



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:
Editorial (R. Ummen)

Seite 2:
Schere bei Preisentwicklung von Wohnimmobilien öffnet sich

Seite 3:
Seniorenimmobilien haben Zukunft (W. Rasch/H.J. Thiel)

Seite 4:
Licht und Schatten bei der Bauwirtschaft

Seite 5:
Europas Büromieten fallen langsamer

Seite 7:
Kostenloses Bauland für Wohnungsunternehmen in Berlin?

Seite 9: Neue Reihe
Alles, was Recht ist
Shoppingcentermietverträge (M. Wenske)

Seite 10:
Büroflächennachfrage in London steigt

Seite 11:
Neue Kooperationen von Bau & Verkehr möglich (M. Kaßler)

Seite 12:
Immonet vor IS24

Seite 12:
Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

die Researcher der Deutschen Bank bestätigen in einer neuen Studie, wovon IMMOBILIEN *weekly* in letzter Zeit mehrfach warnte: Bei den weltweiten Gewerbeimmobilien drohen erhebliche Refinanzierungsrisiken. Das Problem ist der jüngste Wertverfall von Gewerbeimmobilien, die unter steigenden Leerständen und sinkenden Mieten leiden. Infolgedessen nehmen die Kreditausfälle rasant zu. Vor allem in den USA. Dort ist die Ausfallrate von Gewerbeimmobilien seit 2006 von rund ein Prozent auf mittlerweile neun Prozent gestiegen. Bei verbrieften Darlehen, den so genannten Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS), stieg die Ausfallrate von ein Prozent im Jahr 2008 auf zuletzt rund sieben Prozent.

Insbesondere der CMBS-Markt lässt die Alarmglocken schrillen. Hier bestehen nicht nur große Unsicherheiten hinsichtlich der gesamten Marktgröße und der Fälligkeitsstrukturen, sondern insbesondere, weil die atomisierte Investorenstruktur eine Restrukturierung der Darlehen durch Verlängerung der Kreditverträge deutlich erschwert. Fazit von DB Research: „Es deutet vieles darauf hin, dass der gewerbliche Immobilienmarkt auf einen Flaschenhals zusteuert.“

Handelt es sich bei den gewerblichen Immobiliendarlehen um eine unterschätzte Blase? Das weltweit investierte gewerbliche Immobilienvolumen beläuft sich laut RREEF auf gut neun Billionen US-Dollar. Davon entfallen 3,3 Billionen Dollar auf Europa und etwa vier Billionen Dollar auf die USA. Die Researcher der Deutschen Bank formulieren eindeutig: „Die Erfahrungen mit der Subprime-Krise legen nahe, dass auch bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen gesamtwirtschaftliche Relevanz erlangen können.“

Die größten Probleme für Volkswirtschaft und Banken sind demnach für Irland, Spanien, USA und UK zu erwarten. Für Deutschland, so die Researcher, ist vor allem der hohe Anteil von Finanzierungen von Immobilien geringer Qualität mit hohem Beleihungsauslauf bedenklich. Die Krise ist also nicht vorbei. Vielmehr droht möglicherweise Teil 2.

Eine interessante Lektüre wünschen Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

ZDB mit neuem HGF

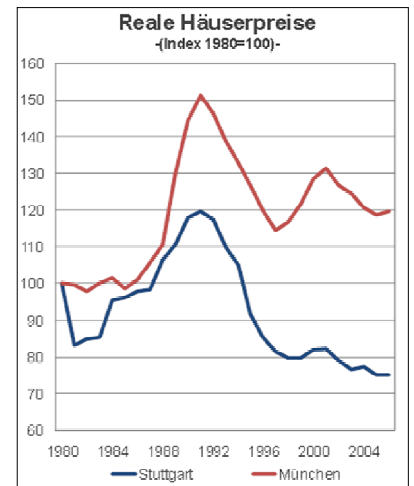
Berlin: Der Vorstand des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) hat Felix Pakleppa zum Hauptgeschäftsführer bestellt. Der Jurist tritt die Nachfolge von Prof. Dr. Karl Robl an, der zum Jahresende in den Ruhestand geht. Nach Stationen bei einem regionalen Arbeitgeberverband und der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände begann Pakleppa 1997 seine Tätigkeit beim ZDB. 2001 wurde er zum stellvertretenden Leiter des Geschäftsbereichs Sozial- und Tarifpolitik und anschließend zum Leiter der Abteilung Sozialpolitik ernannt.

Erhebliche Unterschiede bei der Preisentwicklung deutscher Wohnimmobilien

Wohnungen und Eigenheime sind nicht per se als Wertanlage geeignet. Diese Erkenntnis ist nicht neu, wurde aber auf der Frühjahrstagung von Feri EuroRating Services noch einmal bestätigt. Nach Aussagen von Manfred Binsfeld, Leiter der Feri-Immobilienresearchsparte, erreichten Wohnimmobilien seit 1980 in München und Frankfurt am Main zwar einen realen Wertzuwachs von rund 20 Prozent. Gleichzeitig blieben aber die Preise in Düsseldorf mehr oder wenig unverändert. In Städten wie Stuttgart, Bremen oder Heidelberg fielen sie im gleichen Zeitraum deutlich.

Auch bei Betrachtungen der kürzeren Vergangenheit sind die Wohnimmobilien entgegen der noch immer weit verbreiteten Ansicht als Inflationsschutz nur bedingt belastbar. Der neue von Immobilienscout24 (IS24) erstellte IMX-Index belegt das. Für April 2010 ermittelte das Internetportal leicht steigende Preise für neu errichtete Wohnhäuser. Hierzu zählen Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser. Der Wert liegt aktuell bei 106,1 Zählern und damit sowohl über dem des Vormonats als auch über dem bislang errechneten Pik vom Oktober 2009. Als Basiswert 100 des Index dient der März 2007. Für die kurzfristige Zukunft erwarten die Researcher von IS24 ein konstantes Preisniveau bei einem stabilen Angebot. Lediglich geringe Preiszuwächse sind möglich.

Die Preise der Bestandswohnhäuser sind nach einem leichten Anstieg zu Beginn des Jahres wieder gefallen. Mit 97 Zählerpunkten bewegen sie sich nur



Quelle: Feri EuroRating Services



Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

Mit ca. 250 Mrd. € jährlicher Wertschöpfung, das sind mehr als 10 % des gesamten Bruttoinlandproduktes, ist die Immobilienwirtschaft einer der bedeutendsten, wenn nicht der umsatzstärkste Wirtschaftsfaktor der Bundesrepublik Deutschland. Als Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen steht der IVD mit seinen Mitgliedern in der Verantwortung, am nachhaltigen Funktionieren des Immobilienmarktes mitzuwirken. Der IVD ist die anerkannte Stimme im Immobilienmarkt. Seine Mitglieder repräsentieren umfassende Immobilienmarkt-

petenz. Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Gegenwert von ca. 20 Mrd. €. Die Verwalter im IVD haben über 1,2 Mio. Wohnungen unter Verwaltung, darunter fast 20 % des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Sachverständigen im IVD erstellen Gutachten nach den anerkannten Bewertungsregeln. Alle Berufsgruppen des IVD sorgen für den reibungslosen Ablauf eines Immobiliengeschäfts und damit für ein Höchstmaß an Transparenz dieses für Außenstehende sehr komplizierten Geschäftsablaufs.

Personalien

Neu in der Geschäftsführung

Pfäffikon (CH): Eric Poh Tze Har ist neues Mitglied der Geschäftsführung der Swisslake Capital Asia Pte. Ltd., Singapore, einer hundertprozentigen Tochter der schweizerischen Swisslake Capital AG.



Eric Poh Tze Har
Foto: Swisslake

Poh war zuletzt Portfolio Manager und Deputy Chairman des Investment-Committees von Nomura, Singapore.

Neuer Leiter

London: Tomasz Olszewski übernimmt bei Jones Lang LaSalle zum 01.07.2010 die Leitung Industrievermietung für die Region Mittel- und Osteuropa. Darüber hinaus verantwortet er als Länderchef von Polen die Aktivitäten in diesem Bereich. Olszewski kommt von Cushman & Wakefield.

leicht über dem Niveau Ende des Jahres 2009. Wesentliche Veränderungen sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Bei neu gebauten Wohnungen bleiben die Preise auf hohem Niveau stabil. Das wird sich trotz eines weiter rückläufigen Angebots kurzfristig nicht ändern. Der aktuelle Wert beträgt 110 Zähler und erreicht damit seinen bislang höchsten Wert. Wenig Entwicklung gibt es bei den Wohnungen im Bestand. Mit 99,2 Punkten erweisen sich die Preise für Bestandswohnungen als weitgehend stabil und bewegen sich auf demselben Niveau wie zu Jahresbeginn Tendenz: Wenig Änderung.

Köln	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	108,9	111,3	-1,2 %	-3,1 %
Haus Bestand	102,4	102,9	-0,6 %	-0,9 %
Wohnung Neubau	96,4	97,5	-1,1 %	-2,8 %
Wohnung Bestand	97,5	98,1	-1,6 %	-2,9 %

Quelle: IS24

Unterschiedlich ist dagegen die Entwicklung in den fünf größten deutschen Städten. Während in Frankfurt a. Main, München und Hamburg die Preise für Immobilien in allen Segmenten im Jahresvergleich deutlich steigen, fallen sie in Köln in jedem Bereich. Zweigeteilt ist die Entwicklung in Berlin. Während das Preisniveau für Häuser deutlich sinkt, werden Wohnungen erheblich teurer. In der Hauptstadt haben sich die Preise für Neubauwohnungen seit März 2007 um volle 30 Prozent erhöht.

Frankfurt	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	123,7	120,9	+2,3 %	+16,9 %
Haus Bestand	115,4	111,8	+3,3 %	+13,6 %
Wohnung Neubau	126,5	123,7	+2,3 %	+13,8 %
Wohnung Bestand	115,2	112,6	+2,3 %	+10,1 %

Quelle: IS24

Der monatlich IMX bildet die Angebotspreise für über acht Millionen Immobilienangebote, die seit 2004 auf der Website von IS24 inseriert wurden, ab.

Seniorenimmobilien haben Zukunft

Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und Hermann Josef Thiel, Geschäftsführer TERRANUS CONSULTING

Deutsche Wohnungsunternehmen sind sich einig: Seniorenimmobilien sind das Segment, dem in der Zukunft die beste Prosperität zugeschrieben wird. Dies ergab eine Befragung durch den BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin, und die auf den Bereich Seniorenimmobilien spezialisierte Terranus Consulting GmbH, Köln. Knapp die Hälfte der antwortenden Bauträger, Bestandsverwalter und Projektentwickler haben bereits in Seniorenimmobilien investiert. Sie konzentrierten sich dabei vor allem auf baulich altersgerecht angepasste Wohnungen sowie klassisches Betreutes Wohnen. Für Pflegeheime sowie Service-Wohnen entschieden sich jeweils über 35 Prozent. 22 Prozent engagieren sich bei integrierten Einrichtungen (Betreutes Wohnen und stationäre Pflege).

Das Votum für die bevorzugte Wohnform der Zukunft war eindeutig: Mehr als 80 Prozent der Teilnehmer sehen hier baulich altersgerecht angepasste Wohnungen. 60 Prozent entschieden sich für Service-Wohnen. Überraschend: Fast 42 Prozent wählten integrierte Einrichtungen und zogen somit das komplexere Produkt dem reinen Betreuten Wohnen vor. Primär werden Wohnungen mit

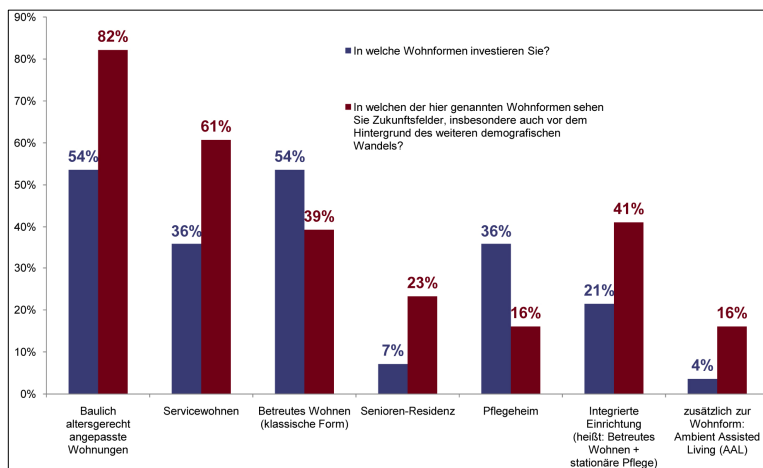
Personalien

GSW-Aufsichtsrat

Berlin: Dr. Eckart John von Freyend ist Vorsitzender des neu konstituierten Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG, die am 07.05.2010 ihr Börsendebüt geben wird. Von Freyend war bereits Vorstandsvorsitzender der IVG Immobilien und Gründungspräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sowie Mitbegründer der Initiative Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Er ist Präsident des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) und der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW). Als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates wurde Dr. Jochen Scharpe gewählt. Weitere AR-Mitglieder sind Claus Wisser (Gründer der Wisag GmbH & Co. KG), Dr. Reinhard Baumgarten (Land Berlin), Thomas Wiegand und Geert-Jan Schipper (Cerberus) sowie Sven Dahlmeyer und Jonathan Lurie (Goldman Sachs) und Veronique Frede (Betriebsratsvorsitzende der GSW).

Die GSW-Aktien werden in einer Preisspanne von 15 bis 18,50 Euro angeboten.

zwei bis drei Zimmern angeboten. 58 Prozent der Befragten legen besonderen Wert auf die erzielbaren Verkaufspreise ihrer Sozialimmobilien. Daher errichten sie diese dort, wo Renditegesichtspunkte darstellbar sind. Die Mehrzahl der Unternehmen (46 Prozent) investiert durchschnittlich ein bis unter fünf Mio. Euro je Projekt; 29 Prozent fünf bis unter zehn Mio. Euro. Ein Viertel der Befragten kann sich vorstellen, in ein vollstationäres Pflegeheim zu investieren.



BFW Immobilien Kongress 2010

Die komplette Umfrage zu Investments in Seniorenimmobilien wird beim BFW Immobilien Kongress 2010 vorgestellt. Die Veranstaltung des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und des BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. lädt mit praxisbezogenen Fachprogramm und renommierten Referenten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft unter dem Motto „In Zeiten des Wandels erfolgreich handeln“ am 6. und 7. Mai 2010 in das Maritim proArte Hotel in Berlin. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen acht Arbeitsgruppen zu den Themenbereichen Seniorenimmobilien, Steuern, Immobilienmarketing, Energie und Umwelt, Bauträger, Neue Finanzierungsinstrumente, Denkmalimmobilien sowie Hotelimmobilien. Darüber hinaus informiert das Immobilien-Verwalterplenium rund um die professionelle Immobilienverwaltung. Anmeldung unter: www.bfw-immobilien-kongress.de

Dabei liegt die Präferenz bei einer Betriebsgröße von 80 bis 100 Plätzen. Für zehn Prozent ist ein Engagement schon bei 40 bis 59 Plätzen denkbar. Knapp 90 Prozent halten mehr staatliche Unterstützung bei Projekten für notwendig. Eine degressive AfA wird als ideal angesehen. 53 Prozent fordern eine zusätzliche Aufstockung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Bisher haben 36 Prozent der Befragten Fördermittel für altersgerechtes Wohnen in Anspruch genommen.

Die deutsche Bauwirtschaft: Aufträge hui, Umsatze pfui

Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen über die Lage der Bauwirtschaft im Februar zeigen, dass sich die Auftragsbücher gefüllt haben: Nachdem noch im Januar ein Minus von sieben Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zu verzeichnen gewesen war, lagen die Auftragseingänge per Februar 5,7 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Der deutlichste Zuwachs kommt aus dem öffentlichen Bau. Dank der Konjunkturpakete überstieg das Auftragsvolumen hier den Wert des Vorjahreszeitraums um 8,8 Prozent. Im Wirtschaftstiefbau lagen die Auftragseingänge in beiden Monaten bereits über dem Vorjahresniveau. Auch der Wirtschaftshochbau das Niveau von 2009 erreicht. Allerdings war dieses wegen der globalen

Fonds

OIF's mit zwei Prozent Rendite

Frankfurt a. M.: Offene Immobilienfonds erwirtschafteten in den vergangenen zwölf Monaten im Schnitt einen Zuwachs von zwei Prozent, so die Statistik des BVI Bundesverband Investment und Asset Management zur Wertentwicklung per 31.03.2010. Die Resultate liegen in einer Bandbreite von plus 5,3 bis minus 12,6 Prozent. In den längerfristigen Anlagezeiträumen werden Wertsteigerungen von im Schnitt 4,1 (zehn Jahre), 5,1 (20 Jahre) bzw. 5,6 (30 Jahre) Prozent p.a. ausgewiesen.

UI Real Estate kauft in Warschau

Bonn/Warschau: Die Union Investment Real Estate hat den von IVG entwickelten Horizon Plaza Office Complex in Warschau für circa 102 Mio. Euro erworben. Das Objekt umfasst rund 32.700 qm Bürofläche, einen kleinen Retailbereich, sowie 3.200 qm Lagerfläche. Der Vermietungsstand der Büro- und Einzelhandelsflächen liegt bei 90 Prozent. Zu den Mietern zählen Nokia Siemens Network Sp. z o.o. und die Getin Noble Bank.

Finanzkrise äußerst gering. Die Aufträge im Wohnungsbau haben sich ebenfalls erhöht. Der Zuwachs hier beträgt drei Prozent.

Anders als das Auftragsvolumen lagen die Umsätze im Februar deutlich im Minus. Der harte Winter hat hier seine Spuren hinterlassen. Der Gesamtumsatz ist im Februar um 25,4 Prozent auf rund 3,1 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahresmonat zurückgegangen. Im Zeitraum Januar und Februar 2010 wurden zusammen 5,9 Mrd. Euro umgesetzt - 23,1 Prozent weniger als in den ersten beiden Monaten des Vorjahres.

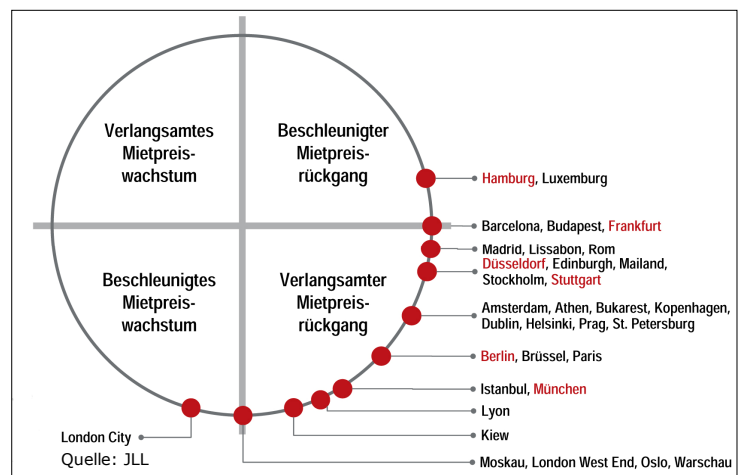
Ende Februar 2010 waren in den Betrieben des Hoch- und Tiefbaus 667.000 Personen beschäftigt. Das waren etwa 1.400 Personen mehr als vor einem Jahr (+ 0,2 Prozent). Hier spiegelt sich die positive Wirkung des Saison-Kurzarbeitergeldes für die Bauwirtschaft wider.

Europäische Büromietpreise sinken langsamer

Die allmähliche Erholung der europäischen Volkswirtschaften wird zunehmend auf den Büovermietungsmärkten spürbar. Während sich im Jahresvergleich die Spitzenmieten für Büroflächen immer noch fünf Prozent unter dem Vorjahresniveau bewegen, weisen die meisten europäischen Märkte im 1. Quartal 2010 auf eine Stabilisierung des Marktes hin. Im Drei-Monatsvergleich verzeichnet der europäische Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle sogar dank einer außergewöhnlichen Anmietung in Brüssel ein leichtes Plus von 1,2 Prozent. Außerdem zeigte der sehr volatile Markt in Moskau einen Anstieg von 14,3 Prozent. Diese beiden Märkte waren aber zusammen mit der Londoner City (+ 5,6 Prozent) und Rotterdam (+ 2,6 Prozent) europaweit die einzigen mit positiver Bilanz. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. Main, Hamburg, München blieben zusammen mit 11 weiteren Märkten über das Quartal stabil.

Das Umsatzvolumen im ersten Quartal 2010 lag bei 2,4 Mio. qm und damit um 38 Prozent höher als vor einem Jahr. Der Vergleich mit dem direkten Vorgängerquartal weist allerdings in gleicher Höhe ebenfalls einen Umsatzrückgang aus. Während der Dreimonatsrückgang hauptsächlich durch westeuropäische Märkte verursacht ist, legte der Umsatz im mittel- und osteuropäischen Raum um sechs Prozent leicht zu. Die deutlichsten Zuwächse verzeichneten Düsseldorf (+177 Prozent), Barcelona (+41 Prozent) und Dublin (+40 Prozent). Uneinheitlich ist die Entwicklung in den flächenmäßig drei größten Märkten. So deutlich das Minus in Paris (- 22 Prozent) war, so deutlich war das Plus in London (26 Prozent). München konnte einen Umsatzzuwachs von zehn Prozent erzielen.

Europäische Büroimmobilienuhr 1. Quartal 2010



Sonderangebot „Immobilienfrühling 2010“ von IMMOBILIEN weekly

Der lange Winter ist endlich vorbei, der Schnee geschmolzen und überall regt sich das erste Frühlingsgrün. Was das mit Immobilien zu tun hat? Ganz einfach - auch in der Branche macht sich ein sanftes Frühlingserwachen bemerkbar und das zarte Pflänzchen einer Immobilienkonjunktur scheint nach einem überaus eisigen immobilienwirtschaftlichen Winter mehr und mehr an Kraft zu gewinnen.

IMMOBILIEN weekly, das bundesweit verbreitete Magazin der deutschen Immobilienwirtschaft mit seinen rund 7.000 Lesern aus dem Immobiliensektor und den angrenzenden Branchen, bietet Ihnen deshalb jetzt im Rahmen der Aktion „Immobilienfrühling 2010“ besonders attraktive Anzeigenkonditionen. Eingebettet in unabhängige und journalistischer Qualität verpflichteter Artikel können Sie Ihren Kunden und Geschäftspartnern signalisieren, dass mit Ihnen nach wie vor zu rechnen ist.

Dafür haben wir vier verschiedene Pakete für Sie zusammengestellt:

„Immobilienfrühling 2010“ Paket 1 (Schnupperpaket)

2 Anzeigen im 14-tägigen Abstand

Anzeigenfarbe: 4c

Anzeigenformat: 190 mm breit x 135 mm hoch (halbe Seite)

Preis: 799,00 Euro

„Immobilienfrühling 2010“ Paket 2

12 Anzeigen im 14-tägigen Rhythmus

Anzeigenfarbe: 4c

Anzeigenformat: 190 mm breit x 90 mm hoch (drittel Seite)

Preis: 3.699,00 Euro

„Immobilienfrühling 2010“ Paket 3

12 Anzeigen im 14-tägigen Rhythmus

Anzeigenfarbe: 4c

Anzeigenformat: 190 mm breit x 135 mm hoch (halbe Seite)

Preis: 4.299,00 Euro

„Immobilienfrühling 2010“ Paket 4

12 Anzeigen im 14-tägigen Rhythmus

Anzeigenfarbe: 4c

Anzeigenformat: 210 mm breit x 297 mm hoch (ganze Seite)

Preis: 5.499,00 Euro

Alle Preise verstehen sich zzgl. 19 Prozent MwSt. und gelten bei Buchung bis 15.05.2010.

Die kompletten Mediadaten sind unter www.immobilien-weekly.de abrufbar.

Sollten Sie sich für unser Angebot interessieren oder weitergehende Fragen haben, steht Ihnen als Ansprechpartnerin Sylvana Burgener unter 030-259 427 120 oder marketing@immobilien-weekly.de gern zur Verfügung.

Fonds

MPC Holland 71

Hamburg: MPC Capital startet den Vertrieb des geschlossenen Immobilienfonds „MPC Holland 71“ mit einem Investitionsvolumen von 28,47 Mio. Euro. Anleger können ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio in einen Büroneubau in Delft investieren. Die Immobilie ist für 15 Jahre plus Verlängerungsoptionen an ein Unternehmen der Exact-Gruppe vermietet. Es wurde eine jährliche Erhöhung der Miete gemäß der Entwicklung des niederländischen Verbraucherpreisindex vereinbart. Die geplanten Auszahlungen steigen von anfänglich sechs Prozent auf 7,5 Prozent pro Jahr. Der erwartete Gesamtmittelrückfluss beträgt damit nach circa zehn Jahren Laufzeit rund 192 Prozent.

Anschlussvermietung

Frankfurt a. M.: Deka Immobilien hat L'Oréal Deutschland rund 13.900 qm Büro- und Lagerfläche in der Siemensstraße 6 in Kaarst vermietet. Das Objekt gehört zu einem Spezialfonds des Unternehmens.

Auf der Angebotsseite nehmen die Fertigstellungen nach ihrem zyklischen Höchststand im ersten Quartal 2009 (2,1 Mio. qm) wieder ab. Rund 1,2 Mio. qm Büroflächen wurden bis Ende März dieses Jahres fertig gestellt. Neben einer deutlich schwieriger gewordenen Finanzierung durch restriktive Kreditvergabe für spekulative Projektvorhaben hatten die Unsicherheit über die zukünftige Marktentwicklung und der Preisverfall für eine Reduzierung der Bauaktivitäten gesorgt. Damit könnte mittelfristig eine Angebotslücke an neuen Flächen entstehen. So sind zum Beispiel in London bei sinkenden Leerstandsquoten bereits erste Verknappungen bei bestimmten Produktarten zu beobachten.

Die Leerstandsquote in Westeuropa betrug unverändert 9,7 Prozent, in Mittel- und Osteuropa stieg sie leicht auf 16,4 Prozent. Neben London mit dem deutlichsten Rückgang fiel sie auch in Moskau, Edinburgh und Berlin deutlich. Den höchsten Anstieg verzeichneten Den Haag (+ 160 Bp), Luxemburg (+110 Bp) und Barcelona (+ 90 Bp).

Kostenloses Bauland für Berliner Wohnungsunternehmen?

Krise hin oder her - Berlins Wohnungswirtschaft hat fleißig investiert. Trotz der Turbulenzen stiegen ihre Investitionen im vergangenen Jahr um 11,2 Prozent auf rund 786 Millionen Euro, so der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf seiner Jahrespressekonferenz, dessen Mitglieder 664.000 Wohnungen in Berlin und damit rund 40 Prozent des Mietwohnungsbestands bewirtschaften. Die Neubautätigkeit in der deutschen Hauptstadt blieb davon aber weitgehend unberührt. Lediglich knapp drei Prozent! der Summe wurden hier ausgegeben. Schwerpunkte der Unternehmen waren eindeutig die Energetische Modernisierung und die Instandhaltung.

In diesem Jahr sollen sich die Gesamtinvestitionen der 143 im BBU organisierten Berliner Unternehmen um weitere 20 Prozent erhöhen und mit 945 Mio. Euro wieder an der Milliardengrenze kratzen. Die für 2010 geplante Verdreifachung der Neubauinvestitionen auf dann rund 66 Millionen Euro zielt aber vor allem auf den Bau von Spezialimmobilien, beispielsweise im Bereich Seniorenwohnen.

Bei den Modernisierungsinvestitionen haben sich die Verhältnisse in den letzten Jahren klar gedreht. Der Westteil der Stadt bleibt mit anhaltend hohen Steigerungsraten im Modernisierungs-Fokus. Rund drei Viertel der Modernisierungsinvestitionen wurden in West-Bezirken getätigt. 2004 war es noch umgekehrt. Um gut drei Prozentpunkte auf 51 Prozent stieg 2009 der Anteil voll modernisierter Wohnungen im West-Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen. Im Osten ist dieser Anteil mit 74 Prozent nach wie vor deutlich höher.

Mit einem Rückgang um 0,4 Prozentpunkte auf durchschnittlich 3,5 Prozent hat die Leerstandsentwicklung den Trend der Vorjahre fortgesetzt. Noch niedriger war die Quote zuletzt vor 13 Jahren. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen standen zum 31.12.2009 gut 23.000 Wohnungen leer. Das waren rund 2.600 beziehungsweise zehn Prozent weniger als im Vorjahr. Der BBU geht davon aus, dass der Leerstand bei seinen Mitgliedsunternehmen aufgrund hoher Modernisierungsstände und günstiger Mieten niedriger ist als im Durchschnitt des Berliner Mietwohnungsbestandes.

Buchtipps

Das Wesentliche in Kürze zum Markt der Geschlossenen Fonds stellt das in der 7. Auflage erscheinende Jahrbuch „Beteiligungs-Kompass“ von Edmund Pelikan vor. Ziel ist es, für den Leser die wichtigsten Zahlen des Jahres 2009 zusammenzufassen und klare Position zu den Trends 2010 im Beteiligungsmarkt zu beziehen. Abgerundet wird das Kompendium durch die vollständigen Adresslisten der Marktplayer sowie mit einer BaFin gestatteten Produktliste von 2009. Das Buch ist zum Preis von 59,80 Euro über Amazon, Libri oder direkt bei der Edmund Pelikan Kompetenz GmbH & Co. KG zu bestellen.

Unternehmen

Vivacon vorerst gerettet

Köln: Die Vivacon AG hat mit wesentlichen Hauptgläubigern Sanierungsvergleiche geschlossen, die nach eigenen Aussagen eine nachhaltige Finanzierungs- und Liquiditätsplanung für die Geschäftstätigkeit ermöglichen. Die Gesellschaft sieht ihr Betätigungsfeld zukünftig wieder vollumfänglich im Bereich Erbbaurecht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schätzt die Zahl langfristig leerstehender Wohnungen in Berlin auf rund 100.000. Am niedrigsten ist der Leerstand in Prenzlauer Berg (1,5 Prozent), in den es vor allem viele solvente Neuberliner Familien zieht. Es folgen Wilmersdorf (1,6 Prozent), Steglitz, Mitte und Charlottenburg (jeweils 1,9 Prozent). Am höchsten bleibt er in den Plattenbausiedlungen Marzahn (5,8 Prozent) und Hellersdorf (8,1 Prozent) im äußersten Osten der Stadt. Allerdings scheint sich die Situation etwas zu entspannen. Denn hinter dem Westberliner Brennpunktbezirk Wedding verbuchte Marzahn den

zweithöchsten Rückgang der Leerstände (-1,1 Prozent). BBU-Vorstand Maren Kern, sieht darin einen Erfolg der Investitionen in Wohnumfelder und Wohnungen. Am stärksten gestiegen ist der Leerstand im übrigen in Tiergarten und im gediegenen Zehlendorf.

Bezirk / Bezirksteil	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2009 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2009 durch Mieter gekündigten Wohnungen (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersd.	28.763	1,8 (2,5)	7,5 (8,9)
Charlottenburg	19.355	1,9 (2,2)	7,8 (8,6)
Wilmersdorf	9.408	1,6 (2,9) ↓	6,4 (9,4)
Friedrichshain-Kreuzberg	32.836	2,6 (2,4)	7,5 (8,9)
Friedrichshain	19.396	2,7 (2,5)	7,0 (8,7)
Kreuzberg	13.440	2,6 (2,2)	8,2 (9,1)
Lichtenberg	89.023	2,4 (2,8)	8,6 (9,2)
Hohenschönhausen	36.476	2,1 (3,0) ↓	8,7 (9,2)
Lichtenberg	52.547	2,5 (2,6)	8,6 (9,2)
Marzahn-Hellersdorf	76.792	6,8 (7,7)	9,0 (9,3)
Marzahn	42.351	5,8 (6,9) ↓	8,1 (9,0)
Hellersdorf	34.441	8,1 (8,8)	10,5 (9,8)
Mitte	44.275	2,6 (3,4)	8,7 (10,0)
Mitte	19.493	1,9 (1,6)	6,2 (8,2)
Tiergarten	2.832	2,7 (2,1) ↑	8,9 (11,4)
Wedding	21.950	3,3 (5,0)	10,9 (11,1)
Neukölln	40.619	3,2 (3,9)	9,2 (7,6)
Pankow	61.529	2,0 (2,3)	8,7 (8,9)
Pankow	28.074	2,3 (2,8)	8,9 (9,3)
Prenzlauer Berg	21.075	1,5 (1,5)	8,3 (8,3)
Weißensee	12.380	2,3 (2,6)	9,1 (9,1)
Reinickendorf	43.168	4,8 (4,4)	9,2 (10,1)
Spandau	31.799	5,2 (5,7)	9,7 (9,4)
Steglitz-Zehlendorf	25.654	2,9 (3,3)	7,6 (8,8)
Steglitz	18.530	1,9 (2,7)	7,3 (9,1)
Zehlendorf	7.124	5,5 (5,0) ↑	8,7 (8,0)
Tempelhof-Schöneberg	37.688	3,1 (3,4)	8,4 (7,5)
Tempelhof	25.046	2,9 (3,1)	8,3 (7,3)
Schöneberg	12.642	3,6 (4,0)	8,7 (8,1)
Treptow-Köpenick	56.345	2,4 (2,9)	7,7 (6,9)
Treptow	27.865	2,3 (2,6)	7,8 (5,9)
Köpenick	28.480	2,5 (3,2)	7,6 (7,8)
Summe Bezirke*	568.491	3,5 (3,9)	8,3 (8,8)

Quelle: BBU

Obwohl die Mieten in Berlin im gesamtdeutschen Vergleich noch immer günstig sind, ist derzeit vor allem in den begehrten Innenstadtbezirken eine zunehmende Gentrifizierung zu beobachten. Mietpreise von acht bis zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter sind längst keine Ausnahme mehr. Um auch in Zukunft einkommensschwachen Haushalten ausreichend günstigen Wohnraum garantieren zu können, schlägt der BBU nun den Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau vor. Das mag grotesk klingen, ist aber ernst gemeint. Denn: Sozialwohnungen sind wegen des fortgesetzten Förderabbaus für einkommensschwache Haushalte mittlerweile meist zu teuer. Die Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat liegt bei Sozialwohnungen im Mittel um rund 0,80 Euro über dem Mietspiegeldurchschnitt von 4,83 Euro.

Während der Leerstand in Berlin insgesamt abnimmt, ist er bei den Sozialwohnungen um rund neun Prozent gestiegen. Die Belastung der Objekte mit Förderdarlehen im Wesentlichen zwischen 500 und 900 Euro je Quadratmeter

Unternehmen

Neugründung

Berlin: Aus der ANWALTSKANZLEI DITTERT wurde ab dem 01.04.2010 die AKD DITTERT, SÜDHOFF & Partner. Rechtsanwalt und Notar Dr. Stephan Südhoff, bislang Partner der RSG, die sich nach dem Tode von Dr. Klaus Riebschläger auflöste, und Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Katrin Dittert, bisher ANWALTSKANZLEI DITTERT, haben hierfür eine Partnerschaftsgesellschaft gegründet. Dittert übt eine Syndica-Funktion für den Ring Deutscher Makler (RDM) aus. Mit Südhoff wird ein Spezialist im Immobilienrecht das Kanzleispektrum insbesondere um das Notariat erweitern. Dies betrifft neben Berlin auch den Standort in Leipzig.

Blockverkauf

Augsburg: Die PATRIZIA Immobilien AG hat 274 Wohnungen und 275 Tiefgaragenstellplätze im Wege eines Blockverkaufs an einen institutionellen Investor veräußert. Das Verkaufsvolumen beträgt 42,1 Mio. Euro. Die Objekte liegen unmittelbar am Stadtrand Münchens.

Wohnfläche schränkt zudem die Kreditfähigkeit der Unternehmen und damit die Investitionsspielräume ein. Es wird plädiert, eine vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen zu deutlichen Abschlägen zu ermöglichen. Im Gegenzug soll durch die Wohnungswirtschaft ein noch näher zu definierender Anteil ihrer Bestände für nachweislich bedürftige Haushalte zu besonders günstigen Nettokaltmieten bereitgestellt werden.

MIETEN BEI NEUVERTRAGSABSCHLÜSSEN IN DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2009 – Übersicht				
Mieten in €/m² Wohnfläche netto kalt pro Monat				
Bezirk	erfasste Neuverträge	von €/m²	Mittelwert in €/m²	bis €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.802	2,92	5,43	11,77
Friedrichshain-Kreuzberg	2.081	1,40	5,58	9,01
Lichtenberg	8.655	1,63	5,49	8,63
Marzahn-Hellersdorf	6.197	1,07	4,65	8,44
Mitte	2.954	1,76	5,47	11,10
Neukölln	1.407	1,61	4,71	7,80
Pankow	5.826	1,19	4,79	9,00
Reinickendorf	3.067	2,10	4,52	8,62
Spandau	2.158	1,96	4,85	7,55
Steglitz-Zehlendorf	1.187	2,85	5,50	9,51
Tempelhof-Schöneberg	1.785	2,15	4,96	9,19
Treptow-Köpenick	3.381	2,73	5,18	9,63
Berlin Gesamt	40.500	1,07	5,08	11,77

Alternativ schlägt man vor, die freiwerdende Flächen auf den Geländen der (ehemaligen) Flughäfen in Tegel und Tempelhof an Wohnungsunternehmen abzugeben - kostenlos! Das könnte nach BBU-Vorstellungen in den dort neu zu errichtenden Wohnungen pro Quadratmeter Fläche eine Mietersparnis um 1,50 Euro pro Monat bringen.

Unsere Prognose: Das wird wohl eher nichts.

Alles, was Recht ist

Shoppingcentermietvertrag: Keine Mietminderung bei enttäuschter Umsatzerwartung

Markus Wenske, Lill Rechtsanwälte

Verkalkuliert sich der Retail-Mieter bei seinen Umsatzerwartungen, so versucht er oft, die Miete zu mindern. Daher muss bei der Gestaltung des Mietvertrages sichergestellt werden, dass das sogenannte Verwendungsrisiko beim Mieter bleibt. Wir zeigen Fallstricke und Lösungsansätze.

Der Fall: Der Mietvertrag über ein Ladengeschäft in einem Shoppingcenter mit Centermanagement enthält eine Grundmiete und zusätzlich eine Umsatzmiete bei Überschreiten eines Sockelumsatzes. Der Mieter erzielt monatliche Umsätze von ca. 3.000 Euro, jedoch benötigt er zur Kostendeckung monatlich 32.000 Euro. Daher fordert er eine Mietreduzierung. Er begründet dies auch damit, dass die monatliche Besucherzahl nur 3.000 betrage, statt der 15.000, die der Vermieter avisiert habe. Da der Vermieter nicht zu einer Mietreduzierung bereit ist, kürzt der Mieter die Mietzahlungen. Der Vermieter klagt auf die vollständige Miete. Er siegt. Die Urteilsbegründung des Landgerichts Wiesbaden (*Urt. v. 24.04.2009 – 7 O 116 / 08 – IMR Immobilien und Mietrecht 2009, Seite 391 mit Anmerkung Wenske*) lautet: Erstens besteht kein Anspruch auf Mietminderung. Denn es besteht kein Sachmangel. Besucherzahlen im Shop-

Märkte

Einzelhandel dominiert

London/Frankfurt a.

Main: Mit einem Investitionsvolumen von acht Milliarden Euro dominieren Einzelhandelsimmobilien den europäischen Gewerbeimmobilieninvestmentsmarkt im ersten Quartal 2010. CB Richard Ellis verzeichnet für diese Objektklasse mit einem Marktanteil von 42 Prozent eine stärkere Nachfrage als Büroimmobilien. Während das Investitionsvolumen auf dem Gesamtmarkt für Gewerbeimmobilien zwischen dem grundsätzlich starken letzten Quartal des Vorjahres und dem ersten Quartal 2010 um 32 Prozent zurückging, blieb das Niveau von Investments in Einzelhandelsimmobilien fast konstant. In Spanien, Portugal, Norwegen und Deutschland wurden die stärksten Zuwächse verzeichnet. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,7 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten dieses Jahres erreichte der deutsche Markt das Dreifache des Vorjahresquartals. Auch ist Deutschland mit einem Anteil von 33 Prozent am gesamteuropäischen Transaktionsmarkt der größte Einzelmarkt für Investitionen in Immobilien dieser Nutzungsart.

pingcenter und die Höhe der Umsätze des Mieters sind kein Anknüpfungspunkt für einen Sachmangel. Denn sie berühren die Eignung des Ladengeschäfts zum vertragsgemäßen Gebrauch allenfalls mittelbar. Zweitens besteht kein Anspruch auf Mietanpassung aus Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB): § 313 BGB ist unanwendbar. Vorrang hat die gesetzliche Risikoverteilung des Mietrechts; diese ordnet das Verwendungsrisiko bzw. Gewinnerzielungsrisiko vielmehr dem Mieter zu. Im vorliegenden Vertrag wurde die Grundmiete sogar ausdrücklich als „umsatzunabhängig“ vereinbart. Drittens ist es durch den Aufrechnungsausschluss im Mietvertrag unerheblich, ob der Vermieter wegen Falschangabe der Besucherzahlen aus Verschulden bei Vertragsschluss haftet.

Unsere Empfehlung: Dass der Mieter das Verwendungsrisiko trägt, ist ständige Rechtsprechung des XII. Zivilsenats des BGH. Um zu vermeiden, dass der Vermieter trotzdem haftet, ist Vorsicht geboten. Erstens: Damit der Vermieter nicht wegen fahrlässiger Täuschung bei Vertragsschluss haftet, müssen vorvertragliche Aussagen über das Mietobjekt die haftungsentscheidende Grenze der sog. bloßen Anpreisung einhalten. Riskant sind Wirtschaftlichkeitsdaten in Exposés für den Mietinteressenten. Zweitens: Bei der Vertragsgestaltung ist das Verwendungsrisiko klar zuzuordnen; das Gericht begründet sein Urteil wesentlich damit, dass im Vertrag die Grundmiete als „umsatzunabhängig“ formuliert wurde (eine selbstverständliche Auslegung, aber: „doppelt genähte“ Klauseln halten besser!).

Die Überbürdung des Verwendungsrisikos ist besonders sorgfältig zu gestalten bei Shoppingcentern mit intensiver Einbindung der Mieter in das Centerkonzept und straffer Centerführung (vor allem bei Konzeptimmobilien). Entscheidend ist dort, dass das Vertragsbündel gut aufeinander abgestimmt ist: Einerseits der Ladenmietvertrag mit detaillierten und strikten Nebenbestimmungen (Betriebspflicht, Öffnungszeiten, Ladengestaltung), andererseits die Werbegemeinschaft. Gibt das Gesamt-Vertragsgebilde dem Vermieter so starke Befugnisse, dass er in die Unternehmensführung des Mieters eingreifen kann, und ist er gleichzeitig über die Umsatzmiete am Erfolg des Mieters beteiligt, so ergibt die Vertragsauslegung womöglich, dass der Vermieter am Verwendungsrisiko des Mieters beteiligt ist. Daher raten wir, die Werbegemeinschaft zu verselbstständigen und deren Geschäftsführung dem – unabhängigen – Centermanager zu geben. Dies kann auch vermeiden, dass die Vermietungseinkünfte des Vermieters gewerbesteuerpflichtig werden. Drittens: Vorsicht gilt auch bei Objekten, für die eine Revitalisierung oder Konzeptänderung geplant ist: Ist diese geschuldet und unterbleibt sie, so haftet der Vermieter unter Umständen hierfür.

Hohe Nachfrage nach Büroflächen in London

Im ersten Quartal 2010 hat sich die Summe der vermieteten Büroflächen in Central London im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Nach Angaben von Knight Frank hat sich die Nachfrage in ganz London, vor allem aber in der City, belebt. In diesem Teilmarkt erfolgte bereits im dritten Quartal in Folge ein überdurchschnittlicher Büroflächenumsatz. Auch im West End hat sich der Markt weiter erholt. Im zweiten Quartal 2010 rechnet Knight Frank allerdings mit niedrigeren Umsätzen. Grund sind die bevorstehenden Wahlen in Großbritannien. Wenn die neue oder die wiedergewählte Regierung die Verringerung des Haushaltsdefizits nicht überzeugend angeht, könnten Mietinteressenten

Märkte

Asiengeschäft läuft

Frankfurt a. M.: Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in der Region Asien-Pazifik hat sich im ersten Quartal 2010 gegenüber dem Vorjahresquartal von 9,2 Mrd. USD auf 38,6 Mrd. USD erhöht. Im Vergleich zum Vorquartal beträgt das Plus 37 Prozent. Damit wurde laut DTZ der bisherige Höchstwert aus dem dritten Quartal 2007 übertroffen. Vor allem die Ankündigung der chinesischen Behörden, die Anforderungen an die Kreditvergabe zukünftig restriktiver zu gestalten, hat Investoren bewegen, Käufe vorzuziehen. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in China stieg im ersten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 39 Prozent von 18,1 auf 25,2 Mrd. USD und hat damit einen Anteil von 65 Prozent an den Investitionen in der Region. Transaktionen in Japan haben sich im gleichen Zeitraum von 3,2 Mrd. USD 2009 auf 7,2 Mrd. USD mehr als verdoppelt. In Australien stieg ihr Volumen von 1,9 auf 3,0 Mrd. USD. Der größte Deal 2010 war der Verkauf des Geländes der Asienspiele im südchinesischen Guangzhou für 3,7 Mrd. USD.

auch noch im dritten Quartal zurückhaltend bleiben. Spätestens im vierten Quartal des Jahres wird sich der positive Trend jedoch forsetzen.

London City: Hier wurden in den ersten drei Monaten diesen Jahres mit 200.000 qm genauso viele Flächen wie im letzten Quartal 2009 vermietet. Zu Beginn des vergangenen Jahres waren es im direkten Vergleich nur 65.000 qm. Damit hat die City in den letzten drei Quartalen die langjährige durchschnittliche Vermietungsleistung von rund 150.000 qm pro Quartal übertroffen. Vor allem internationale Finanzunternehmen, Anwälte und Versicherer sicherten sich hier Büros. In den letzten Monaten haben auch wieder Finanzunternehmen aus dem asiatisch-pazifischen Raum Flächen angemietet.

Das Flächenangebot ist im dritten Quartal in Folge auf nunmehr knapp 1 Mio. qm gesunken und liegt damit fast im langjährigen Durchschnitt. Im zweiten Quartal 2009 hatte der Leerstand einen Spitzenwert von 1,2 Mio. qm erreicht. Mietern stehen rund 370.000 qm neue und hochwertig sanierte Flächen zur Verfügung. In diesem Teilsegment werden jährlich durchschnittlich etwa 300.000 qm vermietet. Die Spitzenmieten in der City sind im ersten Quartal 2010 um 5,7 Prozent gestiegen und betragen rund 48,00 Euro/qm.

West End: Mit 120.000 qm hat sich der Flächenumsatz im ersten Quartal 2010 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt (Q 1 2009: 65.000 qm). Die durchschnittliche Vermietungsleistung liegt hier bei 110.000 qm. Zu den Mietern zählen vor allem Medien, Organisationen der öffentlichen Hand, Einzelhändler und Personalberater. Das Flächenangebot im West End hat sich von seinem Höhepunkt von rund 850.000 qm im dritten Quartal 2009 auf circa 735.000 qm reduziert. Im West End stehen Mietern derzeit nur rund 160.000 qm neue und hochwertige Flächen zur Verfügung. Das entspricht dem jährlichen Vermietungsdurchschnitt in diesem Angebotssegment. Die Mieten im West End sind erstmals seit 2007 gestiegen und haben mit einem Plus von 11,5 Prozent deutlich angezogen. Sie liegen jetzt bei rund 75,00 Euro/qm.

Über den Tellerrand geschaut: Neue Investitionsvorhaben bei Verkehr & Bau

Seit den 1930er Jahren ist die Bahn weitgehend durch Konkurrenz von der Straße geschützt. Möglich macht dies das Personenbeförderungsgesetz (PBefG). Immer dann, wenn ein Busunternehmen einen Fernlinienverkehr anbieten möchte, hat die DB AG ein Vetorecht bei den Genehmigungsbehörden, insbesondere dann wenn der Verkehr mit den vorhandenen Verkehrsmitteln befriedigend bedient werden kann oder keine wesentliche Verbesserung der Verkehrsbedienung erfolgt. Bald soll damit Schluss sein. Die schwarz-gelbe Koalition hat sich darauf verständigt, den nationalen Fernbuslinienverkehr zu liberalisieren. Was die Immobilienbranche dabei erwartet, erläutert Martin Kaßler, Leiter Kommunikation & Public Affairs vom Bundesverband Deutscher Omnibusunternehmer (BDO):

Zunächst bedeutet eine Freigabe dieser Verkehre mehr Wettbewerb zwischen Schiene und Straße. Schließlich ist Deutschland eines der wenigen europäischen Länder, wo dies bisher nicht möglich war. Neue Fahrgastaufkommen



Martin Kaßler
Foto: privat

Impressum

IMMOBILIEN weekly

Verlag:
Ummen Communications
GmbH
Lindenstraße 76
10969 Berlin

Tel.: 030 - 259 427 120
Fax: 030 - 259 427 126
info@immobilien-weekly.de
www.immobilien-weekly.de

Herausgeber:
Robert Ummen
Chefredakteur:
Arne Degener (V.i.S.d.P.)

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 117952 B

Anzeigenabteilung:
030-259 427 120
anzeigen@immobilien-
weekly.de

Es gilt die Anzeigenpreis-
liste vom 01.12.2009.

Namentlich gekenn-
zeichnete Beiträge geben
die Meinung des Autors
wieder. Diese muss nicht
der Auffassung der Re-
daktion entsprechen.
Für unaufgefordert ein-
gesandte Beiträge und
Textmanuskripte wird
keine Haftung übernom-
men. Die Redaktion be-
hält sich vor, eingereichte
Texte gegebenenfalls zu
bearbeiten bzw.
zu kürzen.

sind möglich, aber auch hohe Investitionskosten sind zu verkraften. Experten sind sich einig, dass spätestens im dritten Jahr nach Beginn der Verkehre, Gewinne erwirtschaftet werden.

Die Immobilienbranche hat drei Möglichkeiten an diesem neuen Geschäftsfeld zu partizipieren:

1. Sie kann die Rolle des Risikokapitalgebers spielen oder in eine Teilhaberschaft mit entsprechenden Unternehmen gehen. Denn klar ist - es muss gebaut und errichtet werden, zum Beispiel Wartehäuschen, Haltestellen und An- und Umstiege.

2. Besteht die Möglichkeit, große Investitionen in entsprechende Buserminals zu tätigen. Viele Mittelzentren klagen darüber, dass der Einzelhandel mittlerweile nur noch vor den Toren ihrer Stadtgrenzen auf der grünen Wiese stattfindet, aber nicht mehr in Zentrumsnähe. Hier kann Abhilfe geschaffen werden. Unter anderem in Finnland wird dies erfolgreich praktiziert. In den Untergeschossen ist die Abfertigung für den Fernbus, in den Stockwerken darüber floriert der Einzelhandel, teilweise mit mehr als 100 Geschäften.

3. Auch interessante Steuersparmodell-Projekte sind eine mögliche Option. Die Fernbusse fahren in das Stadtzentrum. Dort angekommen treffen die Reisegäste auf einen florierenden Einzelhandel – der auch den Bürger vor Ort bedient – Steuereinnahmen werden generiert; Stadtzentren wieder interessant. Die entsprechenden Terminals mit Ladengeschäften, Arztpraxen oder Büroflächen wurden zuvor neu errichtet. Stadt und Investoren können sich im Vorfeld auf eine langjährige Partnerschaft verständigen.

Die Bau- und Immobilienbranche findet hier auf lange Sicht ein neues Betätigungsfeld, was variabel erweiterbar ist. Kreativität und Mut sind dabei unerlässlich.

Immonet schlägt Immobilienscout

Das Verbraucherportal www.getestet.de hat die vier größten Online-Immobilienmärkte auf ihre Stärken und Schwächen hin untersucht. Überraschender Sieger dieser Analyse ist Immonet.de, das mit einem "Sehr Gut" (1,3) bewertet wird. Das Portal liefert einen strukturierten Onli-

neauftritt, diverse Komfortfunktionen und einen überzeugenden Service, so die Begründung. Beim Marktführer Immobilienscout24 werden der zu hohe Preis und die kundenunfreundliche Abo-Politik bemängelt. Das Portal teilt sich Platz 2 mit Immowelt, liegt aber beim Internetauftritt und Service klar vorn. ImmoPool ist mit der Note 2,3 Schlusslicht der Gesamtwertung. Bei günstigen Preisen für kurzfristige Immobilieninserate lässt hier der Komfort zu wünschen übrig.

	Internetauftritt	Service	Preis	Gesamtnote
 immonet.de schneller besser wohnen	1,2 ★★★★★	1,3 ★★★★★	1,3 ★★★★★	1,3
 IMMOBILIEN SCOUT24	1,3 ★★★★★	1,3 ★★★★★	3,0 ★★★★★	1,9
 immowelt Aktiengesellschaft	1,9 ★★★★★	2,1 ★★★★★	1,8 ★★★★★	1,9
 immoPool.de	2,8 ★★★★★	2,7 ★★★★★	1,2 ★★★★★	2,3

Quelle: www.getestet.de