten Mal präsentierte die Stadt Frankfurt ihren Wohnungsmarktbericht. Darin wird klar, dass die Nachfrage nach Wohnungen steigen wird. Der Grund dafür liegt zum einen in der steigenden Zahl der Bevölkerung, zum anderen an der Tendenz zu kleineren Haushalten und größerem Wohnflächenverbrauch. Die wachsende Nachfrage „trifft auch auf eine ansehnliche Bautätigkeit. So wurden im Jahr 2009 insgesamt 2.232 neue Wohnungen fertig gestellt. Dennoch hat sich die Wohnungsversorgungsquote leicht – wenn auch nicht besorgniserregend – verschlechtert“, meint der Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz, Edwin Schwarz.

Nachfolgend eine Zusammenfassung des Berichtes, der unter www.wohnungsamt.frankfurt.de/Publikationen herunter geladen werden kann.

Bevölkerung/Haushalte

Der seit 2006 anhaltende Bevölkerungszuwachs geht weiter. Auch die Zahl der Haushalte stieg im Berichtsjahr 2009 weiter an. Nach wie vor dominieren die Ein-Personen-Haushalte (53,2%). Dagegen entfallen auf Familien mit Kindern lediglich 18%. Nach vorliegenden Prognosen wird dieser Trend bis 2030 anhalten.

Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt für Eigenheime blieb stabil. Beliebtester Haustyp ist das Reihenhaus. 2009 belebte sich der Markt für Eigentumswohnungen. Insbesondere der Markt mit neuen gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und gehobenen Lagen expandierte. Dabei hat die Wohnungsgröße einen höheren Stellenwert als die Ausstattung. Sie lag bei 107,8 qm.

LHI Neuling

Neuburg/Donau: Die **VIB Vermögen** hat in Bayern für 19,4 Mio. Euro vier Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 18.000 qm erworben. Es handelt sich dabei um ein Logistikobjekt in Scheßlitz bei Bamberg, einen Teil des Business-Parks in Regensburg sowie zwei Fachmarktzentren in Mühl-dorf am Inn und in Moosburg an der Isar, die beide voll vermietet sind.

Frankfurt: CBRE Global Investors erwirbt für den **Pan European Core Fund** die ersten beiden Bauabschnitte des Gewerbe- und Logistikzentrums Multipark auf dem Mönchhofgelände in Nähe des Flughafens. Diese verfügen zusammen über 13.000 qm Mietfläche. Der insgesamt 32.500 qm große Multipark ist ein Gemeinschaftsprojekt der **MP Holding** und der **OFB Projektentwicklung**.

Stuttgart-Sindelfingen: Dr. Lübke hat das **EuroHotel** im Auftrag der privaten Eigentümer an einen neuen Pächter vermittelt. **Nordic Hotels** wird das 3-Sterne-Haus in der Waldenbucher Str. 84 im Januar 2012 übernehmen. Das Hotel hat eine Gesamtfläche von ca. 2.750 qm.

Frankfurt: Der zur **Leiser-Gruppe** zählende Schuhanbieter **HAKO** mietet rd. 2.240 qm Verkaufsfläche im Geschäftshaus Zeil 119 über **Comfort**. 1.800 qm sollen als Verkaufsfläche genutzt werden.

Bautätigkeit

2009 sank die Zahl der Baugenehmigungen weiter. Allerdings stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen deutlich auf 2 752. Die Fertigstellungen von Einfamilien-Häusern war rückläufig, die von Zweifamilien-Häusern und Geschosswohnungen erhöhte sich.

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Die Zahl der Wohnungen für „registrierte Wohnungssuchende“ (also Geringverdiener) ist um 1 200 Einheiten zurückgegangen. Durch eine rückläufige Zahl von Antragstellungen erhöhte sich die Vermietungsquote. Aber bereits 2010 wendete sich das Blatt: Ein deutlicher Anstieg ist zu verzeichnen.

Wohnungsversorgung

Obwohl es 2009 mehr Wohnungen als im Vorjahr gab, konnte der Bedarf nicht kompensiert werden. Die Quote der Wohnungsversorgung liegt bei 98,3%. Da Einwohner und Haushalte zunehmen werden, kann sich die Lage in den kommenden Jahren kaum entspannen. Besonders prekär sind die Aussichten für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen.

Nach einer neuen Prognose über den Bedarf an Wohnungen müssen in den kommenden zehn Jahren jeweils 2 400 neue Wohnungen gebaut werden.

Mieten

Seit Dezember 2007 zogen die Mieten in Frankfurt um durchschnittlich 4,4% an. Der Anstieg lag damit deutlich über dem der Verbraucherpreise von 1,6%. (CW)

Disharmonie in der Elbphilharmonie

Jürgen Hoffmann

Die erste Kostenschätzung lag bei 40 Millionen Euro. Das war im Jahr 2003. Ein Jahr später sollte der Bau der Elbphilharmonie in der Hamburger Hafencity 77 Millionen Euro kosten. Beim Vertragsabschluss zwischen der Stadt und dem Baukonzern **Hochtief** 2007 wurde der Öffentlichkeit mitgeteilt, dass die Philharmonie an der Elbe 114 Millionen Euro verschlingen werde. Nach diversen Aufschlägen, Nachträgen und Dauer-Streitigkeiten kletterten die Baukosten bald auf 323 Millionen Euro. Dafür machte Hochtief mal die Architekten verantwortlich, mal die Statiker, mal die Planer. Das war der Stand vor zwei Wochen.

Zum Jahreswechsel jedoch ist in der „Stadt der Ehrbaren Kaufleute“ bekannt geworden, dass der Baukonzern weitere 180 Millionen Euro für die Errichtung des neuen Mega-Konzerthauses verlangt. Die Gesamtkosten, für die der Steuerzahler geradestehen müsste, würden damit auf 500 Millionen Euro steigen. Diese neue Zahl dürfte ein Grund dafür sein, dass die Stadt gerade einen vor gerichtlich angestrebten Vergleich mit Hochtief hat platzen lassen. Nun werden sich die beiden, wie Kampfhähne gegenüberstehenden Parteien erneut am 20. Januar vor Gericht treffen, um klären zu lassen, wer für Zusatzkosten verantwortlich ist, die durch bisherige Bauzeit-Verzögerungen eingetreten sind. Im Hamburger Rathaus wird kolportiert, dass Hochtief mit allen Mitteln versucht, öffentlichen Druck aufzubauen, um die Stadt zu weiteren finanziellen Zugeständnissen zu bewegen. Von „Erpressung“ des Baukonzerns ist die Rede. Entweder Hamburg zahle oder es werde nicht weiter gebaut. Schon jetzt ist der ursprünglich vereinbarte Fertigstellungstermin, März 2010, um fast zwei Jahre überschritten. Auch der zweite, 2008 festgelegte Einweihungstermin, der November 2011, ist verstrichen. Und auch 2012 und 2013 werden die Hamburger wohl noch nicht in ihrer vom Architektenbüro **Herzog & de Meuron** entworfenen Vorzeige-Philharmonie sitzen können, denn vor drei Wochen hat Hochtief der Stadt ohne detaillierte Begründung mitgeteilt, dass nunmehr der November 2014 für die Übergabe angepeilt werde. In der Kulturbehörde der Freien und Hansestadt glaubt man selbst an diesen Termin nicht, denn

„Hochtief hat einen partiellen Baustopp in wichtigen Bereichen angekündigt“, wie **Karl Olaf Petters von der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft** erklärt. So seien die Arbeiten am Dach der Elbphilharmonie, das wie eine riesige, gläserne Welle auf dem ehemaligen Speichergebäude liegen wird, bereits vorübergehend eingestellt worden. Laut Hochtief-Sprecher **Bernd Pütter** fehlten immer noch Pläne für bestimmte Bereiche und es gebe teilweise erhebliche Sicherheitsbedenken. Das einzige, was derzeit als sicher gelten darf: Trotz aller Disharmonie wird die Elbphilharmonie fertig gestellt – wann auch immer. Nur ein Gerücht ist es deswegen, dass das teure Konzerthaus an der Elbe eingeweiht wird mit der „Unvollendeten“ von Beethoven, der Symphonie No. 8 - bezeichnenderweise in Moll.

Das Vermögensanlagen- Informationsblatt:

Vergleichen muss sich lohnen! (Teil 1)

**RA Dr. Bernd Rüber und Rechtsanwalt
und Steuerberater Dr. Gunter Reiff**

Ab dem 1. Juni 2012 müssen Anbieter von geschlossenen Fonds neben dem Verkaufsprospekt ein Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß §13 Vermögensanlagengesetz veröffentlichen. Auf der Basis des Gesetzentwurfes haben zahlreiche Initiatoren bereits in den letzten Monaten VIBs erstellt. Auffallend ist, dass die bislang veröffentlichten VIBs zumeist nur zwei DIN A4 Seiten umfassen und so den gesetzlich zulässigen Maximalumfang von drei DIN A4 Seiten nicht ausschöpfen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Gestaltung der VIBs noch ändern wird und sich endgültige Standards erst noch entwickeln werden. Nachfolgend möchten wir einige Formulierungs- und Gestaltungsvorschläge für ein VIB zur Diskussion stellen.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll das VIB die wesentlichen Informationen über die Vermögensanlage enthalten, so dass das Publikum die Vermögensanlage mit anderen Finanzinstrumenten „bestmöglich vergleichen“ kann. Die Darstellung soll also die Vergleichbarkeit von unterschiedlichen Vermögensanlagen gewährleisten. Ein Vergleich ist jedoch nur dann sinnvoll möglich, wenn Unterschiede dargestellt werden. Gleichlautende Standardformulierungen in VIBs zu unterschiedlichen Fonds würden einen Vergleich verhindern und dürften daher im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorschriften stehen. Bei der Formulierung des VIBs muss ein Initiator daher versuchen, die charakteristischen Merkmale der Vermögensanlage individuell darzustellen. Dabei ist § 13 Abs. 4 Satz 1 Ver-

mögensanlagengesetz zu berücksichtigen, wonach der Anleger die Informationen des VIBs verstehen können muss, ohne hierfür zusätzliche Dokumente heranziehen zu müssen. Ein Verweis auf Prospektteile kann daher die Angaben im VIB nicht ergänzen oder ersetzen. Vielmehr müssen sämtliche notwendigen Angaben explizit im VIB enthalten sein.

Die vom Gesetz geforderte Vollständigkeit des VIBs ist insbesondere bei der Darstellung der Risiken eine besondere Herausforderung. Gemäß §13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 Vermögensanlagengesetz müssen „die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken“ dargestellt werden. Ein Blick in die häufig sehr umfangreichen Risikoteile der Verkaufsprospekte zeigt, dass regelmäßig zahlreiche Risiken mit der Vermögensanlage verbunden sind. Nach unserer Einschätzung ist §13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 Vermögensanlagengesetz dahingehend auszulegen, dass nicht sämtliche im Prospekt aufgeführten Risiken im VIB genannt werden müssen, sondern nur diejenigen Risiken, die für den Anlageerfolg besonders wesentlich und relevant sind. Der Anbieter muss daher eine Bewertung der Risiken vornehmen, bei der er die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Risikorealisation sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigen muss.

Der VGF hat folgenden Formulierungsvorschlag für die unternehmerischen Risiken veröffentlicht:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere von der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkung auf den Emittenten haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Emittentin zu bedienen ist.

Dieser Formulierungsvorschlag hat den Vorteil, dass er aufgrund des hohen Abstraktionsgrades bei nahezu jedem geschlossenen Fonds verwendet werden kann. Allerdings erscheint es fraglich, ob durch diese Formulierung die Vergleichbarkeit von Vermögensanlagen ermöglicht wird. Außerdem dürfte eine zu allgemeine Beschreibung der Risiken ein erhöhtes Haftungsrisiko für Berater darstellen, da der Berater sich unter Umständen nicht darauf berufen kann, dass der Anleger durch die Aushändigung des VIB über sämtliche wesentlichen Aspekte der Vermögensanlage informiert worden ist.

Aus diesen Gründen sollten nach unserer Auffassung die wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Risiken bei jedem geschlossenen Fonds individuell beschrieben werden. Regelmäßig dürften ca. drei bis fünf wirtschaftliche Risiken als wesentlich identifiziert werden können. Eine Übersicht über die wesentlichen Risiken bei wichtigen Assetklassen gibt die folgende Tabelle:

Immobilien	Mieterbonität
	Anschlussvermietung und Revitalisierung
	Wertentwicklung der Immobilie
Erneuerbare Energien	Schwankungen bei den Stromerzeugungsmöglichkeiten
	Gesetzliche Regelungen über die Einspeisevergütung
	Wartung und Instandhaltung
Private Equity	Entwicklung der Zielunternehmen
Schiffe	Bonität des Charteres
	Höhe der Anschluss-Charter
	Entwicklung des Marktes für gebrauchte Schiffe
Flugzeuge	Bonität der Leasingnehmer
	Markt für gebrauchte Flugzeuge
	Evtl. Abschluss-Leasing

Außerdem sollten Fremdwährungsrisiken sowie Risiken im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen genannt werden. Hierbei erscheint es sinnvoll, die Laufzeit des Darlehens, die Länge der Zinsbindung sowie die Höhe der Restschuld beim Ablauf der Zinsbindung in Prozent zum ursprünglichen Darlehen anzugeben.

Zur besseren qualitativen Beschreibung der Risiken schlagen wir die Einführung der Begriffe *Risikoeinheit* und *Risikokonzentration* vor. Diese Begriffe müssen im VIB nicht explizit erwähnt werden, sie eignen sich jedoch zu Verdeutlichung der Risikostrukturen der Vermögensanlage. Jedes Risiko verteilt sich auf eine oder mehrere Risikoeinheiten. Eine Risikoeinheit ist dadurch charakterisiert, dass sich das jeweilige Risiko in dieser Einheit unabhängig von den anderen Risikoeinheiten verwirklichen kann. Sofern ein geschlossener Fonds bezüglich eines Risikos nur eine Risikoeinheit aufweist, besteht insofern eine hohe Risikokonzentration. Für jedes Risiko können unterschiedlich viele Risikoeinheiten und somit unterschiedliche Grade der Risikokonzentration existieren.

Die unternehmerischen Risiken eines geschlossenen Fonds, der in ein Bürogebäude mit einem Hauptmieter und drei weiteren Mietern investiert, können wie folgt dargestellt werden:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Erfolg durch die Realisation von zahlreichen Risiken beeinträchtigt werden kann. Die nachfolgend aufgeführten Risiken werden von dem Anbieter der Vermögensanlage als besonders wesentlich angesehen, wobei keine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken getroffen werden kann. Auch zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses

Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht als besonders wesentlich bewertete und daher nachfolgend nicht beschriebene Risiken können bei ihrer Realisierung erhebliche negative Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg haben.

Die Büroimmobilie ist an insgesamt vier Mieter vermietet. Es besteht das Risiko, dass einer oder mehrere Mieter während der Laufzeit der Mietverträge ihre vertraglichen Verpflichtungen zur Zahlung der Miete nicht erfüllen. Der Anteil der Mietzahlungen des Hauptmieters an den anfänglich prognostizierten Einnahmen liegt bei 70%, so dass bezüglich dieses Mieters eine erhöhte Risikokonzentration besteht. Die Mietverträge haben eine Laufzeit zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Nach Ablauf der Mietverträge besteht das Risiko, dass die Mietverträge nicht verlängert werden und für frei werdende Flächen neue Mieter gefunden werden müssen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Neuvermietung nur nach Umbaumaßnahmen möglich ist. Das Anschlussvermietungsrisiko kann sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisieren.

Sofern die Fondsimmoblie verkauft werden soll, besteht das Risiko, dass aufgrund der dann herrschenden Marktbedingungen ein geringerer Kaufpreis als prognostiziert erzielt werden kann. Da der Emittent nur an einer Immobilie beteiligt ist, besteht eine hohe Abhängigkeit von den Marktbedingungen am Standort der Fondsimmoblie.

Die Investitionen des Emittenten werden durch ein Darlehen finanziert. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 15 Jahre, wobei für die ersten 7 Jahre ein Zinssatz in Höhe von 5% p.a. vereinbart worden ist. Nach Ablauf der Zinsbindung besteht das Risiko, dass sich die Zinsen für das Darlehen erhöhen. Die Restschuld wird zum Ablauf der Zinsbindung bei ca. 91% der ursprünglichen Darlehenssumme liegen.

Diese Beschreibung der Risiken erscheint sehr umfangreich und detailliert im Vergleich zu den bislang zu beobachtenden Risikodarstellungen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele VIBs den zulässigen Umfang von drei DIN A 4 Seiten noch nicht ausgeschöpft haben.

(Teil 2 lesen Sie in 2 Wochen am 20. Januar 2012. Themen sind u.a.: Emittentenrisiko und Haftungsrisiko, steuerliche Risiken und Prognoserechnungen.)

Impressum

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

info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

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

stellv.: Dr. Karina Krüger-Junghanns

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

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

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

A198 (19), Aareal Bank (5), Admiral (22), AFIRE (4), aik (24), Allianz Real Estate (22), AppCom Interactive (18), aurelis Real Estate (5,9,14,17,18), Banque de France (5), BayernLB (27), Beisheim (15), Beiten Burkhardt (20), Bilfinger Berger (6), BNPPRE (12,13,14,15,17,18), Bouwfonds (2,9), BulwienGesa (21,26), BVI (5), Canada Pensions (15), Catella Property (18,20,25), Catella Real Estate (8,9), CBRE (14,17,29), Cerberus (15), Christie's (5), Clifford Chance (25), Colliers (22,24), Comfort (29), Commerzbank (15), Cushman & Wakefield (15,22), Deka (2,9,12,18,20,25,28), Deutsche Bank (5,15), Deutsche Hypothekenbank (4), Deutsche Post (15,17), DGNB (12,21,22), DIC Asset (10), DIP (12,13,14,15), DIW Berlin (26), Dr. Lübke (27,29), DTZ (14), Dundee International Reit (15), DuraVerMeer (25), DV-Com GmbH (20), Ebertz & Partner (11), EBS Business School (2), ECE (1), Engel & Völkers (17,18), Ernst & Young (21,22), Escada (20), EZB (15), fairvesta (2,3), fotalia (2), Frankonia Eurobau (18), Gagfah (15,27), Garbe (17), Gazeley (12), GdW (26), Gecina Gruppe (5), GÖRG (9), Grabener Verlag (23), GRR Real Estate Management (4), GSW (15,27), Hako (29), Haniel (15), Hauber Gruppe (18), Herbert Smith (22), Herzog & de Meuron (29), HIC HealthCare GmbH (24), Hochtief (5,29,30), iii-investments (22), ILG (27), IREBS (2), IVC/CIE (24), IVG (14,15,17,20,27), Jacobs Engineering Group Inc. (24), Jamestown (27), Johs. Reese Immobilien Consulting (20), Jones Lang LaSalle (9,12,13,14,15,17), JP Morgan (9,24), KGAL (27), Knight Frank (20), Latham & Watkins (9), LBBW (27), Leiser-Gruppe (29), Lorac Investment (15), Ludwig Maximilian Universität (2), MAB (25), Marc-Cain (20), Max Eckstein GmbH (28), Mermaid Properties (14), Metro (15), mfi (15), MP Holding (29), Natixis Capital Partners (20), Nordic Hotels (29), Notariat Cheuvreux (25), OFB Projektentwicklung (29), OPCI (25), Otto (1), Pandion (18), Paramount (1), Patrizia (4,21), pbb Deutsche Pfandbriefbank (4), PGE Energia Jadrowa (20), Pramerica Real Estate Investors (28), Primonial Reim (25), Prologis (5), Quelle AG (28), Real I.S. (13,21,22), Realogis (22,24), ReGe (30), Rockspring (24), RREEF (15), RWE (7), Savills (26,273), Schmidt-Ruthenbeck (15), Segro (28), Siedentopf GmbH & Co.KG (28), SMA Solar Technology (12), Sontowski & Partner (4), Stadium Group (15), Stoford Development (22), Strabag Real Estate (18), TAG Immobilien (24), Temme Immobilien (28), Thomas Daily (15), TIAA-CREF (15), TLG (27), Turnbull Associés (22), Union Investment (18,20,22,25), Universität Hamburg (17), VGF (5,16,30), VIB Vermögen (29), Vlaamse (24), Vodafone (13), VOF Vierhafens (25), Warburg Henderson (24), WealthCap (15), Woonenexpress (25), Yareal International (20), ZBI (2).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Beyerle Dr., Thomas (27); Fischer, Heiko (17); Gedaschko, Axel (26); Hansen, Jan Olaf (2); Haupt, Michael (2); Hertz, Henrik (13); Höller, Ulrich (10); Hölzer, Axel (24,25); Horstmann, Oliver (17); Hubert Dr., Matthias (4); Jacke, Ulrich (27); Junius, Karsten (2); Klaußner, Susanne (4); Kneip Dr., Andreas (9); Kraft, Marcus (2); Kronas, Manfred (4); Otto Dr. h.c., Werner (1); Petters, Karl Olaf (30); Pütter, Bernd (30); Scheunemann, Helge (13,17); Schwarz, Inga (15); Waldmann, Alexander (27); Wieland Dr., Joachim (9).



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 50

01. KW /06.01.2012

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit James Guerin, Natulis Group AG	2
Berlin weiterhin im Fokus der Investoren	3
Dr. Lübke: Berliner Wohnungsmarkt	5
LBW Kaufpreisspiegel	6
Büromarkt Berlin	7
ThyssenKrupp baut in Berlin	7
Transaktionsniveau bei Wohnimmobilien	8
Baugenehmigung für Speicherstadt Potsdam	9
aurelis-Projekt Grunewald	10
Soziale Wohnraumförderung nach 2013	10
Konjunkturpaket II	11
Berlin wächst	11
IBB: Robustes Jahr 2011	12
70 Millionen Euro für Berlin	13
BBA-Experten in der Mongolei	13
BMW ActiveE kommt nach Berlin	14
Berlin to See Before You Die	14
Impressum	15

Liebe Leserin, Lieber Leser,

noch darf man es wünschen – Ihnen allen ein Gutes Neues Jahr!

Wer alle guten Wünsche nicht nur für das Jahr 2012, sondern darüber hinaus bis zum Jahr 2016 bitter nötig hat – das ist **Klaus Wowereit**, Regierender Bürgermeister von Berlin, für seine dritte Amtsperiode.

Dem Wowi ist nämlich nach nur elf Tagen im Amt der Senator für Justiz und Verbraucherschutz **Michael Braun** abhanden gekommen. Aufgebrachte Verbraucherschützer stellten den obersten staatlichen Verbraucherschützer an die Wand und bezichtigten ihn, Kaufverträge für Schrottimmobilen auch unter Zwang notariell für den unwissenden Käufer beglaubigt zu haben, sozusagen als „Mitternachts-Notar“.

Der Fall zeigt nur, dass Berlin das Sandkasten-Trio Landowsky/Diepgen/Lehmann-Brauns noch nicht endgültig in die Ecke gestellt hat, im Gegenteil. Nun ist die CDU wieder hof- und regierungsfähig und so manches Mitglied wittert wohl wieder Morgenluft? CDU-Chef **Frank Henkel** muss da noch einiges nachbessern.

Es ist auch eine Chuzpe ohnegleichen, für die elf Tage im Amt den Regierenden Bürgermeister um die Entlassung zu bitten. Der feine Unterschied zum Rücktritt? Die Abfindungssumme für elf Tage Arbeit von ca. 50.000 Euro, ein Summe, mit der ein Hartz IV-Empfänger sechs Jahre lang auskommen muss, das haben schlaue Köpfe ausgerechnet.

Nun, es kann nur noch besser werden. Wir warten auf die Regierungserklärung Wowereits am 12. Januar. Eines hat er schon vorab erklärt, sozusagen als Wegweiser: Reich werden, sexy bleiben. Wirtschaft und Arbeit sollen im Zentrum der neuen Regierungspolitik stehen, kolportiert die Berliner Presse. Das ist bedeutend, jedenfalls für Wowereit, der es mit der Wirtschaft bisher nicht so hatte. Vielleicht hat er endlich verstanden, dass Kunst nach Brot geht? Was her muss, sind *richtige* Arbeitsplätze, und zwar solche, die ihre Besitzer auch ohne staatliche Zuschüsse auskommen lassen. Was bisher in Berlin in der Breite an SVP-Arbeitsplätzen entstanden ist, mag ja in der Quantität beruhigen, aber in der Qualität bei weitem nicht.

Die heutige Ausgabe ist die 50. Ausgabe des Immobilienbriefs Berlin. Sagen Sie bitte, was Sie gerne hier lesen würden, wo die Stellschrauben sind, an denen die Redaktion in Ihrem Interesse noch drehen könnte.

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

Ihre Karin Krentz



IMMOBILIEN

SCOUT 24



Personalien

Berlin/Hoevelaken: Michael Haupt, seit 2006 Geschäftsführer und Country Manager von **Bouwfonds REIM** in Deutschland, verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch Ende Januar 2012.

Voäs Brouns, Mitglied des Management Teams von Bouwfonds REIM, dankt im Namen des gesamten Unternehmens für seine Leistungen.

„Ich konnte mit dem Background unserer Muttergesellschaft, der **Rabobank**, eine strategische Aufbauarbeit leisten. Die mit den deutschen Aktivitäten befassten Teams in Berlin und den Niederlanden sind mittlerweile so gut aufgestellt, dass ich eine neue Herausforderung im Projektentwicklungsbereich annehmen kann“, so Michael Haupt.

Bouwfonds REIM Berlin managt mittlerweile einen Bestand von 12.000 Wohnungen in 50 deutschen Städten sowie in Frankreich, den Niederlanden, Norwegen und Schweden. Seit 2008 ist der offene Immobilienfonds

Bouwfonds European Residential mit einem Fondsvolumen von aktuell 400 Mio. Euro am Markt.

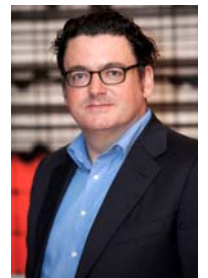
Darüber hinaus öffnete sich Bouwfonds REIM seit 2011 mit einem Fondshaus auch privaten deutschen Anlegern. Diese Aufbauarbeit wurde zuletzt mit dem **Scope** Investment Award als „Newcomer“ des Jahres honoriert.

Interview mit James Guerin/Gründer und Vorstand der Natulis Group AG

Die **Natulis Group AG** mit Sitz in Berlin ist eine Projektentwicklungsgesellschaft für urbanes Wohnen in exklusiven Citylagen. Natulis entwickelt Wohnimmobilien für Eigennutzer, Kapitalanleger und Investoren in Berlin und Potsdam. Neubau- und Sanierungsobjekte, moderne Architektur, hochwertig ausgestattete Wohnungen und Lofts kennzeichnen das Profil von Natulis. Gegründet im Jahr 2005, hat sich die Aktiengesellschaft über die erfolgreiche Entwicklung sogenannter Boutique-Wohnungen – von Innenarchitekten maßgeschneidert für die künftigen Eigentümer – in Berlin-Mitte und Prenzlauer Berg etabliert. Die Käufer der Immobilien kommen vorrangig aus dem Süden Deutschlands, die in Berlin ein pied-à-terre, eine Zweitwohnung, suchen. Immer öfter kommen auch Interessenten aus Südamerika, so aus Chile, Brasilien und Argentinien.

Zur Expertise des Unternehmens zählen über 20 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung, Finanzierung und im Bauingenieurwesen. Prominente Projekte sind unter anderem „Koppenplatz 5“ in Mitte, die Gustav Cyliax Lofts in der ehemaligen Schokoladenfabrik, der moderne Neubau „Gleim 50“ im Prenzlauer Berg sowie aktuell V 20 Living on the Park in der Veteranenstraße in Berlin-Mitte – vis à vis zum Weinbergspark. Zwei weitere Projekte mit ca. 120 Einheiten befinden sich in der aktuellen Planung. Darüber hinaus wird das in Berlin zurzeit thematisierte Segment „Mietwohnungsneubau“ anvisiert. Natulis steht für eine präzise, zielgruppengerechte Produktentwicklung, verbunden mit einem langfristigen Wertzuwachs der Immobilie. Sehr hohe Maßstäbe setzt Natulis zugunsten einer fundierten Finanzierung und eines nachhaltigen After-Sales-Management weit über die Gewährleistungsfristen hinaus.

Der Immobilienbrief Berlin sprach mit dem Gründer und heutigen Vorstand der **Natulis Group AG, James Guerin**. Der gebürtige Ire lebt seit 1991 in Berlin und war in dieser Zeit unter anderem als Projektleiter der **Carrilion Plc** sowie als Head of Projects – Europe, Middle East & Africa – der **Regus Group Plc** tätig.



Frage: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Berlin ist meine Wahlheimat. In dieser Stadt wohne und arbeite ich seit 1991. Ich habe die Nach-Wendezeit intensiv miterlebt und finde es spannend, wie sich die Stadt ständig wandelt. Heute könnte ich mir nicht vorstellen, woanders zu leben.

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

Wenn man das so betrachten will, könnte man sagen: Als Bauträger tragen wir dazu bei, Stadtgebiete aufzuwerten und attraktiv zu machen. Wir bauen nicht nur in etablierten Wohngebieten, sondern sehen unsere Aufgabe auch darin, immer wieder interessante Lagen oder Mikrolagen zu entdecken und hier neues Leben hineinzubringen.

Frage: Was treibt Sie sonst noch um?

Meine Leidenschaft für das Radfahren in Berlin und in die Umgebung. Meine Leidenschaft für Kunst. Über die – international wichtig gewordene – Berliner Kunstszene freue ich mich sehr. Um diese Entwicklung zu unterstützen, haben wir ein Förderprogramm für junge Künstler eingerichtet. U.a. geben wir vor allem Bildenden Künstlern die Gelegenheit, Immobilien, die wir später sanieren wollen, für eine gewisse Zeit „zwischen zu nutzen“. Natulis plant, in einem Wettbewerb die Kunstwerke zu küren, die wir später in unseren Immobilien präsentieren wollen.

Frage: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?

Bauen und Architektur haben mich schon immer fasziniert. Seit meinem Studium des Bauingenieurwesens habe ich mein gesamtes Berufsleben in der Bau- und Immobilienwirtschaft verbracht.



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

Berlin sehe ich immer noch als einen ungeschliffenen Diamanten mit langfristig großen Möglichkeiten: z. B. bei der Entwicklung neuer Wohnlagen und deren Wachstum. Da in Berlin der Bedarf an Wohnraum wächst, wird neben dem Eigentums- auch der Mietwohnungsneubau ein spannendes Thema werden.

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

Vorerst wünschen wir uns ein kontinuierliches, organisches Wachstum. Auch in zehn Jahren wollen wir mit unserer Marke für Innovation, anspruchsvolle Architektur und solide Kapitalanlage bekannt sein. Zudem möchten wir weiterhin eine gute Mischung bilden: aus jungen kreativen Mitarbeitern und Mitarbeitern mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche.

Frage: Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?

Zum einen der Kollwitzplatz, der sich seit der Wende so faszinierend gewandelt hat und den ich seit 15 Jahren jeden Samstag Vormittag zum Wochenmarkt besuche. Zum anderen das Viertel rund um den Hamburger Bahnhof. Man spürt schon jetzt, wie neues Leben in die Gegend kommt – eine einzigartige Mischung aus Innenstadt, Kunst und Wohnqualität.

Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?

Die **DZ-Bank** von **Frank O. Gehry** am Pariser Platz.

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

Daniel Libeskind, Architekt des neuen Jüdischen Museums in Berlin, weil mir seine mutige Architektur gefällt.



DZ Bank; Quelle DZ Bank

Personalien

Die **Initiative Corporate Governance (ICG)** hat zwei neue Mitglieder in den Vorstand gewählt: **Hans Volkert Volckens**, Vorstandsmitglied bei der **IVG**, sowie **Jörn Stobbe**, Partner von **Clifford Chance** und Vorstandsvorsitzender von **RICS Deutschland**, verstärken das ICG-Führungsgremium. Der Vorstand wurde erweitert, da **Jürgen Hübner (Latham Watkins)** und **Karl-Werner Schulte (Irebs)** angekündigt hatten, nach der Mitgliederversammlung 2012 aus Altersgründen auszuscheiden. Zudem wurde auf der Mitgliederversammlung der stellvertretende Vorsitzende **Wulf Meinel**, Managing Director bei **Carlyle Deutschland**, im Amt bestätigt. Neben Meinel gehören dem Vorstand des Weiteren **Bärbel Schomberg** (Vorsitzende), **Werner Knips** (stellvertretender Vorstand) sowie als Beisitzer **Schulte, Stobbe, Volckens** und **Hübner** an.

Frankfurt/Berlin: Nick Puschkasch (36) leitet die kürzlich eröffnete neue Niederlassung der **PAMERA Real Estate Group** in der Hauptstadt. Puschkasch kommt von **argoneo**, für die er in Berlin als Senior Asset Manager hauptsächlich die Repositionierung und Vermietung des Neuen Kranzler Eck verantwortet hat. Von genau dort aus wird er nun die Immobilien der **PAMERA-Mandanten** in der Hauptstadt und den neuen Bundesländern betreuen.

Berlin bleibt als attraktiver Immobilienstandort auch 2012 im Investoren-Fokus – Vor allem Wohnimmobilien sind gefragt

Karin Krentz

Berlin bleibt weiterhin im Fokus der Investoren. Die Umsatzzahlen steigen rasant und die Immobilienpreise ziehen deutlich an. Viele ausländische Investoren haben die deutsche Hauptstadt als Anlageregion wiederentdeckt. (Siehe dazu auch „Dr. Lübke: Berliner Wohnungsmarkt bleibt Investor's Darling“, Seite 5)

Alles ist gefragt – Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien, Grundstücke. Die Umsatzzahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das 1. Halbjahr 2011 zeigen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen deutlichen Anstieg. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18 % auf 13.340 (2010: 11.286) gestiegen. Der damit verbundene Geldumsatz hat um 62% auf über 4,5 Mrd. Euro zugenommen.

In ausgezeichneter Verfassung präsentiert sich der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin, so **Engel & Völkers**. Die Preise haben in allen Lagen angezogen. Besonders stark ist der Preisanstieg in mittleren und einfachen Lagen, in denen bis zu zwei Kaufpreismultiplikatoren mehr gezahlt werden als noch vor einem Jahr. In den einfachen Lagen akzeptieren Investoren Faktoren zwischen 10,5 und 13,0. Insgesamt werden gleiche oder sogar höhere Faktoren als zu den Boomzeiten vor der Finanzkrise gezahlt. Jüngst erst konnte **Jones Lang LaSalle (JLL)** ein Wohn- und Geschäftshaus am Kurfürstendamm zum Faktor 20 für ein deutsches Family Office veräußern. „Da ist noch viel Fantasie im Markt“, sagt **Rüdiger Thräne**, Regional-Leiter Retail bei JLL in Berlin. Genau das sei z. B. der Unterschied zu einer Kaufingerstraße in München – „diese Lage ist gesättigt“. Schon würden in Spitzenlagen vermögende Privatanleger für „Trophy-Immobilien“ Faktoren von mehr als 23 in Kauf nehmen.

Es sind gleich mehrere Gründe, die für ein erfolgreiches Investment in Berlin sprechen. Der



Deals Deals Deals

DV-Com GmbH mietet ab März 2012 ca. 275 qm Bürofläche im "Hackesche Quartier", Litfaß-Platz 2, von **IVG Immobilien AG. Catella Property** war für den Eigentümer und den Vermarktungskoodinator **Johs. Reese Immobilien Consulting** sowie den Mieter beratend tätig.

Ein Dienstleistungs-Unternehmen mietet ab Januar 2012 ca. 260 qm Bürofläche im „Treptower“ im Bezirk Treptow. **Catella Property** war beratend tätig.

Das 30-geschossige Hochhaus gehört zum vier Gebäude umfassenden Bürokomplex „Treptowers“, mit einer Höhe von ca. 125 m gilt es als das höchste Bürogebäude Berlins.

Die **Uckert Technology Ltd.** mietet ca. 317 qm Bürofläche in der Germaniastr. 18-20 über die **Dr. Lübke GmbH** im Gemeinschaftsgeschäft mit der **First Floor real estate AG**. Vermieter ist die vom Eigentümer, einem Immobilienfonds, beauftragte **Prioritas GmbH & Co. Germaniabogen KG**.

Der Kaffeehausfilialist **Coffee Fellows** mietet rd. 150 qm Fläche in der Rosa-Luxemburg-Straße 2 im „Grenanderhaus“ am Alexanderplatz von einer luxemburgischen Fondsgesellschaft über **CBRE**.

wichtigste Grund sind die noch niedrigen Mieten im Vergleich zu anderen Immobilienhochburgen wie München, Hamburg oder Stuttgart und die daraus resultierenden niedrigen Einstiegspreise. Nach dem **IVD**-Erschwinglichkeitsindex von selbstgenutzten Wohnimmobilien (Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen) ist der Eigentumserwerb in Berlin besonders günstig, der Ostteil der Stadt steht mit 108,72 Punkten auf Platz zwei im deutschen Ranking nach Dresden mit 110,48 Punkten. Der Westteil von Berlin kommt auf einen Wert von 81,53 Punkten.

Dabei unterstützen gesunde Fundamentaldaten den aktuellen Aufschwung. Steigende Einwohner- und Haushaltszahlen (3.477.800 Einwohner), eine prosperierende Berliner Wirtschaft (Wachstum 2011 von 2%), sinkende Arbeitslosenzahl (binnen zwei Jahre um 5%), die nur langsam steigende Anzahl von Baufertigstellungen lassen die Nachfrage nach Wohnraum steigen. Auch das von Kritikern gerne herangezogene Argument hoher Leerstand ist obsolet: Die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt aktuell 3,3% (**Techem Empirica**), so in den Szenebezirken Friedrichshain und Kreuzberg 2,1%, Mitte 3,8% oder Köpenick-Treptow 2,2% – Ausdruck eines schon beginnenden Wohnraummangels.

In der Folge werden die Mieten auf breiter Front in allen Lagen nochmals anziehen. Insgesamt stiegen die Mittelwerte der Mieten im Mietspiegel 2010 im Vergleich zum Mietspiegel 2009 um knapp 7,9%, das ergibt eine durchschnittliche jährliche Entwicklung von 4%, so schnell wie seit zehn Jahren nicht mehr. 30.000 neue Wohnungen sollen laut Koalitionsvertrag von Rot-Schwarz bis 2016 entstehen, viel zu wenig meinen Wohnungsexperten. Zudem müsse die lange versprochene andere Liegenschaftspolitik des Senats endlich her, um so kostengünstig, doch moderne Wohnungen auch bauen zu können, zu Mieten, die auch zu bezahlen sind und nur leicht über den Mittelwerten liegen. Damit würde auch endlich die sogenannte Gentrifizierung gestoppt, so die Hoffnung. Seit einigen Jahren schon hat der ehemalige Bezirk Prenzlauer Berg (heute mit Pankow) seine Einwohner (ca. 150.000) komplett ausgetauscht.

Noch deutlicher als die Mieten verteuerten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen – dies nicht zuletzt auch aufgrund hochwertiger Neubauprojekte, so JLL in dem Residential City Profile 1. Halbjahr 2011. So stiegen sowohl die Durchschnitts- als auch die Mediankaufpreise im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um fast 10%. Der teuerste Bezirk, Mitte, erfuhr dabei einen Preisschub von 13,5%. In Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf haben die Kaufpreise zwischen 12,4% und 17,1% angezogen. Obwohl für die Gesamtstadt ein beschleunigtes Preiswachstum konstatiert werden kann, gibt es Rückgänge in Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf. Die beste Performance zum Vorjahr kann den Bezirken Mitte, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg bescheinigt werden. Mitte kann hierbei von einigen hochpreisigen Wohnprojekten wie „yoo Berlin“ oder „Am Zirkus 1“ (**Peach Property**) oder den „Fellini Residences“ (**Harry van Caem**) in der Kommandantenstraße profitieren und nimmt somit die Entwicklung der Zentren der westeuropäischen Hauptstädte auf. Der Stadtbezirk hat in allen Eigentumsklassen den Hauptkonkurrenten Charlottenburg-Wilmersdorf hinter sich gelassen.

Gegenüber diesen Chancen gibt es auch Risiken. **BulwienGesa** sieht die in der Zunahme von zyklischen Marktbewegungen, dem doch hohen Preisniveau in bestimmten Teilmärkten und der unverändert geringen durchschnittlichen Kaufkraft. Und eines ist immens wichtig: der Berliner Wohnimmobilienmarkt hat nicht „die 1A-Lage“, dazu ist der Markt viel zu komplex. Die ehemals 24, heute 12 Bezirke besitzen viele einzelne Stadtteilagen unterschiedlicher Qualifikation. Investoren sollten auch bedenken: ein Bezirk wie Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg hat so viel Einwohner wie z. B. Frankfurt am Main.

Eine Gefahr könne auch Experten nicht von der Hand weisen: die einer Blase. Tritt der erwartete Mietanstieg nicht ein und können die erwarteten Mietanstiege nicht realisiert werden, dann besteht eine solche Gefahr. Auch ist es Regierungsziel des neuen Senats von Berlin, dass die Mieten, besonders die der kommunalen Wohnungsgesellschaften, bezahlbar bleiben müssen.



Deals Deals Deals

alt+kelber, eine Tochter der österreichischen **cConwert Immobilien Gruppe**, mietet ca. 1.250 qm Bürofläche im Objekt „1alex“, Alexanderstr. 1/3/5, von **TLG Immobilien** über die **Basis AG Immobilienberatung**.

alt+kelber benötigt im Rahmen der Expansion in der Immobilienverwaltung zusätzliche Büroflächen für ihr Hauptstadtbüro.

Noch vor der vollständigen Baufertigstellung hat **PROJECT Immobilien** das letzte erhältliche Stadthaus der Mühlenstraße 56 verkauft: Vor wenigen Tagen wurde das 5-Zimmer-Townhaus beurkundet und schließt den Vertrieb von insgesamt 12 Wohneinheiten erfolgreich ab.

Vier Stadthäuser mit Privatgarten und acht Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.263 qm realisiert **PROJECT Immobilien** aktuell in der Mühlenstraße 56. In der Anliegerstraße in Berlin-Lankwitz schließt der Bauträger und Projektentwickler auf dem 1.572 qm großen Grundstück eine Baulücke.

1982 by Takko mietet rd. 1.200 qm Ladenfläche in der Karl-Marx-Str. 92-98 in Neukölln über **Comfort**. Die Fläche wurde zuvor durch **Espirit** genutzt.

Dr. Lübke: Berliner Wohnungsmarkt bleibt Investor's Darling – Rund 6,18 Mrd. Euro Transaktionsvolumen in Deutschland

Im Jahr 2011 wurden in Deutschland rund 6,18 Mrd. Euro in Wohninvestments investiert. Dies ergibt die aktuelle Analyse des Researchbereiches der **Dr. Lübke GmbH**, die auf Transaktionen ab 1 Mio. Euro Kaufpreis basiert. 40% des Gesamtvolumens (2,5 Mrd. Euro) wurden dabei allein im letzten Quartal realisiert. Insgesamt wechselten bei 363 Transaktionen um die 141.000 Wohneinheiten den Eigentümer. Portfolioverkäufe hatten am Gesamtvolumen einen Anteil von 62%. Vor allem deutsche Anleger konzentrierten sich auf den hiesigen Markt. Aber auch Anlegergelder aus den USA und UK sowie dem skandinavischen Raum suchten sichere Investments. Berlin ist eindeutiger Favorit unter den Anlagestandorten, sowohl was die Summe der gehandelten Einheiten (82.730) als auch das Investmentvolumen betrifft (2,5 Mrd. Euro). Größter Deal war der Verkauf von 4.800 Wohneinheiten der **GAGFAH** an die **GSW** für 330 Mio. Euro.

Portfoliotransaktionen summieren sich auf 3,8 Mrd. Euro

Je Portfolio wurden in 2011 durchschnittlich 499 Wohneinheiten zu einem Preis von 984 Euro pro Quadratmeter veräußert. Bei Einzeldeals lag die durchschnittliche Objektgröße bei 35 Wohneinheiten und einem Verkaufspreis von 1.714 Euro pro Quadratmeter. Auf Share Deals entfielen 23% des Investitionsvolumens. Viele Ankäufe wurden unter dem Aspekt der Bestandsbündelung an ausgewählten Standorten getätigt, um Kostenvorteile durch bestehende Immobilienmanagementstrukturen zu nutzen.

Investoren fokussieren Wachstumsstandorte - Berlin ist „hip“

Wohninvestments bieten kalkulierbare Renditen, vor allem in den Metropolen mit zunehmender Haushaltsentwicklung. Die transaktionsstärksten Standorte waren neben Berlin, wo 59% aller Wohneinheiten verkauft wurden, die Städte Düsseldorf (3.990 Wohneinheiten, 301 Mio. Euro), München (3.950 Wohneinheiten, 530 Mio.), Leipzig (3.260 Wohneinheiten, 92 Mio.) und Hamburg (3.250 Wohneinheiten, 336 Mio.). **Ulrich Jacke**, geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Lübke GmbH, rechnet für das kommende Jahr mit einer weiterhin starken Konzentration auf den Berliner Markt. „Zunehmende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bei einem gleichzeitig überschaubaren Wohnraumangebot beflügeln die Fantasie für die zu erwartende Mietsteigerungsrate, die in 2011 für Lagen wie Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow/Prenzlauer Berg oder auch Neukölln zweistellig war. Gleichzeitig befindet sich die Stadt in einem regen Transformationsprozess, was die Entwicklung von Quartieren sowie Umnutzung von brachliegenden Gewerbeobjekten betrifft. Grund genug für viele, dabei zu sein“, so Jacke.

Gute Perspektiven für 2012 durch anstehende Bestandsverkäufe und zunehmende Neubauprojekte

Vor dem Hintergrund der Veräußerung des **LBBW** Portfolios (21.500 Wohneinheiten) sowie des Verkaufes von 11.500 Wohneinheiten der **TLG** durch den Bund und 33.000 Wohneinheiten der **GBW AG (BayernLB)**, rechnet **Alexander Waldmann**, Research Analyst bei Dr. Lübke, mit einem guten Jahresauftakt und einem Investitionsvolumen in 2012, das sich mindestens auf dem Niveau von 2011 bewegt. Starke Nachfragegruppen sind weiterhin institutionelle Investoren, wie Fonds, Family Offices oder Versicherungen, aber auch vermögende Privatpersonen. Beflügelt wird der Transaktionsmarkt zudem durch die stark gestiegenen Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (Q1-Q3 2011: + 26,5%, Statistisches Bundesamt). So dürften auch in 2012 eine Vielzahl von Projektentwicklungen sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Durchschnittspreise prägen.



Deals Deals Deals

Die **RatePAY GmbH**, Spezialist für Ratenzahlung und Rechnungskauf im Internet, mietet 617 qm Fläche in der Charlottenburger Schlüterstr. 38/39 von der **German Acorn Real Estate GmbH** über **Jones Lang LaSalle**.

Die **CT Arzneimittel GmbH** mietet rd. 1.500 qm Bürofläche am Potsdamer Platz 10 aus dem **Warburg - Henderson Deutschland Fonds Plus** der Warburg - Henderson KAG über **BNPPRE**. Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, exklusiver Asset Manager des Eigentümers, führte die Verhandlung.

Das Pharmaunternehmen verlegt mit der Anmietung seinen Sitz von Reinickendorf und wird die neuen Räumlichkeiten Anfang 2012 beziehen. Der Vermietungsstand des Objekts mit einer Bürofläche von rund 20.500 qm steigt damit auf 85%.

Potsdam: Die **aik** (APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH) erwirbt für ihren offenen Immobilien-Spezialfonds **apoReal International** ein Baufeld auf dem Bornstedter Feld mit insgesamt 165 Wohneinheiten von der **CD Deutsche Eigenheim**. Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt rd. 39 Mio. Euro. Das Bauprojekt mit insgesamt 18.324 qm Wohnfläche und 30.789 qm Grundstücksfläche wurde in den Jahren 2009/2010 vollendet ist heute bereits voll vermietet.

LBS-Kaufpreisspiegel für Berlin: Reihenhäuser in Steglitz-Zehlendorf am teuersten

Für Hauskäufer in Berlin ist Steglitz-Zehlendorf ein teures Pflaster: Wer hier ein gebrauchtes Reihenhäuser erwerben möchte, muss mit Durchschnittspreisen von rund 2.500 Euro pro Quadratmeter rechnen. Am unteren Ende der Berliner Preisskala liegt Treptow-Köpenick. Hier werden im Mittel lediglich 1.430 Euro pro Quadratmeter für Reihenhäuser aus dem Bestand verlangt.

Die Daten stammen aus dem aktuellen Kaufpreisspiegel, den die **LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin - Hannover** (LBS Nord) für das dritte Quartal 2011 veröffentlicht hat. Die Auswertung wird regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut **empirica** erstellt. Grundlage sind die Verkaufsangebote in den Berliner Tageszeitungen.

Die Ergebnisse im Einzelnen: Mit 2.497 Euro pro Quadratmeter liegt das Preisniveau für gebrauchte Reihenhäuser in Steglitz-Zehlendorf um 44% über dem Berliner Standardpreis (1.734 Euro/Quadratmeter). Die Spitzenpreise sind in diesem Stadtbezirk noch deutlich höher: Jedes vierte Haus wird nicht unter 2.900 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Nach Berechnungen der empirica-Experten muss ein normaler Berliner Haushalt in Steglitz-Zehlendorf das 12,6-Fache seines Jahreseinkommens aufbringen, um ein gebrauchtes Reihenhäuser zu erwerben. Mit einer mittleren Wohnfläche von 138 qm sind die angebotenen Objekte allerdings auch deutlich größer als der Berliner Durchschnitt (127 qm).

Die typischen Angebotspreise in den übrigen untersuchten Stadtbezirken bewegen sich - außer in Treptow-Köpenick - zwischen 1.600 und 1.800 Euro pro Quadratmeter: Auf Platz zwei der Preisskala liegt Neukölln (1.798 Euro/Quadratmeter), gefolgt von Reinickendorf (1.780 Euro/Quadratmeter) und Spandau (1.723 Euro/Quadratmeter).

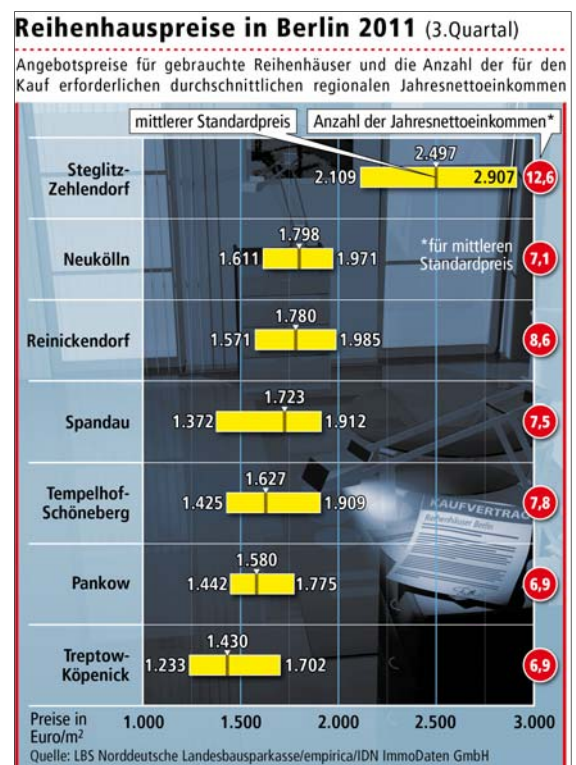
In diesen Bezirken muss ein Berliner Durchschnittshaushalt sieben bis 8,5 Jahreseinkommen für den Kauf eines gebrauchten Reihenhäuses aufbringen.

„Der Immobilienmarkt in Berlin ist derzeit stark in Bewegung. Obwohl in diesem Jahr deutlich mehr Neubauten genehmigt wurden, haben die Preise für Gebrauchtimmobilien in den begehrten Bezirken dennoch angezogen“, erklärt **Dr. Rüdiger Kamp**, Vorstandsvorsitzender der LBS Nord.

So kosten laut den Berechnungen von empirica gebrauchte Reihenhäuser in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf etwa 11% mehr als im Jahr 2006. In Neukölln lagen die Preise um rund 7% höher als noch vor fünf Jahren. Auf ganz Berlin bezogen blieb das Preisniveau im gleichen Zeitraum nahezu unverändert.

Die günstigsten gebrauchten Reihenhäuser finden sich in Treptow-Köpenick. Der mittlere Angebotspreis beträgt um die 1.430 Euro pro Quadratmeter. Hier lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden mit rund 7 Jahreseinkommen verwirklichen. Trotz der vergleichsweise niedrigen Preise liegt die mittlere Wohnfläche der angebotenen Objekte mit 132 qm über dem Wert für das gesamte Stadtgebiet.

Gemeinsam mit ihrem Partner, der **Berliner Sparkasse**, geht die LBS Nord von





Greifswalder Straße 219 zu 85 Prozent verkauft

Seit dem 2. Quartal 2011 modernisiert die **Sanus AG** in der Greifswalder Straße 219 im Prenzlauer Berg insgesamt 25 Wohneinheiten auf ca. 2.460 qm Mietfläche. Das um 1900 erbaute Objekt, bestehend aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel, wird an neueste Wohnstandards angepasst, gleichzeitig steht die Erhaltung des historischen Charakters der Immobilie im Mittelpunkt. „Wir verzeichnen eine sehr hohe Nachfrage. Bereits jetzt sind über 85% der Wohnungen verkauft“, berichtet **Marc Wiese**, Vorstand der Sanus AG. „Diese Zahl verdeutlicht, dass der Prenzlauer Berg nicht nur wegen seiner zahlreichen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen, sondern auch aufgrund der attraktiven Altbausubstanzen eine der beliebtesten Wohnlagen Berlins ist.“

Parallel zur Greifswalder Straße 219 saniert die Sanus AG 3.350 qm Mietfläche des Nachbarobjekts, Greifswalder Straße 220. Von den 30 Wohneinheiten wurden seit September bereits 15 Einheiten verkauft. Die Fertigstellung beider Objekte erfolgt bis Herbst 2012.

einem anhaltend hohen Käuferinteresse am Immobilienmarkt aus. „Nach wie vor finden Hauskäufer historisch günstige Finanzierungsbedingungen vor. Und gerade jetzt gilt die Immobilie als attraktive, sichere Anlage und gute Altersvorsorge“, betont Dr. Kamp.

Neues aus der Hauptstadt

Büromarkt Berlin verzeichnet 2011 deutliches Umsatzplus

Im traditionell starken letzten Quartal konnte die Bundeshauptstadt einen Flächenumsatz in Höhe von 136.000 qm vermelden, berichtet die **Catella Property Group** zum Immobilienstandort Berlin. Somit setzte sich der positive Trend der ersten drei Quartale fort, so dass der prognostizierte Gesamtflächenumsatz für 2011 in Höhe von 600.000 qm erzielt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Umsatzplus in Höhe von 9,5%.

Das gute Jahresergebnis ist ein Resultat der allgemeinen konstanten Konjunktorentwicklung im Berliner Stadtgebiet. Die daraus resultierenden verstärkten Auftragseingänge bei den Unternehmen schlugen sich zunehmend positiv in Expansions- und Umzugsplänen nieder. Bekräftigt wird dies durch eine Vielzahl von abgeschlossenen Mietverträgen im Größensegment bis 500 qm und insbesondere im oberen Größensegment ab 3.000 qm.

Nach wie vor hält der positive Trend bei der Vermarktung von Büroimmobilien in der City-Ost, inkl. Potsdamer Platz und Leipziger Platz an. In diesem Teilmarkt besteht das Büroflächenangebot überwiegend aus flexiblen Neubauten, die über ideale Voraussetzungen zur Anpassung an individuelle Nutzerwünsche in Bezug auf Größe und Ausstattung verfügen.

Ein weiteres positives Zeichen für die konstante Entwicklung und Attraktivität des Berliner Büromarktes sind zahlreiche Projektentwicklungen. Bestes Beispiel dafür sind unter anderem die Entwicklungen um den Hauptbahnhof und auf dem Mediaspree-Areal. Beide Standorte konnten im letzten Quartal Mieter für Projekte gewinnen. Am Lehrter Stadtquartier konnte ein Vertrag mit einem Dienstleister (ca. 16.000 qm) und auf dem Mediaspree-Areal mit dem Getränkehersteller Coca Cola (ca. 9.000 qm) unterzeichnet werden.

Weiterhin positiv ist die relativ konstante Mietpreisentwicklung, hier ist gegenüber dem dritten Quartal eine leichte Erhöhung der gewichteten Durchschnittsmiete von 12,42 Euro/qm auf 12,76 Euro/qm zu verzeichnen. Die Spitzenmiete dagegen ging etwas zurück von 21,46 Euro/qm auf 21,00 Euro/qm.

Fazit: Der bereits im 1. Halbjahr 2011 prognostizierte Gesamtflächenumsatz von 600.000 qm konnte erzielt werden. Trotz der allgemeinen Banken- und Finanzkrise gibt es positive Anzeichen, dass die gesteigerte Nachfrage nach Büroflächen zumindest im ersten Quartal des Jahres 2012 weiter anhalten wird.

ThyssenKrupp baut sich ein Haus in Berlin

Der Planungswettbewerb für das **ThyssenKrupp Haus Berlin** ist entschieden. Seit Juni 2011 haben 30 Architekturbüros ihre Entwürfe für den Neubau zwischen Staatsratsgebäude und dem künftigen Humboldt-Forum entwickelt. Das Preisgericht entschied im November 2011: Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf des Büros **Schweger & Partner Architekten** aus Hamburg ausgezeichnet. Die Projekte von drei weiteren Architekten wurden gleichrangig mit zweiten Preisen ausgezeichnet: **Chaix & Morel** aus Paris mit **JSWD** aus Köln, **Grüntuch Ernst** aus Berlin und **Kaspar Kraemer Architekten** aus Köln.

Die Jury hat sich einstimmig für das Gewinnerprojekt entschieden, das jetzt in einer weiteren Abstimmungsrunde mit der Senatsverwaltung und dem Bezirk Mitte im Detail geprüft werden soll, um in der Realisierung die gesteckten Anforderungen zu erfüllen. Zu berücksichtigen sind unter anderem der komplizierte Baugrund, in dem nicht nur die Gründung besonders aufwendig ist, sondern auch die erforderlichen archäologischen Untersuchungen.



Deals Deals Deals

Mehr als 12.000 qm Gesamtfläche vermittelte **BNPPRE** in den vergangenen Wochen in Berlin. Dazu zählten folgende Abschlüsse:

Die **Gardemann Arbeitsbühnen GmbH** mietete gut 7.400 qm Grundstücks-, rund 930 qm Lager- und 355 qm Bürofläche in der Köpenicker Straße 36.

Die **LFB Laser Formen Be- teiligungs GmbH** mietete rd. 1.800 qm Produktions-, 300 qm Büro- und 150 qm Lagerfläche in Pankow von der **ABB Grundbesitz GmbH**.

Die **TOP Mehrwert-Logistik GmbH & Co. KG** mietete 1.250 qm Lagerfläche im Centro-Park in der Kaiserin-Augusta-Allee 16–24 in Tiergarten.

Die **GetYourGuide Deutsch- land GmbH** mietet 756 qm Büroflächen in der Liegen- schaft „Goldpunkt-Haus“, Prenzlauer Berg über **DTZ**. Die beiden Gebäude des Goldpunkt-Hauses sind zu über 90% vermietet. GetYourGuide ist ein Spin-off der Eidgenössischen Technischen Hochschule (**ETH**), Zürich. Das Unterneh- men wurde 2008 gegründet und bietet weltweit die Ver- mittlung und Buchung von Touren, Ausflügen und Aktivitäten an.

Adidas mietet rd. 650 qm Fläche in der Taubentzenstra- ße 9-11 über **CBRE**.

Alle eingereichten Arbeiten der 1. Phase und 2. Phase werden vom 26. Januar bis 11. Februar 2012 in einer umfassenden Ausstellung in der **European School of Management and Tech- nology (ESMT)** am Schloßplatz 1 in Berlin der Öffentlichkeit präsentiert.

Das ThyssenKrupp Haus soll auf einer Fläche von bis zu 5.000 qm vielfältige Funktionen aufnehmen und durch kommunikative Architektur in einem Haus offener Grenzen zueinander führen, u.a. wird das Haus für repräsentative und administrative Aufgaben genutzt und Institutionen und Firmen der Technologie-Branche werden zur interdisziplinärer Kooperation eingeladen.

Das Grundstück des Projekts liegt im historischen Zentrum der Stadt auf einer Spreeinsel im Bezirk Mitte. Es ist heute Straßenland und wurde im Zuge der Planungen zur Reparatur des Stadtgrundrisses neu als Baugrundstück erschaffen. Seine Lage am künftig rekonstruierten Schlossplatz ist einzigartig und von öffentlicher Bedeutung. Diese geht über die Funktion der räumlichen Schließung des Schlossplatzes weit hinaus, und bedeutet Verpflichtung und Her- ausforderung zugleich.

Jones Lang LaSalle: Transaktionsniveau bei Wohnimmobilien erreicht Drei-Jahres-Hoch - Berlin Top Investmentstandort

Mitte Dezember 2011 zeichnete sich am Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios für 2011 ein Drei-Jahres-Hoch ab. Bereits Ende des ersten Halbjahres waren die Volumina des gesamten Vorjahres (3,1 Mrd. Euro) erreicht. Derzeit stehen über 220 Transaktionen (2010: 171) mit einem Investmentvolumen von ca. 5,5 Mrd. Euro* in der Statistik von **Jones Lang LaSalle**. In den verbleibenden zwei Wochen wird sich der bundesweite Investmentumsatz noch um voraussichtlich rund 200 Mio. Euro erhöhen. Institutionelle Investoren wie Immobilien AGs, Fonds, Banken, REITs und Fonds-Verwalter werden 2011 die aktivste Käufergruppe sein. Bis dato engagierten sie sich mit fast 4,4 Mrd. Euro.

„Insgesamt wurden mit rund 150.000 fast dreimal so viele Wohneinheiten gehandelt wie im Vorjahr“, so **Malte Maurer**, Leiter Residential Investment Jones Lang LaSalle Deutschland. Der starke Anstieg des Transaktionsvolumens bestätige den Trend der Investition in Sachwerte mit stabilen Cashflows, gerade in Zeiten unsicherer Finanz- und Aktienmärkte, so der Investmentexperte.

Der größte Deal des Jahres nach Wohneinheiten war der Börsengang der Berliner **GSW Im- mobilien**, der den Eigentümern bereits 633,4 Mio. Euro für knapp 50.000 Berliner Wohnungen in die Kassen spülte. Für die noch ausstehenden 20% der Anteile am Unternehmen werden voraussichtlich 2012 noch einmal weitere 170 Mio. Euro an **Cerberus** und **Goldman Sachs** fließen. Zusammen mit 21 weiteren Transaktionen (jeweils mehr als 1.000 Wohneinheiten) bestimmt dieser Deal über 75% des Transaktionsvolumens und fast 80% des Marktgesche- hens nach Wohneinheiten. "Rund 3 Mrd. Euro dürften allein mit diesen 22 Deals umgesetzt worden sein", so Maurer.

Die meisten Wohneinheiten in insgesamt 45 Portfolioverkäufen wurden in Berlin gehandelt. Durch die hohe Verfügbarkeit von großen zusammenhängenden Wohnbeständen, die mittler- weile zum zweiten oder dritten Mal verkauft werden, sind die Hälfte der registrierten gehandel- ten Bestände - insgesamt fast 76.000 Wohnungen - in der Bundeshauptstadt verortet. Mit 2,3 Mrd. Euro wurden ca. 45% des gesamten Transaktionsvolumens getätigt.

Regionale Investitionsschwerpunkte sind darüber hinaus:

- Nordrhein-Westfalen (52 Transaktionen mit 12.200 Einheiten und 660 Mio. Euro, entspre- chend 12,3% des Transaktionsvolumens). Als größte Transaktionen sind der Verkauf eines notleidenden Wohnportfolios mit 2.100 Wohneinheiten sowie eines Wohnportfolios mit ca. 1.800 Wohneinheiten jeweils an die Schweizer **Corestate-Gruppe** im Gebiet Rhein-Ruhr zu nennen.



Deals Deals Deals

Die **Grundy Light Entertainment** GmbH mietet 900 qm Bürofläche im Humboldt Caré an der Behrenstraße 42 / Ecke Charlottenstraße von **BonnVisio**.

In dem 1901 erstmals fertiggestellten Prunkbau am Gendarmenmarkt, dem früheren Sitz des ehemaligen preußischen Staatsfinanziers **Diskonto-Bankgesellschaft**, soll künftig die **ARD-Vorabendshow „Gottschalk live“** produziert und gesendet werden.

BonnVisio hat den Prunkbau der **Diskonto-Bankgesellschaft** Mitte 2005 aus dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (**SILB**) erworben. Rund 65 Mio. Euro flossen in die Grundsanierung und Revitalisierung zu einer der ersten Büro-, Konferenz- und Event-Adressen in Mitte. Insgesamt sind auf 6 Etagen 15.500 qm vermietbare Flächen entstanden. Die Räume im Erd- und Tiefgeschoss sind an den bekannten Berliner Gastronomen **Josef Laggner** vermietet.

Das Schulungsunternehmen **alfatraining** erweitert für das neue „Bildungszentrum Berlin“ insgesamt ca. 1.500 qm Bürofläche in der Alexanderstraße 1 in Mitte von der **TLG Immobilien**.

Die **Catella Property** GmbH war beratend tätig.

- Bayern mit ca. 334 Mio. Euro und 4.000 Einheiten. Die Mehrheitsübernahme der **Kronacher Wohnungsbaugesellschaft (KWG)** mit 750 Wohneinheiten durch die **Zentral Boden Immobiliengruppe (ZBI)** war hier die bedeutendste Transaktion.
- Hamburg mit ca. 190 Mio. Euro und 1.500 Einheiten, u.a. der Verkauf von über 250 Wohneinheiten in Barmbeck-Süd durch die **GWG**.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche schwanken auch 2011 zum Teil regional sehr stark. Während in Berlin durchschnittlich ca. 1.000 Euro pro qm Wohnfläche bezahlt werden, erreichen die Preise im Mittel in Hamburg 1.440 Euro/qm und im Münchener Raum sogar fast 1.700 Euro je qm. Unter 1.000 Euro bewegen sich die Wohneinheiten im Ruhrgebiet (950 Euro/qm) und einige Regionen Ostdeutschlands, wo für Wohnungsportfolien oft deutlich weniger als 800 Euro pro qm bezahlt werden.

Entsprechend dieser unterschiedlichen Preisklassen ist auch die Höhe der Renditen regional sehr differenziert. Während die Bruttorendite in Berlin bei etwa 7,5% liegt, erreicht sie in Hamburg nur noch knapp 6% und in München deutlich weniger als 5%. In einigen ostdeutschen Städten sind Renditehöhen für Wohnportfolien von 9 bis 11% durchaus üblich. Das mittlere gesamtdeutsche Niveau erreicht etwa 7,35%.

Die meisten Käufer kamen wie in den vergangenen Jahren aus Deutschland. Fast 60% des Investmentvolumens fielen auf deutsche Investoren. **Helge Scheunemann**, Leiter Research bei Jones Lang LaSalle Deutschland, weist aber gleichzeitig darauf hin, dass die Stabilität des deutschen Marktes gerade in Zeiten der Krise wieder verstärkt internationale Investoren nach Deutschland gelockt habe, insbesondere Akteure aus dem benachbarten europäischen Ausland.

"Ob es 2012 bei der Dynamik im deutschen Markt für Wohnportfolios bleibt, hängt von bekannten Unwägbarkeiten ab. Die derzeitige schwierige Situation auf den Finanzmärkten verbunden mit dem hohen Misstrauen auf dem Interbankenmarkt kann mittel- und unmittelbar dämpfende Auswirkungen haben", so Malte Maurer. Und weiter: "Die anstehenden Refinanzierungen von Wohnungsportfolien für weniger eigenkapitalstarke Investoren beinhalten große Abschreibungsrisiken. Der Neuerwerb von Wohnportfolien kann durch die Folgen der europäischen Schuldenkrise erheblich beeinflusst werden. Und last but not least: bisher nicht aktive Bestandhalter werden 2012 eine Entscheidung über ihre wirtschaftliche Zukunft treffen müssen. Man darf gespannt sein, ob die anstehenden Privatisierungen von Wohnungen der **Landesbank Baden-Württemberg** (21.000), der **BayernLB** (33.000), der bundeseigenen **TLG Immobilien** (11.500 außer Berlin) und anderen Großtransaktionen wie Speymill Portfolio 2012 über die Bühne gehen werden. Wenn ja, können wir zumindest von einem gleich bleibenden Investitionsvolumen im kommenden Jahr ausgehen", so Maurer abschließend.

* Dieses Volumen enthält alle bundesweit publizierten Transaktionen (Asset-Deals und Mehrheitsbeteiligungen - inkl. **IPO GSW** und Übernahme **Colonia RE** durch die **TAG**) mit mindestens 10 Wohneinheiten sowie 75% Wohnnutzung in diesen Objekten.

Baugenehmigung für Speicherstadt Potsdam erteilt

Mit der Baugenehmigung vom 20. Dezember 2011 in der Tasche beginnt die **Groth Gruppe** nun auch mit der Vermarktung der knapp 260 Wohnungen im Mittelbereich der historischen Speicherstadt Potsdam. Hier loben die beteiligten Seiten sich gegenseitig: Beeindruckend sei, dass seit Ankauf der Grundstücke im Herbst vergangenen Jahres nur ein gutes Jahr vergangen sei, bis die komplette Planung für den Mittelbereich zwischen den Verantwortlichen der Stadt Potsdam und der Groth Gruppe bis hin zur Genehmigungsreife vorangetrieben werden konnte.

Das 80-Mio.-Euro-Projekt wird insgesamt etwa 23.000 qm Wohnfläche auf einem Areal von rund 11.350 qm umfassen. Die in zentraler Lage Potsdams, attraktiv zwischen Brauhausberg



Deals Deals Deals

Der US-Lifestyle-Filialist **Urban Outfitters** mietet rd. 1.500 qm Fläche im Neuen Kranzler Eck über **CBRE**. Nachdem in den vergangenen drei Monaten die bekannten Outdoor- und Herrenmodemarken **Jack Wolfskin** und **Camp David** ihre Läden in dem Büro- und Einzelhandelsquartier eröffnet haben, konnte **argoneo** nun auch den US-amerikanischen Lifestyle-Filialisten Urban Outfitters als Mieter gewinnen. Das Neue Kranzler Eck wird seit 2007 von **argoneo** als Asset Manager betreut, 2009 und 2010 übernahm das Unternehmen zudem das Property und das Center Management des Objekts.

Waldecker's Thementeam mietet für die Eröffnung ihrer Speisenwerkstatt „Das Meisterstück“ ca. 500 qm Fläche am Hausvogteiplatz in Mitte über **Savills**. Künftig werden hier von Hand gefertigte Meisterstücke angeboten – würziges Brot, Wurst und Bier. Die Eröffnung ist für das erste Quartal 2012 geplant. Neben dem renommierten **Theodor Tucher** am Brandenburger Tor wird es für das Münchener Unternehmen das zweite Restaurant in Berlin sein.

und südlichem Havelufer gelegene Speicherstadt entwickelt sich so zu einem neuen Stadtteil, der naturnahes Leben mit urbanen Strukturen verknüpft. (Siehe dazu „Der Immobilienbrief Berlin Nr. 45“)

Ein etwa 5.900 qm großes Baufeld hat ein institutioneller Investor als Anlageobjekt erworben. Die hier entstehenden 113 Neubauwohnungen werden vermietet. Auf weiteren 5.500 qm entstehen 144 Eigentumswohnungen. Eine weitere Teilfläche mit rund 1.250 qm entlang der Havel ist u.a. Kinderspielflächen vorbehalten. Zur Nahversorgung stehen vier kleine Gewerbeeinheiten zur Verfügung.



Fotomontage; Quelle: Groth Gruppe

„Durch die interessante Produktvielfalt – Eigentums- und Mietwohnungen mit Größen zwischen rund 60 qm und rund 190 qm in zeitgemäßer gehobenen Ausstattungsqualität – haben wir ein breites Angebotsspektrum. Insbesondere auch die kleineren Eigentumswohnungen, die zu Preisen schon ab rund 160.000 Euro verkauft werden, könnten für einzelne Kapitalanleger sehr reizvoll sein“, so Geschäftsführer **Klaus Groth**. Das neue Stadtquartier mit seinen rund 260 Wohnungen soll im Herbst 2013 fertig gestellt sein.

aurelis-Projekt Grunewald: Nur noch wenige Baugrundstücke verfügbar

Das Wohnbaulandprojekt „Grunewald Villa“ der **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** steht kurz vor dem Abschluss. 15 Monate nach dem Vertriebsstart sind 83% des Areals verkauft, die Bauarbeiten der Käufer laufen auf Hochtouren und die ersten Familien haben bereits ihre neuen Domizile bezogen.

„Die Gründe für den Run sind zum einen die Knappheit an Bauland in dieser begehrten Wohngegend und zum anderen die wirtschaftliche Lage, die viele zur Flucht in die Immobilie treibt.“ meint **Harald Hепен**, Leiter Region Nord des Immobilienunternehmens aurelis. Eine besonders große Nachfrage stelle er aus dem unmittelbaren Umfeld fest: „Etwa zwei Drittel unserer Interessenten und 60% der insgesamt 44 privaten Käufer für Grunewald Villa kommen aus dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.“

Entlang der Hilde-Ephraim-Straße entstehen überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser. In der Tradition der historischen Villenkolonie Grunewald wurden im Bebauungsplan bewusst große Spielräume zur Realisierung individueller architektonischer Ansprüche gelassen. Einen Teil der Grundstücksflächen, insgesamt rund 14.600 qm, hat aurelis an die **cds Wohnbau Berlin GmbH**, ein Tochterunternehmen der **cds Beteiligungs GmbH** veräußert. Unter dem Projektnamen „Berlins 1. Adresse – Grunewald“ errichtet und verkauft cds hier Doppelhäuser und Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Größe.

Vertrieb der letzten Grundstücke bis Frühjahr 2012

Im Frühjahr 2012 will aurelis die noch unparzellierten ebenfalls baureifen Grundstücksflächen im nördlichen Bauabschnitt veräußern. Sie werden durch eine private Anliegerstraße erschlossen und umfassen rund 8.300 qm Wohnbauland. „Dieser Abschnitt ist für einen Bauträger gut geeignet“, sagt aurelis-Projektleiter **Michael Schaf**. „Wir können uns hier aber durchaus auch den Verkauf an Baugruppen oder einzelne private Bauherren vorstellen.“ Das Projekt Grunewald Villa soll Mitte 2013 seinen Abschluss finden.

GdW: Soziale Wohnraumförderung auch nach 2013 angemessen fortsetzen

„Der Bund muss sich auch nach 2013 angemessen an der sozialen Wohnraumförderung



Deals Deals Deals

Berlin/Leipzig: Die **Wertgrund Immobilien AG**, ein Investment- und Managementunternehmen für Bestandswohnimmobilien, hat für den Offenen Wohnimmobilienfonds **Wertgrund WohnSelect D** zwei Wohnimmobilien in Berlin und Leipzig für insgesamt rund 12,5 Mio. Euro von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt in der Berliner Uhlandstraße befindet sich in einer traditionellen, etablierten Lage in Charlottenburg-Wilmersdorf und umfasst 84 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten mit 4.950 qm Wohn- und 1.230 qm Gewerbefläche. Die Immobilie aus dem Jahr 1972 wurde laufend saniert und modernisiert und ist voll vermietet. In Leipzig hat das Unternehmen in der Christianstraße einen Altbau aus den Jahren 1939 bis 1944 erworben. Das vollständig sanierte Objekt im Waldstraßenviertel hat 80 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 4.150 qm und ist ebenfalls vollständig vermietet. Der beliebte innerstädtische Stadtteil zeichnet sich durch eine geschlossene Gründerzeitbebauung sowie die Nähe zu Grünflächen, Sporteinrichtungen und den Hauptbahnhof aus.

beteiligen“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** anlässlich der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder im Dezember 2011. Dort wurde unter anderem beraten, ob die Kompensationsleistungen des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz nach 2013 fortgeführt werden.

Bis zum Jahr 2013 erhalten die Länder jährlich 518 Mio. Euro aus dem Bundeshaushalt, die zweckgebunden für investive Zwecke der Wohnraumförderung einzusetzen sind. Das Grundgesetz bestimmt, dass Bund und Länder bis 2013 überprüfen, in welcher Höhe die Finanzierungsmittel für den Zeitraum 2014 bis 2019 noch angemessen und erforderlich sind. „Um auch sozial schwächer gestellten Menschen weiterhin ausreichend Wohnraum bieten zu können, müssen die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch ab 2013 in mindestens gleicher Höhe fortgesetzt werden“, mahnte der GdW-Präsident. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

Konjunkturpaket II fristgerecht abgeschlossen

Mehr als 1.000 Aufträge über insgesamt 62 Mio. Euro hat die **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH** (BIM) im Rahmen des Konjunkturpakets II (KP II) für Baumaßnahmen an landeseigenen Gebäuden vergeben. Die letzte von rund 3.000 Rechnungen ist im Dezember 2011 bezahlt. Mit dem fristgerechten Abschluss hat die BIM ihren Beitrag zur Belebung der lokalen Wirtschaft geleistet.

Das Geld aus dem KP II hat die BIM für insgesamt 31 Baumaßnahmen an landeseigenen Gebäuden verwendet; 51 Mio. Euro flossen in Gerichts-, Polizei-, Feuerwehr-, Kultur- und Bürogebäude. Hier setzte die Gesellschaft insgesamt 18 Maßnahmen um, darunter die Sanierung der Ladehallen im Deutschen Technikmuseum Berlin. Vier Nachrückerprojekte konnten durch günstige Planungen und Vergaben verwirklicht werden. Weitere 11 Mio. Euro investierte die BIM in Oberstufenzentren, wo sie als ausführende Stelle neun Baumaßnahmen realisierte (darunter ein Nachrückerprojekt), die allesamt bereits Ende 2010 abgeschlossen wurden.

Um der ökologischen Zielrichtung des KP II gerecht zu werden, hatten die Maßnahmen einen energetischen Anteil von etwa 65%, bei den Schulen von etwa 88%. Andere Schwerpunkte waren Barrierefreiheit in Gebäuden oder Lärmschutz. Einige Gebäude wurden komplett saniert, bei anderen die Gebäudehülle modernisiert oder Einzelbauteile gedämmt.

Doch auch kleine, so genannte gering investive Maßnahmen wie Energiesparlampen oder Heizungsventile tragen dazu bei, Energie zu sparen. Über 400 Mieter profitieren von solchen Maßnahmen. Sie sparen der Landeskasse etwa 1,53 Mio. Euro pro Jahr bei einer Energieersparnis von rund 16.400 Megawattstunden. Insgesamt wird der CO₂-Ausstoß jährlich um mehr als 6.200 Tonnen reduziert.

Jahresbilanz Berlin Partner GmbH: Berlin wächst – Fast 7.000 neue Jobs für die Hauptstadt

Die **Berlin Partner GmbH** hat ihr vorläufiges Ergebnis für 2011 vorgelegt. Nach einem Einbruch wegen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 und der beginnenden Erholung 2010 sieht die Bilanz für das Jahr 2011 besser aus denn je: Mit Unterstützung von Berlin Partner und der Servicepartner im Unternehmensservice haben sich 159 Unternehmen in Berlin neu angesiedelt oder ihren Berliner Standort erweitert. Sie wollen insgesamt 6.938 neue Arbeitsplätze schaffen und 355 Mio. Euro investieren. Zählt man die vier Projekte hinzu, die Berlin Partner gemeinsam mit der **ZukunftsAgentur Brandenburg ZAB** erfolgreich im Nachbarland betreut hat, sind es sogar 163 Unternehmen mit 7.230 Arbeitsplätzen und 371 Mio. Euro Investitionssumme.



Deals Deals Deals

NCC Wohnimmobilien

GmbH hat im Dezember 2011 mit der Pensionskasse der **Bewag** einen Kaufvertrag über ein Wohnimmobilienpaket in Pankow geschlossen. Das Projekt schließt eine langjährige Baulücke in der Heynstraße und wird sich in die benachbarte Bebauung einfügen, die überwiegend aus Gebäuden der Gründerzeit besteht. Die zwei neu entstehenden Mehrfamilienhäuser bieten künftigen Mietern erschwingliche, moderne Wohnungen mit mieterfreundlichen Grundrissen. Der Investor erwirbt für etwa 10,65 Mio. Euro insgesamt 55 Wohnungen sowie 25 Tiefgaragen-Stellplätze. Die Fertigstellung und Übergabe des Projektes erfolgt zum Jahresende 2012.

Olle Boback, Geschäftsführer von NCC Deutschland, sagt: „Ich freue mich sehr, dass die Pensionskasse der Bewag bereits zum dritten Mal eines unserer Projekte erwirbt. Ich bin zuversichtlich, dass der Käufer auch hier wieder mit der Arbeit des NCC-Projektteams zufrieden sein wird.“ Das Projekt liegt im südlichen Teil des Bezirks Pankow. Daher werden die künftigen Bewohner die hervorragende Infrastruktur nutzen können, die besonders für ihre familienfreundlichen Angebote bekannt ist.

Damit hat Berlin Partner seine Arbeitsplatzbilanz gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert. Aber auch die Internationalisierung der Berliner Wirtschaft macht gute Fortschritte, und die Zahl der privaten Partner der Berliner Wirtschaftsförderung wuchs auf einen neuen Höchststand. Den Kern des öffentlich-privaten Netzwerks für Berlin bilden 220 Partner aus Wirtschaft und Wissenschaft, die Hauptstadtmarketing und Business Location Center unterstützen.

Melanie Bähr, Geschäftsführerin von Berlin Partner: „Berlin wächst, Berlin internationalisiert sich. Berlin Partner unterstützt diese positive Entwicklung der Berliner Wirtschaft nicht nur durch den Unternehmensservice, sondern auch im Außenwirtschaftsbereich und im Standortmarketing. beBerlin hat das Image Berlins deutlich verbessert. Auch wenn die Einführungskampagne nun endet, wollen wir erfolgreiche Elemente, wie zum Beispiel die Industriekampagne ‘ich bin ein berliner’ auch 2012 fortführen.“ Schwerpunkte sieht Bähr im kommenden Jahr bei der Bewerbung Berlins als Schaufenster der Elektromobilität und in der Fachkräftegewinnung.

Studien von **TNS Infratest** aus den Jahren 2007 und 2010 zeigen, dass die Affinität zu Berlin bei Topmanagern der internationalen Wirtschaft deutlich gestiegen ist. Nach der letzten Studie könnten 70% der Befragten aus 12 Ländern sich vorstellen, in Berlin zu leben oder zu arbeiten, 40% denken sogar konkret daran, in den kommenden fünf Jahren einen Standort in Berlin zu eröffnen.

IBB: Robustes Jahr 2011 – langsamere Gangart 2012

Alles in allem zeigt sich die Berliner Wirtschaft zum Jahreswechsel in guter Verfassung. 2011 war ein weiteres von robustem Wachstum geprägtes Jahr. Nach den aktuellen Konjunkturindikatoren dürfte die Berliner Wirtschaft in diesem Jahr um 2,5% zugelegt haben. Das geht aus der aktuellen Konjunkturprognose der **Investitionsbank Berlin** (IBB) hervor. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt bereits 2010 um 2,7% zunahm, befindet sich die Berliner Wirtschaftsleistung wieder deutlich über dem Niveau des Jahres 2008, dem Stand vor der Wirtschaftskrise. Nach zwei äußerst wachstumsstarken Jahren in Folge wird sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 allerdings abschwächen. Aus heutiger Sicht dürfte das Berliner Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 um etwa 1,5% steigen.

Es sind vor allem die Stimmungsindikatoren, die das Gesamtbild trüben. Hier spiegelt sich die erhöhte Unsicherheit im Zusammenhang mit der Staatsschuldenkrise wider. Betrachtet man dagegen die Fundamentaldaten zu den Auftragseingängen und zur Umsatzentwicklung, so weisen diese Indikatoren bis Oktober 2011 noch auf einen fortgesetzten Aufschwung hin. Im Jahresverlauf 2012 wird die zunehmende Verunsicherung von Konsumenten und Unternehmen aufgrund der Schuldenkrise das Wachstum jedoch deutlich bremsen. Dafür sorgt schon die rückläufige Entwicklung im gesamten Bundesgebiet. Auch lässt im Außenhandel der Schwung allmählich nach. Die Nachfragebedingungen in den europäischen Krisenländern haben sich vor dem Hintergrund der Konsolidierungsbemühungen zuletzt deutlich verschlechtert.

Die Touristen waren auch 2011 eine starke Stütze der Berliner Konjunktur. Hier hält der positive Trend nach wie vor an. Insgesamt haben die Touristen 2011 rund 11,7 Mrd. Euro in der deutschen Hauptstadt ausgegeben. Auch im Einzelhandel sorgt das für steigende Umsätze. Im Durchschnitt der ersten neun Monate 2011 setzte der Berliner Einzelhandel 2,4% mehr um als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Allerdings ist die Arbeitslosigkeit in Berlin noch immer viel zu hoch. Die Arbeitslosenquote lag im November 2011 mit 12,2% auf einem Niveau weit über dem deutschen Durchschnitt (6,4%). Andererseits haben sich die Beschäftigungsindikatoren verbessert. So wurden zuletzt von der Bundesagentur für Arbeit 1.178.500 (+2,9%) sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gemeldet.

Der Wirtschaftsstandort Berlin wird auch 2012 noch gut dastehen. Rückenwind kommt vor allem vom anhaltenden Touristenboom und damit auch vom privaten Konsum. Die Investitionen der Unternehmen dürften zwar langsamer zunehmen, aber immerhin noch wachsen. Die Negativer-



eignisse begründen somit auch 2012 keine Konjunkturwende. Allerdings stärken die neuerlichen Turbulenzen an den Finanzmärkten die Unsicherheit. Diese sind mit verursacht durch die ungelösten Staatsschuldenkrisen. Deshalb gilt: Die hohe Unsicherheit wird auch das Berliner Konjunkturbild im nächsten Jahr prägen.

Den vollständigen Konjunkturbericht sowie weitere volkswirtschaftliche Analysen und Berichte finden Sie unter der Adresse www.ibb.de

Diverses

Die **BIH Berliner Immobilien Holding GmbH** wird ab 2012 den gesamten Hausstrom für ihre 79 Berliner Wohn- und 16 Gewerbeobjekte mit insgesamt rund 20.000 Mieteinheiten zu 100% aus erneuerbarer Energie beziehen. Hierzu haben die BIH-Tochtergesellschaft **ARWOBAU** und die **Vattenfall Europe Sales GmbH** einen entsprechenden Vertrag über die Lieferung von jeweils rund 17,6 GWh Grünstrom in den Lieferjahren 2012 und 2013 abgeschlossen. Der Strom stammt ausschließlich aus umweltschonenden Wasserkraftwerken in Skandinavien und wird dort in das europäische Verbundnetz eingespeist.

In knapp 70 m Höhe wurde am 08.12. zusammen mit **Hans-Christian Gützkow**, Geschäftsführer **Total Deutschland**, **Frank Barkow**, **Barkow Leibinger Architekten**, **Henrik Thomsen**, Leiter **CA Immo**, **Prof. Uwe Frerichs**, Geschäftsführer **omniCon Baumanagement**, der Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** der "letzte Beton breit geharkt". In das 17-geschossige Hochhaus zieht der französische Mineralölkonzern **Total**. Die **CA Immo** ist Bauherr und Investor für das 70 Mio. Euro teure **Total-Hochhaus** im Quartier **Europacity**. Der Konzern ist Haupteigentümer der 40 ha großen **Europacity**.

70 Millionen Euro für Berlin – Mittelständische Unternehmen profitieren von Globaldarlehen IBB – Commerzbank AG

Die **Commerzbank AG** hat mit der **Investitionsbank Berlin (IBB)** ein Globaldarlehen für den Standort Berlin in Höhe von 70 Mio. Euro abgeschlossen. Der Vertrag wurde im Dezember 2011 in Berlin unterzeichnet. Mit dem Globaldarlehen stellt die IBB der Commerzbank AG Refinanzierungsmittel für Kredite an Unternehmen des Berliner Mittelstandes vor allem mit dem Ziel zur Verfügung, Wachstum zu unterstützen, Investitionsvorhaben zu realisieren und Arbeitsplätze in der Hauptstadt zu erhalten und zu schaffen.

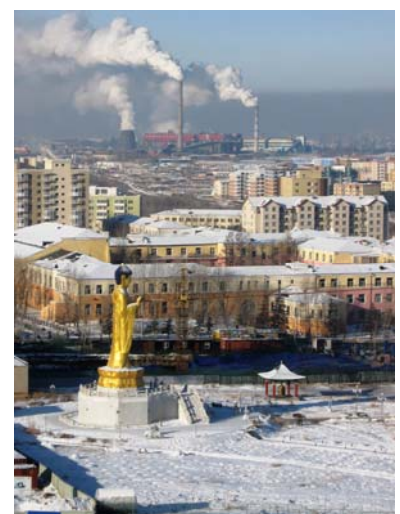
60 Millionen Euro für Berlin – Mittelständische Unternehmen und Wohnungswirtschaft profitieren von Globaldarlehen IBB – HSH Nordbank

Die **HSH Nordbank** hat mit der **Investitionsbank Berlin (IBB)** ein Globaldarlehen in Höhe von 60 Mio. Euro abgeschlossen. Der Vertrag wurde jetzt in Berlin unterzeichnet. Die IBB stellt der HSH Nordbank damit Refinanzierungsmittel für Kredite an Unternehmen des Berliner Mittelstandes zur Verfügung. Dabei verfolgt sie vor allem das Ziel, Wohnraum und Arbeitsplätze in der Hauptstadt zu erhalten und zu schaffen, Wachstum zu unterstützen und Investitionsvorhaben zu realisieren.

BBA-Experten beraten Staat und Wohnungswirtschaft der Mongolei

Eine spannende Reise in die Mongolei unternahmen Anfang Dezember 2011 die Dozenten der **BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft Volker Esche und André Gellert**. Beide hatten bereits Mitte 2011 eine mongolische Delegation in den Räumen der BBA in Berlin über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, WEG-Recht und energetische Sanierung in Deutschland informiert. „Der Immobilienbrief Berlin“ berichtete. Auf Wunsch der Teilnehmer und im Auftrag der **Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ** reisten die beiden Experten nun in die mongolische Hauptstadt Ulaanbaatar, um Mitarbeiter von staatlichen Verwaltungen, Wohnungsverwalter und Netzbetreiber zu beraten.

Die Mongolei steht vor großen Herausforderungen. In dem Land, das fünfmal so groß wie Deutschland ist, leben 2,6 Mio. Einwohner, knapp die Hälfte davon in Ulaanbaatar. Die Hauptstadt wächst rasant durch den Zuzug aus den ländlichen Regionen. Schon jetzt herrscht Mangel an Wohnraum. „Von den 300.000 Wohnungen in der Hauptstadt sind nur 120.000 voll erschlossen, die anderen 180.000 Wohnungen sind Jurten oder Behelfsbauten, die maximal an das Elektonetz angeschlossen sind. Wasser können die Bewoh-



Blick auf Ulaanbaatar;
Foto Volker Esche



Diverses

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im Berichtsmonat November 2011 gegenüber August 2011 um 0,3% auf einen Indexstand von 120,1 (Basis 2005 \pm 100) gestiegen. Die Veränderung zum Vorjahresmonat November 2010 betrug +3,1%. Im Durchschnitt des gesamten Jahres 2011 gegenüber 2010 lag die Veränderung bei +2,9%. Von August bis November 2011 sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) um 0,3% gestiegen. In erster Linie war dies auf Preiserhöhungen im Ausbau zurückzuführen, die hier mit +0,5% deutlich stärker ausfielen als im Rohbau (+0,2%). Die jährliche Veränderung des Baupreisindex hat im November 2011 gegenüber November 2010 mit +3,1% noch einmal zugelegt (August 2011: +2,9%). Damit wurde 2011 zum zweiten Mal nach 2008 die Drei-Prozent-Marke überschritten (Februar 2011: +3,1%). Auch der Neubau von Ein- und Zweifamilien- (+3,1%) sowie Mehrfamiliengebäuden (+2,8%) und die Instandhaltung von Wohngebäuden waren im November 2011 teurer als vor einem Jahr. Gleiches gilt für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken. Im gesamten Jahr 2011 stiegen die Preise für Bauleistungen am Bauwerk gegenüber 2010 im Schnitt um 2,9%. Damit hat sich das Niveau der durchschnittlichen jährlichen Teuerung wieder in Richtung dem von 2008 entwickelt.

ner dieser Behelfssiedlungen an Kiosken in Kanistern kaufen“, berichtet Volker Esche aus Ulaanbaatar. In der klimatisch extremen Mongolei sind an die Wärmeversorgung angeschlossene Wohnungen von existenzieller Bedeutung. Die Temperaturunterschiede reichen von -50° Celsius im Winter bis auf +40° Celsius in den Sommermonaten. Ab Mitte Oktober bis Ende April herrscht Dauerfrost

Um größeren Teilen der Bevölkerung Zugang zu Wohnraum zu verschaffen, ist ein umfangreiches Neubauprogramm initiiert worden. „Innerhalb der nächsten fünf Jahre sollen 100.000 Wohnungen in Hochhäusern in Ulaanbaatar errichtet werden, davon sind derzeit 22.600 im Bau. „Den Bewohnern von Jurten und Behelfsbauten in der Hauptstadt bietet man jetzt an, im Austausch für ihre Nutzungsrechte an Grundstücken eine Eigentumswohnung zu erhalten bzw. bei größeren Wohnungen Zuzahlungen dafür zu leisten. Ein erstes Umsiedlungsprojekt für 2.800 Familien hat jetzt begonnen und wird sehr behutsam umgesetzt“, berichtet Esche.

In einem fünftägigen Workshop mit rund 60 Teilnehmern stellten die BBA-Dozenten Esche und Gellert die wohnungswirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland vor und begleiteten eine rege Diskussion in vier Arbeitsgruppen. Das Ergebnis fasst Esche so zusammen: „Trotz der unterschiedlichen Interessenlagen der jeweiligen Teilnehmer wurde von allen gleichermaßen gefordert: Deutsches WEG-Recht einzuführen und klare Regelungen hinsichtlich Sondereigentum sowie der Miteigentumsanteile zu schaffen, beim Bau von Wohnungen Witterungsverhältnisse stärker zu berücksichtigen (Fenster, Dämmung), bei der Versorgung von Wasser und Energie auch dezentrale Netzstrukturen aufzubauen, eine Schuldenregelung für alte Plattenbauten zu schaffen sowie zukünftige Instandsetzungen durch Rückstellungsbildung zu ermöglichen.“

Zwischen der GIZ und ALACGAC (**Administration for Land Affairs, Construction, Geodesy and Cartography, Governmental Implementing Agency**) wurden weitere Schritte der Zusammenarbeit vereinbart. Die Aufgaben der ALACGAC sind vergleichbar mit einer Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; die Behörde untersteht in der Mongolei allerdings direkt dem Ministerpräsidenten. Mit Hilfe von deutschen Musterverträgen, die ins Mongolische übersetzt werden, sollen erste Strukturen nach deutschem Vorbild geschaffen werden. Grundstücks-, Miet- und Bewertungsrecht könnten Themen weitere zukünftige Workshops der BBA in der Mongolei sein, die für 2012 vorgesehen sind.

Ruth Erlbeck, GIZ Programmleiterin in Ulaanbaatar, betonte die Relevanz der Beratung der beiden BBA-Experten Esche und Gellert, da sie authentisch die Probleme, aber auch die rechtlichen Grundlagen und Funktionsweisen von WEG in Deutschland vermittelten und damit den mongolischen Partnern wertvolle Anregungen zur Lösung ihrer WEG Probleme geben konnten.

Der BMW ActiveE kommt nach Berlin

Die **BMW Group** und ihre Partner **Siemens** und **Vattenfall Europe** haben am 15. Dezember 2011 den Startschuss für den Feldversuch mit dem **BMW ActiveE** in Berlin gegeben und 30 dieser Fahrzeuge an Flottenkunden und Privatnutzer übergeben. Im Rahmen des weltweit ersten Flottenversuchs mit dem BMW ActiveE werden in der Bundeshauptstadt Prozesse für den künftigen Betrieb von Elektrofahrzeugen erprobt. Vattenfall verantwortet die Installation und den Betrieb der öffentlichen und privaten Infrastruktur für die Fahrzeuge. Siemens liefert die Technik für die privaten Ladestationen der Nutzer.

Die ersten Feldversuche mit dem **Mini E** in Berlin lieferten bereits wichtige Erkenntnisse über die Anforderungen an künftige Serienfahrzeuge mit Elektroantrieb sowie an die erforderliche Ladeinfrastruktur. Auch die Applikation des Gesteuerten Ladens für die Einspeisung von Windenergie in der ersten Version funktionierte und wurde von den Mini E Nutzern in Berlin begrüßt. Der BMW ActiveE, ein vollelektrisch angetriebenes BMW 1er Coupé, wird weitere wertvolle Erkenntnisse aus der Alltagsnutzung des Fahrzeugs liefern. 2012 werden über 1.000 BMW ActiveE in den wichtigsten Märkten weltweit ausgeliefert.



News

Das seit drei Jahren wöchentlich erscheinende Online-Magazin Immobilien **weekly** ist eingestellt worden. Damit endet auch die Tätigkeit von **Arne Degener** als Chefredakteur des Magazins.

Impressum

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

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

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

Redaktion:
Marion Götz

Immobilienaktien:
Hans Christoph Ries

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Postanschrift:
Postfach 22 03,
33350 Rheda-Wiedenbrück

Vorstand:
Werner Rohmert

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

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

Smithsonian Magazine: Berlin muss man gesehen haben –

Berlin spielt in der Liga der international bedeutendsten Reiseziele mit. Der amerikanischen Kunstzeitschrift „Smithsonian Magazine“ zufolge gehört die deutsche Hauptstadt zu den „43 Places to See Before You Die“ und zählt zu den Destinationen, die man wenigstens einmal im Leben aufgesucht haben sollte, ebenso wie etwa die Pyramiden von Gizeh, den Grand Canyon, das Taj Mahal und die Antarktis. Berlin – Brennpunkt bewegter Geschichte, Zentrum kultureller Vielfalt und Party-Hotspot in einem – wird attestiert, sich immer wieder neu zu erfinden und sei deshalb unbedingt einen Besuch wert.

Das renommierte „Smithsonian Magazine“ ist das offizielle Medium der **Smithsonian Institution** in Washington, DC, einer US-amerikanischen Forschungs- und Bildungseinrichtung mit dem größten Museumskomplex der Welt. Berlin in der Kategorie „Sites and Cities“ der aktuellen Smithsonian Life List:

<http://www.smithsonianmag.com/specialsections/lifelists/Berlin-Alive-Again.html>

Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: ABB Grundbesitz (8), Adidas (8), aik (6), alfatraining (8), alt+kelber (5), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (14), ARD (8), argoneo (3,10), Arwobau (12), aurelis Real Estate (10), Barkow Leibinger Architekten (12), Basis AG Immobilienberatung (5), BayernLB (9), BBA (13,14), Berlin Partner GmbH (11,12), Berliner Sparkasse (6), Bewag (12), BIH (12), BIM (11), BMW (14), BNPPRE (6,8), BonnVisio (9), Bouwfonds (2), BulwienGesa (4), CA Immo (12), Camp David (10), Carlyle Deutschland (3), Carrillion Plc (2), Catella Property (4,7,9), CBRE (4,8,10), cConwert Immobilien Gruppe (5), CD Deutsche Eigenheim (6), cds Wohnbau Berlin GmbH (10), Cerberus (8), Chaix & Morel (7), Clifford Chance (3), Coffee Fellows (4), Comfort (5), Commerzbank (13), Corestate Gruppe (8), CT Arzneimittel GmbH (6), Diskonto Bankgesellschaft (9), Dr. Lübke (3,4,5), DTZ (8), DV Com (4), DZ Bank (3), Empirica (4,6), Engel & Völkers (3), ESMT (8), Esprit (5), ETH (8), First Floor real estate AG (4), Gagfah (5), Gardemann Arbeits Bühnen (8), GBW AG (5), GdW (10), German Acorn Real Estate (6), GetYourGuide Deutschland GmbH (8), GIZ (13,14), Goldman Sachs (8), Groth Gruppe (9,10), Grüntuch Ernst (7), Grundy Light Entertainment GmbH (9), GSW (5), GWS Immobilien (8,9), HIH (6), HSH Nordbank (13), IBB (12,13), ICG (3), Immobilien weekly (15), Irebs (3), IVD (4), IVG (3), IVG Immobilien (4), Jack Wolfskin (10), Johs. Reese Immobilien Consulting (4), Jones Lang LaSalle (3,4,6,8,9), JSWD (7), Kaspar Kraemer Architekten (7), KWG (9), Landesbank Baden-Württemberg (9), Latham Watkins (3), LBBW (5), LBS (6), LFB Laser Formen Beteiligungs GmbH (8), Natulis Group AG (2,3), NCC (12), omniCon Baumanagement (12), Pamera Real Estate Group (3), Peach Property (4), Prioritas GmbH & Co. Germaniabogen KG (4), Project Immobilien (5), Rabobank (2), RatePay GmbH (6), Regus Group Plc (2), RICS (3), Sanus AG (7), Savills (10), Schweger & Partner Architekten (7), Scope (2), Siemens (14), SILB (8), Smithsonian Institution (15), TAB (11), Takko (5), Techem (4), Theodor Tucher (10), ThyssenKrupp (7), TLG (5,9), TNS Infratest (12), TOP Mehrwert-Logistik (8), Total (12), Uckert Technology Ltd. (4), Urban Outfitters (10), Vattenfall (12,14), Waldecker's Thementeam (10), Warburg-Henderson (6), Wertgrund (11), ZBI (9).

Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: Bähr, Melanie (12); Barkow, Frank (13); Boback, Olle (12); Braun, Michael (1); Brouns, Vöas (2); Degener, Arne (15); Erlbeck, Ruth (14); Esche, Volker (13,14); Frerichs Prof., Uwe (13); Gedaschko, Axel (11); Gehry, Frank O. (3); Gellert, André (13,14); Groth, Klaus (10); Guerin, James (2,3); Gützkow, Hans-Christian (13); Haupt, Michael (2); Hempen, Harald (10); Henkel, Frank (1); Hübner, Jürgen (3); Jacke, Ulrich (5); Kamp Dr., Rüdiger (6,7); Knips, Werner (3); Laggner, Josef (9); Libeskind, Daniel (3); Lüscher, Regula (13); Maurer, Malte (8,9); Meinel, Wulf (3); Puschkasch, Nick (3); Scharf, Michael (10); Scheunemann, Helge (9); Schomberg, Bärbel (3); Schulte, Karl-Werner (3); Stobbe, Jörn (3); Thomsen, Henrick (13); Thräne, Rüdiger (3); Volckens, Hans Volkert (3); Waldmann, Alexander (5); Wiese, Marc (7); Wowereit, Klaus (1).