



### Inhaltsverzeichnis

**Seite 1:**

Editorial  
(R. Ummen)

**Seite 2:**

Immobilienumsatz  
steigt nur in  
Westdeutschland

**Seite 4:**

Passantenfrequenz  
höchst unterschiedlich

**Seite 7:**

Schadensersatzfor-  
derung nach erfolgrei-  
chem Verkauf möglich?  
(Dr. R. Siegel)

**Seite 8:**

Licht und Schatten  
begleiten die OIFs

**Seite 8:**

Internationale Brands  
wollen in deutsche  
Einkaufstraßen

**Seite 10:**

Neuer Immobilien-  
Preisspiegel erschienen

**Seite 11:**

EU-Richtlinie lässt  
höhere Bauschadens-  
summen befürchten

**Seite 12:**

Immobilien kompakt

**Seite 13:**

Aktuelle Deals

Seite 13:

Impressum

### Liebe Leserinnen und Leser,

derzeit stellt sich die Frage, warum die deutsche Wirtschaft plötzlich wieder so stark ist. Mitten im Sommerloch wächst der Optimismus spürbar, werden die Konjunkturprognosen nach oben korrigiert, stellen die Unternehmen verstärkt Mitarbeiter ein. Gab es denn gar keine Krise?

Dass die deutsche Wirtschaft trotz des schweren Konjunkturabsturzes im vergangenen Jahre auf Massenentlassungen verzichtet hat; das hat Ökonomen weltweit beeindruckt. Das Modell der verlängerten Kurzarbeit hat gegriffen. Auch in den vergangenen Tagen rieben sich selbst Experten verblüfft die Augen, als die jüngsten Wachstumszahlen veröffentlicht wurden. Die deutsche Wirtschaft erholt sich schneller und stärker als von vielen Volkswirten erwartet. Die Wirtschaft profitiert hierzulande stark vom globalen Aufschwung – und bleibt zugleich von den volkswirtschaftlichen Problemen verschont, mit denen einige europäische Nachbarn kämpfen. Sie müssen ihre Übertreibungen – insbesondere an den Immobilienmärkten – nun schmerzhaft korrigieren.

Wir hatten keinen vergleichbaren Immobilienboom. In Großbritannien, Spanien oder Irland müssen hingegen der private Sektor und die Regierungen ihre Finanzen in Ordnung bringen, Ausgaben reduzieren und Schulden abstopfen. Das Geld, das in den Schuldendienst fließt, fehlt in der Wirtschaft. Diese Volkswirtschaften leiden zudem darunter, dass die verschwundenen Arbeitsplätze in der Immobilienwirtschaft nicht wiederkommen werden.

Wie lange diese positive Entwicklung anhält, darüber sind sich Ökonomen allerdings uneins. Anders als viele US-Ökonomen befürchten Volkswirte hierzulande zwar keinen erneuten Konjunkturreinbruch – den sogenannten Double Dip. Aber ein schwächeres Wachstum in der zweiten Jahreshälfte halten viele von ihnen für wahrscheinlich. Die deutsche Immobilienwirtschaft ist jedenfalls wieder bester Stimmung. Wollen wir hoffen, dass dies so bleibt.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

**Personalien**

**Neuer Leiter**

Hamburg: Christopher Raabe hat die Abteilungsleitung Industrial Services von BNP Paribas Real Estate in Hamburg übernommen. Der Diplom-Kaufmann ist seit über drei Jahren als Senior Consultant im Unternehmen.



Christopher Raabe  
Foto: BNPRE

**Vertrieb**

München: Keith Birch verstärkt den Vertrieb der conject AG in den Regionen Naher Osten/Asien/Afrika, wo er die CAFM-Anwendung conjectFM vermarkten soll. Birch verfügt über 20 Jahre Berufserfahrung und arbeitete im Nahen Osten unter anderem in Projekten wie der Abu Dhabi Mall mit.



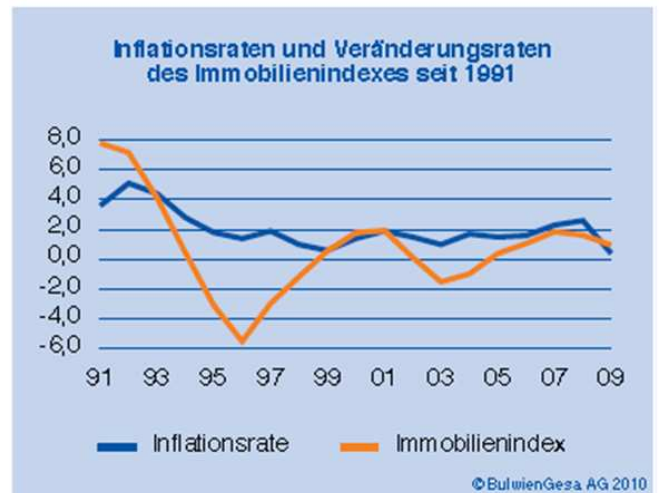
Keith Birch  
Foto: conject AG

**Immobilienumsatz legt im ersten Halbjahr nur im Westen zu**


Im ersten Halbjahr 2010 wechselten in Deutschland private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von etwa 69,5 Mrd. Euro den Besitzer. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverband IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. Damit stieg das Transaktionsvolumen verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 8,7 Prozent an. Der Bärenanteil davon entfiel auf Immobilien in Westdeutschland inklusive Berlin. Hier wurden Objekte für 63,5 Mrd. Euro gehandelt. Das waren rund 9,8 Prozent mehr als in den ersten sechs Monaten 2009.

Ganz anders sieht es dagegen im deutschen Osten aus. Hier wurden nur knapp sechs Milliarden Euro umgesetzt. Das sind nicht einmal neun Prozent des Gesamtvolumens. Gleichzeitig verzeichneten die Neuen Bundesländer im Gegensatz zum bundesweiten Trend einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 1,7 Prozent.

Die Aussage von Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD: „Die gestiegenen Immobilienumsätze belegen deutlich das gestiegene Interesse an Immobilien als Kapitalanlage“, kann demnach getrost mit „solange sie nicht in Ostdeutschland liegen“, ergänzt werden. Dabei sind historisch niedrige Zinsen und die gefühlte Angst einer möglichen Inflation Katalysatoren für das Geschäft auf dem Häusermarkt. Doch offensichtlich locken selbst niedrigste Zinsen nicht mehr, um im Osten ein Haus zu kaufen. Und von einem generellen Inflationsschutz durch den Erwerb eines Eigenheims kann in Deutschland ohnehin nicht allgemein gesprochen werden. Auch hier entscheidet die regionale Lage und die wirtschaftliche Gesamtsituation vor Ort.




So ist auch die Umsatzentwicklung in den ersten sechs Monaten in den einzelnen Bundesländern keineswegs einheitlich. Spitzenreiter ist das ostdeutsche Thüringen, das im Juni 2010 mit 9,5 Prozent auch die niedrigste Arbeitslosen-



Die Spezialagentur für Immobilienkommunikation  
[www.ummen.com](http://www.ummen.com)

Treffen Sie uns in Halle A1.130



**Personalien**

**Vermietungschef**

München: Alexander Meyer hat die Abteilungsleitung Bürovermietung der BNP Paribas Real Estate in München übernommen. Der Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienökonom IR/EBS ist seit 2003 im Münchener Bürovermietungsteam des Unternehmens tätig. Peter Harming, bisheriger Leiter der Bürovermietung München, wird sich in Zukunft als Key-Accounter verstärkt auf die Betreuung von Großkunden konzentrieren.

rate seit 1991 für sich verzeichnete. Hier stiegen die Umsätze um mehr als 16 Prozent an. Es folgen das Saarland (+16,2 Prozent) und Bayern (+15,9 Prozent). Zweistellige Umsatzzuwächse wurden auch in Berlin (+13,7 Prozent) verzeichnet. Gleiches gilt für Niedersachsen (+10,8 Prozent) und Baden-Württemberg (+10,1 Prozent). In Hamburg sank dagegen als einzigem westdeutschen Bundesland das Transaktionsvolumen um knapp 7,4 Prozent. „Der Rückgang der Immobilientransaktionen ist vermutlich in Zusammenhang mit der geringen Neubautätigkeit zu sehen. Es gibt einfach zu wenige Objekte, die bei den aktuell hohen Preisen ihren Besitzer wechseln“, interpretiert Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD, die Zahlen. Der mit Abstand höchste prozentuale Umsatzrückgang ist in Sachsen-Anhalt mit fast 21 Prozent festzustellen. „Die Anhebung der Grunderwerbssteuer von 3,5 Prozent auf 4,5 Prozent spielt bei der Erklärung dieses deutlichen Rückgangs eine entscheidende Rolle“, so Schick.

Das umsatzstärkste Bundesland ist Nordrhein-Westfalen mit 14,1 Mrd. Euro. Bayern (14 Mrd. Euro) und Baden-Württemberg (10,4 Mrd. Euro) rangieren auf den Plätzen 2 und 3. Hessen liegt mit 5,4 Mrd. Euro wie in den Vorjahren auf Platz vier. Niedersachsen und Berlin folgen mit 5,1 beziehungsweise 3,5 Mrd. Euro. Hamburg, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein liegen zwischen rund 2,6 und 2,7 Mrd. Euro. Mit Ausnahme von Sachsen (2,1 Mrd. Euro) und Brandenburg (1,4 Mrd. Euro) liegt der Immobilienumsatz der neuen Bundesländer unter einer Milliarde Euro.

Trotz allem bleibt der IVD für die zukünftige Entwicklung verhalten optimistisch: „Das Umsatzwachstum der Immobilienverkäufe wird sich mit zeitlicher Verzögerungen auch auf die Preise auswirken“, prognostiziert Schick. Das Gleiche dürfte in der Regel auch für den Umsatzrückgang gelten.

**Immobilientransaktionsvolumen in Euro - Vergleich H1 2009 / H1 2010**

Bundesland	GrErwSt in Euro 01.01. - 30.06.2009	Immobilientransaktionsvolumen H1 2009 in Euro	GrErwSt in Euro 01.01. - 31.03.2010	GrErwSt in Euro 01.04. - 30.06.2010	Immobilientransaktionsvolumen H1 2010 in Euro	Veränderungen 2009 zu H 1 2010 in Prozent
Nordrhein-Westfalen	491.269.723	14.036.277.813	254.672.374	240.108.309	14.136.590.944	<b>0,71</b>
Bayern	423.448.187	12.098.519.643	235.633.052	255.236.173	14.024.835.009	<b>15,92</b>
Baden-Württemberg	330.057.205	9.430.205.858	188.714.746	174.668.572	10.382.380.510	<b>10,10</b>
Niedersachsen	162.174.000	4.633.542.860	88.919.922	90.838.921	5.135.966.934	<b>10,84</b>
Hessen	187.594.950	5.359.855.701	91.779.780	97.120.310	5.397.145.421	<b>0,70</b>
Rheinland-Pfalz	93.504.511	2.671.557.448	48.947.139	45.656.810	2.702.969.977	<b>1,18</b>
Schleswig-Holstein	90.399.540	2.582.844.001	47.179.914	45.093.071	2.636.371.016	<b>2,07</b>
Saarland	19.397.939	554.226.828	9.821.411	12.726.242	644.218.651	<b>16,24</b>
Hamburg	126.553.063	2.812.290.298	60.682.147	56.548.668	2.605.129.222	<b>-7,37</b>
Bremen	19.670.056	562.001.610	10.027.246	9.655.442	562.362.501	<b>0,06</b>
Berlin (gesamt)	139.549.806	3.101.106.793	80.009.513	78.677.933	3.526.387.695	<b>13,71</b>
<b>Gesamt West</b>	<b>2.083.618.981</b>	<b>57.842.428.852</b>	<b>1.116.387.243</b>	<b>1.106.330.452</b>	<b>63.506.219.856</b>	<b>9,79</b>
Sachsen	72.136.095	2.061.031.295	31.615.398	40.587.917	2.062.951.858	<b>0,09</b>
Sachsen-Anhalt	34.082.321	973.780.588	16.715.961	15.113.280	769.347.764	<b>-20,99</b>
Thüringen	22.924.332	654.980.924	15.537.204	11.161.235	762.812.549	<b>16,46</b>
Brandenburg	50.201.381	1.434.325.182	30.316.771	18.495.321	1.394.631.187	<b>-2,77</b>
Mecklenburg-Vorpommern	32.738.083	935.373.809	18.139.746	15.725.092	967.566.772	<b>3,44</b>
<b>Gesamt Ost</b>	<b>212.082.213</b>	<b>6.059.491.798</b>	<b>112.325.080</b>	<b>101.082.845</b>	<b>5.957.310.130</b>	<b>-1,69</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295.701.194</b>	<b>63.901.920.650</b>	<b>1.228.712.322</b>	<b>1.207.413.297</b>	<b>69.463.529.986</b>	<b>8,70</b>

Anmerkungen: ab dem 01.01.2007 beträgt der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer im Land Berlin 4,5 vom Hundert.

ab dem 01.01.2009 beträgt der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer im Land Hamburg 4,5 vom Hundert.

ab dem 01.03.2010 beträgt der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer im Land Sachsen-Anhalt 4,5 vom Hundert.

Quelle: IVD Bundesverband, Berechnungen auf der Basis des kassenmäßigen Grunderwerbsteueraufkommens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF)

## Fonds

### Prolongation

Köln/Luxemburg: Corpus Sireo, Köln, meldet eine Vermietung für den Immobilienfonds No. 4 SICAV-FIS. In Edinburgh, Schottland, hat die luxemburgische Fondstochter des Asset Management Unternehmens den Mietvertrag mit einem internationalen Finanzdienstleister für rund 10.000 qm Bürofläche im Objekt „525 Ferry Road“ vorzeitig bis 2023 verlängert. Der Fonds ist aktuell in 26 Büroimmobilien in neun europäischen Ländern investiert.

### Mit Gewinn verkauft

Hamburg: Union Investment (UI) hat das Gebäude „10 Gresham Street“ in der Londoner City für 175 Mio. GBP an ein Joint Venture von Hammerson und Canada Pension Plan Investment Board verkauft. UI hatte das Bürohaus 2009 für 141,5 Mio. GBP für ihren Offenen Immobilienfonds UniImmo: Europa von dem britischen Versicherungsunternehmen Standard Life erworben.

## Treue Besucher sind auf Deutschlands Einkaufsstraßen eher selten

„Die Kölner Schildergasse ist Deutschlands meistbesuchte Einkaufsmeile. Die Hamburger Mönckebergstraße und der Vorjahressieger Kaufingerstraße komplettieren die Top 3. Die im Einkaufsmeilen-Ranking führende Kölner Schildergasse kommt danach stündlich auf bis zu 13.280 Passanten. In der zweitplatzierten Hamburger Mönckebergstraße wurde innerhalb von 60 Minuten bis zu 12.120 Besucher gezählt. Sie ist das erste Mal unter den Top 3 und liegt vor der Münchener Kaufingerstraße (11.905)“, schrieb IMMOBILIEN weekly in der Ausgabe 75 vom 14. Juli dieses Jahres.

Grundlage waren die jährlich von Jones Lang LaSalle (JLL) durchgeführte Passantenfrequenzzählung in den 170 wichtigsten Einkaufsstraßen Deutschlands. Dieses Jahr war am 10. April, einem Sonnabend, von 13 bis 14 Uhr gezählt worden.

Nun hat auch Engel & Völkers Commercial (E & V) an 48 Standorten in Deutschland an verschiedenen Samstagen im Juni dieses Jahres zwischen 11 und 13 Uhr die Passantenströme erfasst. Das Ergebnis: Nur die Münchener und ihre Gäste scheinen ihre Lieblingsmeile gleichmäßig zu frequentieren, denn als einzige Einkaufsstraße belegt sie in beiden Rankings denselben Platz: Rang 3. Alle anderen großen Top-Einkaufsstraßen scheinen dagegen von kontinuierlichen Besucherströmen weit entfernt. Eine Ausnahme bildet nur noch die Frankfurter Zeil, die es sowohl bei E & V (Rang 2) als auch bei JLL (Rang 4) in die Top Five schafft.

Sieger der Passantenfrequenzzählung bei E & V ist die Hohe Straße in Köln. Es folgen die erwähnte Frankfurter Zeil und die Kaufingerstraße Münchens. Die Schadowstraße und die Flingerstraße in Düsseldorf komplettieren die Spitzengruppe. Letztere ist bei E & V gleichzeitig der Aufsteiger des Jahres und katapultiert sich von einem Platz außerhalb der Top Twenty direkt in die Spitzengruppe. Ein weiterer Gewinner war der Neue Wall in Hamburg, der innerhalb von zwei Jahren von Position 35 auf die 18 vorrücken konnte. Diese Entwicklung auf den Abschluss der umfangreichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des ersten bundesdeutschen innerstädtischen Business Improvement District (BID), die in den zurückliegenden Monaten das Einkaufen auf der exklusivsten Einkaufsstraße der Hansestadt stark beeinträchtigten, zurückzuführen, erläutert E & V.

Der von JLL im April noch als Aufsteiger des Jahres ausgemachte Berliner Alexanderplatz (Rang 7) schafft es dagegen bei E & V nicht einmal unter die Top Twenty. Ähnlich unterschiedlich sind die Platzierungen vom E & V-Sieger Hohe Straße. Sie lag im April bei JLL nur auf Rang 9. „Diese blitzlichtartige Marktanalyse ist ein wesentlicher Indikator für die Standortqualität und somit für die Umsatzchancen und die Rentabilität der Einzelhändler sowie der Filialisten“, erläutert Philipp Niemann, Operation Manager bei Engel & Völkers Commercial das Ergebnis.

**Fonds**

**Bahnzentrale gekauft**

**Hamburg:** Die Hesse Newman Capital AG hat von der aurelis Asset GmbH das Bürogebäude „Hauptverwaltung Deutsche Bahn AG“ im Frankfurter Europaviertel erworben. Die Büroimmobilie in der Stephensonstraße 1 verfügt über eine Mietfläche von rund 45.600 qm und ist bis 2020 an die Deutsche Bahn AG vermietet. Der Kaufpreis liegt bei rund 73 Mio. Euro. Hesse Newman Capital wird das Objekt in einen Geschlossenen Immobilienfonds einbringen, dessen Vertriebsstart für September 2010 vorgesehen ist.

Vor allem den Blitzlichtcharakter derartiger Untersuchungen scheinen die Zahlen für die meisten Einkaufsstraßen dabei zu belegen.

Passantenfrequenzzählungen von E & V und JLL 2010						
Ergebnisse von E & V					Ergebnisse JLL	
Rang	Stadt	Standort	Samstage im Juni	Wetter	Rang	Samstag, 10.04.
1	Köln	Hohe Straße	12.591	sonnig	9	8.955
2	Frankfurt	Zeil	11.768	sonnig	5	10.980
3	München	Kaufinger Straße	11.547	sonnig	3	11.905
4	Düsseldorf	Schadowstraße	10.138	sonnig	22	7.420
5	Düsseldorf	Flingerstraße	9.350	sonnig	23	7.400
6	Hannover	Bahnhofstrasse	8.494	bewölkt	21	7.530
7	München	Neuhauser Straße	8.187	sonnig	11	8.920
8	Köln	Schildergasse	7.766	sonnig	1	13.280
9	Hannover	Georgstraße	7.182	bewölkt	nicht platziert	k.A.
10	Dortmund	Westenhellweg	7.076	sonnig	8	9.615
11	Stuttgart	Königstraße (12)	6.799	sonnig	6	10.840
12	Hamburg	Mönckebergstraße	6.361	heiter	2	12.120
13	Stuttgart	Königstraße (21/44)	6.319	sonnig	6*	10.840*
14	Berlin	Tauentzienstraße	5.950	heiter	15	8.015
15	Hamburg	Spitaler Straße	5.574	heiter	4	11.040
16	Münster	Ludgeristraße	5.542	sonnig	14	8.270
17	Dresden	Prager Straße	4.410	sonnig	nicht platziert	k.A.
18	Hamburg	Neuer Wall	4.340	heiter	nicht platziert	k.A.
19	Leipzig	Grimmaische Straße	4.205	sonnig	nicht platziert	k.A.
20	Leipzig	Petersstraße	4.113	sonnig	nicht platziert	k.A.

\* Bei E & V gesonderte Betrachtung, bei JLL nicht

Aber es gibt auch Konstanten, allerdings eher außerhalb der klassischen Einkaufsstädte. Vor allem der Dortmunder Westenhellweg und die Münsteraner Ludgeristraße liegen in beiden Erhebungen nah beieinander und können treue Einkäufer verzeichnen. Die Einzelhändler dürfte das freuen.



Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

Mit ca. 250 Mrd. € jährlicher Wertschöpfung, das sind mehr als 10 % des gesamten Bruttoinlandsproduktes, 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 Immobilienmarktkom-

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.

# Immobilien Jahrbuch 2010

## - Analysen / Trends / Perspektiven -



### Pflichtlektüre für alle Marktteilnehmer!

Die deutsche Immobilienwirtschaft befindet sich im Griff der Krise. „Back to the roots“ heißt die Devise in allen Sparten der Branche. Die Unternehmen konsolidieren, Übertreibungen der letzten Jahre werden unter Schmerzen korrigiert. Die Marktteilnehmer befinden sich in äußerst schwierigem Fahrwasser – und so wird 2010 ein Immobilien-Jahr, das mit Konjunkturerinbruch, Kreditklemme und Marktverwerfungen fertig werden muss.

Das Werk, das längst zur Pflichtlektüre im Markt avanciert ist, liefert wichtige Fachbeiträge renommierter Autoren, Experten und Journalisten zu den wichtigsten Debattenthemen der Branche – sei es Immobilienpolitik, Finanzierung und Bewertung oder Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit.

Mit Beiträgen zu folgenden Themen (Auszug):

- Bundesminister Dr. Peter **Ramsauer**, Die Grundzüge der neuen Wohnungs- und Städtebaupolitik
- Dr. Tobias **Just**, Leiter Immobilienmarktanalyse Deutsche Bank, Immobilienkonjunkturprognose 2010 und 2011
- Andreas **Schulten**, Vorstand BulwienGesa AG, Deutsche Gewerbeimmobilien 2010 und 2011
- Jürgen Michael **Schick**, Vizepräsident IVD zur aktuellen Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt 2010
- Sascha **Hettrich**, Managing Partner King Sturge, Zuverlässigkeit von Indizes und Markterhebungen
- Dr. Thomas **Beyerle**, Aberdeen Immobilien KAG, Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich neu
- Dr. Christian **Schede** LL.M., Partner Olswang, Immobilienrelevante Steueränderungen 2010
- Markus **Wenske**, Lill Rechtsanwälte, Legal Asset Management der Immobilie
- Alexander **Achten**, DIA Consulting AG, Zertifizierung für Immobilienmakler nach EN 15733
- Bernhard **Bischoff**, BVS e.V., Die neue Wertermittlungsverordnung für Immobilien
- Dr. Wulff **Aengevelt**, AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

**Bestellungen ab sofort unter: E-Mail: [info@immoideen.de](mailto:info@immoideen.de),  
Fax: (030) 38 30 25 29 oder über den IVD Shop unter [www.ivd-webshop.net](http://www.ivd-webshop.net)**

#### Absender

Unternehmen

Name

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

**Wir bestellen: \_\_\_\_\_ Expl. Immobilien Jahrbuch 2010  
zum Preis von € 29,80**

(Preis inkl. MwSt. und Versandkosten), Herausgeber: Ummen/Johns; IMMO I.deen GmbH, 2010, ca. 288 S., gebunden, ISBN 978-3-00-030486-6

Sie haben das Recht, die Bestellung innerhalb von 2 Wochen nach Lieferung ohne Begründung schriftlich oder durch Rücksendung der Ware an die IMMO I.deen GmbH, Littenstr. 10, 10179 Berlin, zu widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung der Ware oder des Widerrufs. Angaben ohne Gewähr.

**Danke für Ihre Bestellung!**

Datum/Unterschrift \_\_\_\_\_

## Fonds

### Zukauf in Orange

Eschborn: Die Commerz Real hat für ihren Offenen Immobilienfonds hausInvest europa einen im Mai 2010 fertig gestellten und zu 90 Prozent vermieteten Retail-Park in Orange erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Areal mit dem Namen „Orange Les Vignes“ beträgt rund 39 Mio. Euro. Es umfasst rund 30.200 qm und beherbergt auf mehrere Gebäude verteilt 52 Ladengeschäfte. Verkäufer ist der französische Projektentwickler Bouygues Immobilier.

### In Chile

München: Pramerica Real Estate Investors hat durch ihre Kapitalanlagegesellschaft TMW Pramerica Property Investment GmbH für einen ihrer Spezialfonds die Ende 2009 fertiggestellte Immobilie „Isidora 3000“ in Santiago de Chile erworben. Das Investment hat ein Volumen von etwa 80 Mio. Euro und besteht aus rund 22.000 qm Einzelhandels- und Büroflächen. Es befindet sich in „El Golf“, der so genannten „Wallstreet“ Santiagos und ist voll vermietet.

Fazit: Die Ergebnisse der Passantenfrequenzzählungen sind bei punktueller Betrachtung ein unsicherer Faktor, um letztendlich eine Standortentscheidung zu fällen. Deshalb ist es notwendig, die aktuellen Zahlen mit den Ergebnissen der Vorjahre zu vergleichen. Nur so können Trends und Entwicklungen erkannt und ergebnisbeeinflussende Komponenten wie das Wetter und etwaige Sonderaktionen zum Zeitpunkt der Erhebung ausgeglichen werden.

## Schadensersatz wegen Baumängeln trotz Objektverkauf ohne finanzielle Einbußen?

Dr. Roland Siegel, Lill Rechtsanwälte

Der Fall: Ein Bauherr will es besonders gut machen und beauftragt mit der Errichtung seines Bauwerks nicht nur ein Bauunternehmen und einen Architekten, sondern zusätzlich auch noch einen Baubetreuer. Dieser Baubetreuer erhält vom Architekten fehlerfreie Ausführungspläne, bemerkt aber nicht, dass das Bauunternehmen die Errichtung einer Vertikaldrainage unter den Lichtschächten unterlässt. Er meint vielmehr, dass es Aufgabe des Bauunternehmens und des Architekten sei, das Bauwerk fachgerecht zu errichten. Die Bauherren müssen später feststellen, dass durch die Lichtschächte Schichtenwasser in das Gebäude eindringt. Sie strengen ein Selbstständiges Beweisverfahren zur Klärung der Ursachen an und veräußern währenddessen die Immobilie ohne wirtschaftliche Einbußen an einen Dritten.

In dem Schadensersatzprozess der Bauherren, unter anderem auch gegen den Baubetreuer, meint der Beklagte, dem Bauherren sei überhaupt kein Schaden entstanden, da sie die Immobilie ohne finanzielle Einbuße verkauft hätten.

Das Urteil: Mit dieser praxisnahen Frage musste sich letztlich im Berufungsverfahren das Oberlandesgericht Düsseldorf befassen (*Urt. v. 8.05.2009 – 22 U 184/08*) und formuliert die sogenannte Dispositionsfreiheit des durch einen Baumangel geschädigten Bauherren: *„Der beim Auftraggeber eingetretene Schaden besteht in der Verursachung des Mangels durch den mit ihm vertraglich verbundenen Auftragnehmer. Dieser Schaden wird durch die Zahlung der für eine Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten abgegolten, wobei außer Betracht bleibt, ob der Auftraggeber den Mangel tatsächlich beseitigen lässt oder er den Betrag anderweitig verwendet. Dem Auftraggeber wird insoweit eine Dispositionsfreiheit eingeräumt (...).“*

Aus dieser Dispositionsfreiheit folgt, dass der Bauherr hinsichtlich seines Eigentums frei „disponieren“ kann, ohne dass dies Auswirkungen auf seinen Schadensersatzanspruch hat. Nicht relevant ist also, ob dem Bauherren nach erfolgtem zwischenzeitlichen Verkauf des Bauwerkes überhaupt ein finanzieller Schaden entstanden ist; denn die Dispositionsfreiheit des Bauherren soll den schlecht arbeitenden Bauunternehmer, Architekten oder Baubetreuer nicht wirtschaftlich besser dastehen lassen. Würde es nämlich auf ein tatsächliches „finanzielles Minus“ auf dem Konto des Bauherren ankommen, wäre der schlecht arbeitende Vertragspartner besser gestellt, wenn der Bauherr das Bauwerk ohne finanzielle Verluste zwischenzeitlich verkauft. Ein solcher Vorteil auf Seiten der Schädiger sei jedoch vom Gesetzgeber nicht erwünscht, weshalb der Bauherr trotz nicht bestehenden finanziellen Nachteiles den vollen Schadensersatz „fiktiv“ abrechnen dürfe.

**Termine des****PropertyLunch**

Networking KG

17.8.2010 München:  
Hotel Mandarin Oriental; Thema: Nachhaltiges Immobilienmanagement mit ES Sustainable Loans; Referenten: Dr. B. Memminger, ES EnviroSustain GmbH und C. Hansmann, SES Eulitz Schrader, Rechtsanwälte und Notare

18.8.2010 Frankfurt a. M.: Hotel Hessischer Hof; Hotelentwicklungspotenziale deutscher Städte; Referent: S. Nungesser, Treugast Solutions Group -

19.8.2010 Stuttgart:  
Hotel LeMeridien; Nachhaltiges Immobilienmanagement mit ES Sustainable Loans; Referenten: Dr. B. Memminger, ES EnviroSustain GmbH und C. Hansmann, SES Eulitz Schrader, Rechtsanwälte und Notare

24.8.2010 Düsseldorf:  
Steigenberger Parkhotel; Hotelentwicklungspotenziale deutscher Städte; Referent: S. Nungesser, Treugast Solutions Group

25.8.2010 Berlin: Hotel de Rome; Wirtschafts-Mediation im Immobilienrecht, Referent: M. Eggert, NOERR LLP

Die Veranstaltungen finden von 12.30 bis 14.30 Uhr statt.

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

Empfehlung: Im Falle des zwischenzeitlichen Verkaufes oder der sonstigen Verwertung des mangelhaften Bauwerkes sollte diese Rechtsprechung beachtet werden, weil sie dem Bauherren trotz nicht gegebenen finanziellen Schadens die Möglichkeit eines echten Liquiditätsvorteiles einräumt.

## **Offene Immobilienfonds mit Mittelzuflüssen - Verunsicherung bleibt dennoch**

Mit dem höchsten Halbjahreswert seit 2007 ist die deutsche Investmentfondsbranche deutlich im Vorwärtsgang. 40,5 Mrd. Euro neue Anlagemittel wurden eingesammelt. 10,2 Mrd. Euro davon flossen in Publikumsfonds. 23,7 Mrd. Euro wurden in Spezialfonds investiert. Hier engagieren sich institutionelle Anleger wie zum Beispiel Pensionskassen und Lebensversicherungen. 6,6 Mrd. Euro betrug der Mittelzufluss in Vermögen außerhalb von Investmentfonds, so die aktuelle Investmentstatistik des BVI Bundesverband Investment und Asset Management per 30. Juni 2010.

Blickt man auf das verwaltete Vermögen, legte die Branche im Vergleich zum Stand Ende Juni 2009 um 12 Prozent zu. Die verwalteten Assets belaufen sich zur Jahresmitte auf 1.750,6 Mrd. Euro. Davon gehören 670,4 Mrd. zu den Publikumsfonds. 763,1 Mrd. Euro werden von den Kapitalanlagegesellschaften in Spezialfonds gemanagt. Hinzu kommen noch 317,1 Mrd. Euro, die in Vermögen außerhalb der Investmentfonds integriert sind. Bei den Publikumsfonds führten im ersten Halbjahr Mischfonds mit Zuflüssen von neun Mrd. Euro die Absatzliste an. Es folgen die Rentenfonds mit Nettozuflüssen von 5,3 Mrd. Euro. Die Offenen Immobilienfonds (OIFs) kommen bis zur Jahresmitte auf Mittelzuflüsse in Höhe von 2,1 Mrd. Euro. Mit einem verwalteten Vermögen in Höhe von 88 Mrd. Euro rangieren OIFs außerdem auf Platz vier der volumenstärksten Investmentfondskategorien. Weitere 29,1 Mrd. Euro sind zudem in Offenen Immobilien-Spezialfonds angelegt, die im ersten Halbjahr Mittelzuflüsse in Höhe von 0,6 Mrd. Euro verzeichnen konnten. Der BVI sieht in den Zahlen den Beleg für das intakte Anlegervertrauen in diese risikogestreuete, indirekte Immobilienanlage.

Allerdings kann dies durch das Finanzministerium beziehungsweise die Bundesregierung leicht wieder geändert werden. Für Ende August wird ein Kabinettsbeschluss zum Gesetz zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ erwartet. Erst dann herrscht wieder Klarheit in der Branche. Und bis dahin bleiben zahlreiche der OIFs geschlossen. Zuletzt wurde in der vergangenen Woche die Anteilscheinrücknahme für den SEB ImmoInvest und den KanAm GrundInvest um weitere neun Monate ausgesetzt.

## **Internationale Einzelhändler zieht es weiter nach Deutschland**

Deutschland bleibt in Europa das beliebteste Expansionsziel für internationale Einzelhändler. Mit einem für das laufende Jahr prognostizierten Einzelhandelsumsatz von 390 Mrd. Euro ist Deutschland der größte Handelsmarkt des Kontinents, der zudem mit überdurchschnittlichen Kaufkraftkennzahlen und verlässlichen Wirtschaftsperspektiven aufwarten kann. Das zieht die Retailer an.

## Verbände

### Neue Mitglieder

**Berlin:** Die Industrifinans Real Estate, eine Tochter der norwegischen Industrifinans Forvaltning AS ist seit August 2010 Mitglied des VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt a. M. kauft und verwaltet Immobilien in Deutschland und betreut unter anderem das Portfolio der Prime Office Germany AS mit Büroimmobilien im Wert von 260 Mio. Euro in den deutschen Wirtschaftszentren. Zusätzlich ist für das dritte Quartal 2010 geplant, wieder einen Deutschlandfonds aufzulegen. Nachdem das Unternehmen unter seinem früheren Namen BSA Capital im Jahr 2007 bereits einen Wohnimmobilienfonds in Berlin aufgelegt hatte, soll nun ein zweiter Fonds für Wohnungen in Berlin folgen. Zusätzlich traten dem VGF die Fondsmanagement Düsseldorf, die Kanzlei Watson, Farley & Williams LLP, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Cordes + Partner und die optegra:hhkl GmbH & Co. KG, eine Unternehmensgruppe für Wirtschaftsprüfung, Rechts- und Unternehmensberatung, als Fördermitglieder bei.

Allein von Beginn des Jahres 2007 bis heute haben sich 81 internationale Einzelhandelskonzepte in Deutschland niedergelassen, so eine aktuelle Untersuchung von CB Richard Ellis (CBRE). Bei der Branchenanalyse liegt der Bekleidungsbranche mit 46 neuen Retail-Konzepten klar vor. Nicht zuletzt wegen der hohen Werbewirkung starteten 45 der 81 neuen Konzepte in den hoch frequentierten 1A-Lagen.

Und ein Ende dieses Trends ist nicht zu erwarten. Karsten Burbach, Head of Retail bei CB Richard Ellis, erklärt warum: „Der deutsche Einzelhandelsmarkt ist für internationale Filialisten weiter hoch attraktiv. Deutschland verfügt im Unterschied zu anderen Ländern gleich über eine Reihe von hoch attraktiven Top-Städten, die sich für die meisten Handelskonzepte gleichermaßen für den Markteinstieg eignen.“ Also stehen die Zeichen für die kommenden Quartale weiterhin auf Expansion.

So plant das US-Modelabel Hollister, das im Dezember 2009 seinen ersten Laden in der Frankfurter MyZeil eröffnete, bis Ende 2011 zwischen zehn und 15 weitere Niederlassungen in Deutschland zu eröffnen. Auch die schwedische Damenmodekette Gina Tricot startet im Herbst mit zwei Filialen in Köln und Düsseldorf. Zusätzlich sollen 2010 noch drei weitere Niederlassungen dazu kommen. Bis zu 50 Läden in allen Großstädten in Deutschland plant in den kommenden Jahren die US-Jeansmarke True Religion. Darüber hinaus startet auch die Bekleidungsbranche des britischen Accessoires- und Modefilialisten Monsoon mit Stores.

Allerdings sind die Anforderungen, die vor allem durch großflächige Filialisten und spezialisierte Lifestyle-Konzepte gestellt werden, hoch. Die bestehende

MARKEINTRITT AUSGEWÄHLTER INTERNATIONALER FILIALISTEN IN DEUTSCHLAND					
Name	Herkunftsland	Branche	Eröffnung des ersten Ladens	Lage	Mietfläche in qm
Gina Tricot	S	Bekleidung DOB	Köln, Herbst 2010	1A	1.000
7 For All Mankind	USA	Jeans-/Freizeit-/Sportmode	Düsseldorf, Herbst 2010	1A	175
Monsoon	UK	Bekleidung Young Fashion	Berlin, August 2010	1A	200
Nivo	DK	Wohnaccessoires	Bochum, Juli 2010	Shopping-Center	400
Hublot	CH	Accessoires, Lederwaren und Schmuck	Berlin, Mai 2010	1A	80
Mothercare	GB	KIKO und Babyausstattung	Bremen, April 2010	Shopping-Center	600
Harper & Fields	GB	Bekleidung HAKA	Essen, April 2010	Shopping-Center	80
True Religion (Unifa)	USA	Jeans-/Freizeit-/Sportmode	Köln, März 2010	1A	190
Michael Kors	USA	Luxus	München, März 10	1A	170
Superdry	GB	Jeans-/Freizeit-/Sportmode	München, März 10	1A	120
Hollister (Abercrombie & Fitch)	USA	Bekleidung allgemein	Frankfurt, Dezember 2009	Shopping-Center	700
Weekday (H&M)	S	Bekleidung Young Fashion	Hamburg, November 2009	1A	668
Monki (H&M)	S	Bekleidung Young Fashion	Hamburg, November 09	1A	860
All Saints	GB	Bekleidung Young Fashion	Berlin, Nov 09	1A	650
Riviera Maison	NL	Wohnaccessoires	Hamburg, Sep 09	1A	520
Next	GB	Bekleidung allgemein	Dresden, Sep 09	Shopping-Center	630
Desigual	E	Jeans-/Freizeit-/Sportmode	Berlin, Juli 09	1A	1.400
Primark	IRL	Textildiscounter	Bremen, Mai 09	Shopping-Center	5.380
Anouk	CH	Bekleidung DOB	Freiburg i. B., Mai 2009	1A	160
Sarah Pacini	B	Bekleidung DOB	Düsseldorf, Februar 2009	1A	140
Ben Sherman	GB	Bekleidung allgemein	Köln, Dezember 2008	1A	160
Jane Norman	GB	Bekleidung allgemein	Köln, Juli 2008	1A	200
Tiger of Sweden	DK/S	Bekleidung allgemein	Düsseldorf, Februar 2008	1A	280
Crocs	USA	Schuhe	Hamburg, November 2007	1A	75
TK Maxx	USA	Kaufhäuser (Textilvollsortiment)	Lübeck, Oktober 2007	1A	3.000

Quelle: CBRE

**Verbände/Politik**
**Architekturpreis**

München: Die pbb Stiftung Deutsche Pfandbriefbank schreibt zum zehnten Mal ihren Architekturpreis aus. Der pbb Architekturpreis unter der Schirmherrschaft des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Präsidenten des Bundes Deutscher Architekten (BDA) zeichnet vorbildliche Gewerbebauten aus. Der Preis ist mit 20.000 Euro dotiert. Mit dem Preis fördert die pbb Stiftung das Bewusstsein für die ästhetische Gestaltung von Gewerbeimmobilien und rückt städtebauliche und ökologisch nachhaltige Aspekte in den Vordergrund. Außerdem vergibt die pbb Stiftung einen Nachwuchs-Architekturpreis in Höhe von 7.000 Euro. Ausgezeichnet werden an deutschen Hochschulen eingereichte Diplom- und Semesterarbeiten im Bereich des Gewerbebaus. Bewerbungen für beide Preise können noch bis zum 16.08.2010 eingereicht werden. Weitere Informationen unter: <http://www.pfandbriefbank.com/12066.php>, Gerhard Reißmüller (089/2880-28289, [gerhard.Reissmueller@pfandbriefbank.com](mailto:gerhard.Reissmueller@pfandbriefbank.com))

Bausubstanz kann die aktuelle Nachfrage nur bedingt decken. In vielen deutschen Innenstädten wären dafür Projektentwicklungen notwendig. Außerdem ist der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien vor allem aus angelsächsischer Perspektive sehr intransparent, wodurch die richtige Standortwahl nicht nur erfolgskritisch, sondern auch aufwändig und beratungsintensiv ist. Und selbst wenn ein passender Standort gefunden wurde, ist der Erfolg nicht vorprogrammiert. Ohne klares Profil und ein gutes Gespür für Trends kann das Engagement im deutschen Einzelhandel schnell problematisch werden. Zudem haben die deutsche Konsumenten vergleichsweise hohe Qualitätsansprüche an Produkt, Service und Präsentation bei gleichzeitigem Preisbewusstsein. Dennoch haben sich auch die Konsumentenpräferenzen der Deutschen verändert, meint Burbach. „So wird Einkaufen neben dem Wunsch nach Bequemlichkeit und Zeiteffizienz als Teil der Freizeitgestaltung zunehmend wichtiger, was den emotional aufgeladenen Trend-Labels sehr zu Gute kommt“, so der Retail-Chef von CBRE.

Das Schöne an der großen Beliebtheit der deutschen Märkte bei den internationalen Einzelhändlern ist zudem, dass es mindestens drei Profiteure gibt: die Verbraucher, die Innenstädte und die Immobilienwirtschaft. Bitte weiter so.

**Immobilien-Preisspiegel für rund 670 Städte erschienen**

Wie hoch sind die Baulandpreise in Köln, Karlsruhe oder Köthen? Was kosten gebrauchte Einfamilienhäuser im Vergleich zu neuen? Bleibt der Wohnungsmarkt in Deutschland bis auf weiteres entspannt oder drohen bald neue Miet- und Preissteigerungen? Und wie haben sich die Finanzierungskonditionen entwickelt? Orientierung bei diesen und weiteren Fragen will die die Publikation „Markt für Wohnimmobilien 2010“ bieten, die jetzt von den Landesbausparkassen (LBS) herausgegeben wurde.

Die Broschüre ist konzipiert für den schnellen Zugriff auf die wichtigsten Zahlen zum Wohnungsmarkt. Sie enthält kurze Analysen der Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland und aktuelle Daten zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand sowie zur Wohneigentumsbildung. Grafisch aufbereitet und mit kurzen Erläuterungstexten versehen sind außerdem die relevanten gesamtwirtschaftlichen Einflussgrößen, etwa die Entwicklung von Einkommen und Sparquote sowie Baupreisen und Mieten.

Am Heftende befindet sich der LBS-Immobilien-Preisspiegel für rund 670 Städte, darunter 80 Großstädte. Die Faltblätter geben einen Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand, wobei jeweils Preisspannen und der am häufigsten anzutreffende Kaufpreis angegeben sind.

Kostenlose Bestellungen der Broschüre sind unter Angabe des Stichworts „Immobilienmarkt 2010“ per Fax oder E-Mail möglich:  
 Fax: 02225/8893-595  
 E-Mail: [lbs@druckcenter.de](mailto:lbs@druckcenter.de)  
 Die Bezugsadresse im Internet lautet: [www.lbs.de/publikationen](http://www.lbs.de/publikationen)



## Ausschreibung

### Investor gesucht

Wangerooge: Das Nordseeheilbad Wangerooge sucht europaweit nach einem Investor für ein Vier-Sterne-Hotel direkt am Nordseestrand. Das 10.000 qm große Grundstück am „Platz am Meer“, dem Beginn der Oberen Strandpromenade, soll die Nachfrage nach hochwertigen Hotelzimmern decken. Außerdem sind eine Fachklinik sowie auf einer weiteren Parzelle mit 2.700 qm Service-/Wohneinrichtungen neben dem Areal möglich. Ein Teil der Fläche ist noch mit abrisssreifen Gebäuden der Gemeinde- und Kurverwaltung überbaut. Die veräußernde Kommune bietet ausdrücklich an, das bestehende Planungsrecht anzupassen, wenn das für sinnvolle Nutzungskonzepte, die den touristischen Standort der autofreien Insel weiter aufwerten könnten, notwendig sei. Auf der autofreien Insel gibt es derzeit von 7.800 Betten nur gut 600 Hotelbetten. Insgesamt stiegen 2009 die Übernachtungszahlen um 6,3 Prozent auf 97.000 Übernachtungen.

Weitere Informationen:  
[www.wangerooge.de/cms/upload/Expos\\_zur\\_Ausschreibung.pdf](http://www.wangerooge.de/cms/upload/Expos_zur_Ausschreibung.pdf)

## EU-Richtlinie lässt künftig höhere Bauschäden befürchten

Seit Juli ist die neue EU-Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden in Kraft. Sie sieht insbesondere für Neubauten weitreichende Auflagen vor und muss in den kommenden zwei Jahren von den EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Demnach sollen EU-weit alle Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet werden, mit einem Energieverbrauch, der gegen Null geht, hohe Energieeinsparquoten erfüllen. Zudem sollen Neubauten zu einem bedeutenden Anteil mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Für öffentliche Gebäude gelten die Regelungen bereits ab 2018. Bereits bestehende Gebäude müssen, sofern durchführbar, an die neuen Vorgaben angepasst werden.

Im Vorfeld waren mahnende Stimmen laut geworden, dass die damit verbundenen erhöhten Baukosten dazu führen, dass nicht mehr in der breiten Masse gebaut werden kann und stattdessen nur Leuchtturmobjekte realisiert werden. Ob die damit angestrebte CO<sub>2</sub>-Emissionseinsparung erreicht wird, darf zumindest bezweifelt werden.

Nun kommt auch Kritik von der GTÜ Gesellschaft für Technische Überwachung. Ihr Geschäftsführer Rainer de Biasi fürchtet, dass es künftig bei Fehlleistungen am Bau infolge der gesteigerten Baukosten auch weitaus höhere Bauschäden als bisher geben wird. Das erhöht die Anforderungen an Planer und Prüfer. „Die Berücksichtigung der Gesamtimmobilie darf nicht aus den Augen verloren werden“, so de Biasi. „Leider werden heute einzelne Maßnahmen an Bauteilen oft isoliert betrachtet – ohne Berücksichtigung der Auswirkungen auf andere Bauteile unter bauphysikalischen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten.“ In diesem Zusammenhang verweist er naturgemäß auf die im Rahmen der Baubegleitenden Qualitätsüberwachung (BQÜ) der GTÜ eingesetzten öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Bausachverständigen. Sie verfügten über das erforderliche baukonstruktive und haustechnische Wissen.



Ralf de Biasi  
Foto: GTÜ

Schwachpunkte sieht de Biasi bei der Regelung für Bestandsgebäude und Sanierungen. Für Bestandsgebäude gilt, dass größere Renovierungen gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern müssen, allerdings nur „sofern dies technisch und wirtschaftlich machbar ist“. Hauseigentümer werden aufgefordert, bei Renovierungsarbeiten intelligente Zähler einzubauen und vorhandene Heizungen, Heißwasserrohre und Klimaanlage durch energieeffiziente Alternativen auszutauschen. Regelmäßige Kontrollen von Heizkesseln und Klimaanlage werden ebenfalls vorausgesetzt. „Die Richtlinie besitzt wenig Bindungskraft für Bestandsimmobilien, hier greifen viele Ausnahmen“, so de Biasi. „Leider gehen die Vorschriften der Gebäuderichtlinie nicht weit genug, da Neubauten, für die verschärfte Maßnahmen gelten, nur einen verhältnismäßig geringen Teil des Gebäudebestandes ausmachen.“

Die Richtlinie enthält außerdem neue Anforderungen an Energieausweise, die schon ab Januar 2013 greifen. So muss die Energieeffizienzklasse der Immobilie bei Inseraten angegeben, der Energieausweis bei Wohnungsbesichtigungen vorgezeigt und bei Kaufabschluss in Kopie ausgehändigt werden. Des Weiteren sind Energielabels für energiebezogene Bauprodukte, die einen erheblichen indirekten oder direkten Einfluss auf Energieeinsparungen haben, vorgesehen. Dazu zählen unter anderem Fensterverglasungen, Rahmen und Außentüren.

**+++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++**

**In Finnland**

Eschborn: Die Commerz Real das Büroobjekt „Lintulahti Office Building“ in Helsinki für den hausInvest europa von der Skanska Commercial Development Nordic erworben. Für die 2009 fertig gestellte Büroimmobilie beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen rund 41 Mio. Euro. Über 90 Prozent der rund 11.000 qm Gesamtmietfläche sind an zwei Parteien aus dem öffentlichen sowie aus dem Dienstleistungssektor vermietet. Die übrigen zehn Prozent sind durch eine dreijährige Mietgarantie abgesichert.

**Kompodium  
„Wohnen und Bauen  
in Zahlen 2009/2010“**

Berlin: Laut Bundesbauministerium hat sich der Wohnungsbestand in Deutschland seit 2008 kaum verändert. Die Wohnfläche stieg nur um 0,5 Prozent. Derzeit liegt die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner bei 488. Nach Ergebnissen des Mikrozensus 2008 gibt es derzeit 40,1 Mio. Haushalte. Während die Zahl der Einwohner seit 2004 zurückgeht, steigt die Zahl der Haushalte weiter leicht an. Diese müssen heute durchschnittlich einen etwas geringeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Im Jahr 2009 wurde der Ab-

wärtstrend bei Wohnungsbau mit rund 178.000 Baugenehmigungen erstmals seit Mitte der 1990er durchbrochen. Bei der Bautätigkeit im Wohnungsbaubereich gab es eine Verschiebung vom Neubau hin zu Investitionen in den Bestand.

**Finanzierung**

Hamburg: Die DG HYP hat für fünf Objekte aus den Portfolios von drei Offenen Immobilienspezialfonds der IVG Institutional Funds mittelfristige Umfinanzierungen übernommen. Dabei handelt es sich um den „Europafonds-OIK“, den „EURIM“ sowie den „EPFUND-OIK“. Das Gesamtfinanzierungsvolumen beträgt 118,2 Mio. Euro. Die Laufzeiten betragen drei Jahre. Vier der von der DG HYP finanzierten Objekte sind Einzelhandelsimmobilien in Schweden, eines ist eine Büroimmobilie in Finnland.

**Ausgezeichnet**

Bonn: Das Kameha Grand Bonn hat den „International Property Award 2010“ in der Kategorie „Leisure & Hospitality“ gewonnen. Der Preis wird von England aus in Kooperation mit Bloomberg Television für Europa und Afrika vergeben und von der New York Times und dem Sydney Morning Harold unterstützt. Das

Objekt wurde in diesem Jahr bereits mit dem „Architektur- und Design Award“, dem MIPIM Award prämiert und erhält mit der Auszeichnung „Hotel des Jahres 2011“ durch die Redaktion Schlummer Atlas der Busche Verlagsgesellschaft einen Award der deutschsprachigen Hotellerie und Gastronomie. Für die Architektur war Karl-Heinz Schommer verantwortlich; für das Interieur Design Marcel Wanders. Entwickelt wurde das Kameha Grand von der BonnVisio Real Estate, Bonn. Betreiberin ist die Lifestyle Hospitality & Entertainment Group.

**Büroimmobilie gekauft**

Duisburg: Die Hamborner REIT AG hat in Ingolstadt eine Büroimmobilie für 11,1 Mio. Euro erworben. Die Bruttoanfangsrendite liegt bei 7,83 Prozent. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 5.600 qm. Hauptmieter ist Kaspersky.

**Unter einem Dach**

Hamburg: Vertreter der Vertriebsplattformen und -pools nutzen künftig das Dach des VOTUM Verbands, um für die Belange des freien Vertriebs Geschlossener Fonds tätig zu sein. Sprecher der Aktionsgemeinschaft ist Helmut Schulz-Jodexnis, BIT

Treuhand AG und Jung, DMS & Cie AG. Stellvertreter ist Jan Bäumlner, IC Consulting AG.

**Im Norden**

Frankfurt a. M.: Die Deutsche Post Immobilien hat in Flensburg, Husumer Straße 25, rund 3.600 qm Bürofläche von der Stadt Flensburg angemietet, die das 1998 fertig gestellte Areal Anfang 2009 erworben hatte. Jones Lang LaSalle war vermittelnd tätig.

**Dividende halbiert**

Luxemburg: Die Gagfah S.A. hat aus der Vermietung ihrer rund 160.000 Wohnungen im ersten Halbjahr 2010 ein Ergebnis von 240,3 Mio. Euro erzielt (H1 2009: 246,1 Mio. Euro). Der Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 208,1 Mio. Euro, nach 124,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Funds from Operations (FFO) lag in den ersten sechs Monaten bei 84,9 Mio. Euro bzw. 0,38 Euro je Aktie (H1 2009: 88,3 Mio. Euro/0,39 Euro/Aktie). Zudem wurde bekanntgegeben, dass die Quartalsdividende für das dritte Quartal auf 0,10 Euro je Aktie reduziert wird. Zuletzt hatte sie bei 0,20 Euro/Aktie gelegen. Nach eigenen Angaben soll so der finanzielle Spielraum des Wohnungsunternehmens erweitert werden.

**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 14.06.2010.

Namentlich gekenn-  
zeichnete Beiträge geben  
die Meinung des Autors  
wieder. Diese muss nicht  
der Auffassung der Red-  
aktion 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.

**+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals****EINZELHANDEL****Veräußert**

Hamburg: Die GWB Im-  
mobilien AG hat ein SB-  
Warenhaus in Wuppertal  
mit einer Mietfläche von  
8.520 qm, das an die  
Unternehmensgruppe  
real,- (METRO) vermie-  
tet ist, für eine Summe  
im unteren zweistelligen  
Millionenbereich veräu-  
ßert. Der bestehende  
Mietvertrag mit real,- ist  
ein Triple-Net-Vertrag,  
der den Mieter verpflich-  
tet, neben den Mietzah-  
lungen auch alle mit  
dem Objekt verbunde-  
nen Nebenkosten zu  
übernehmen.

**Fesche Augen**

Stuttgart: Smart Eyes  
hat in der Kronprinzstra-  
ße 11 rund 250 qm Ver-  
kaufsfläche über Jones  
Lang LaSalle angemie-  
tet.

**Vermietung**

Hamburg: Das Depot  
mietet über Lührmann  
ein Ladenlokal mit 500  
qm Verkaufsfläche an  
den Großflecken 9 in  
Neumünster.

**Anmietung in Augsburg**

München: Für den La-  
Salle German Income  
and Growth Fund (LGIG)  
hat LaSalle Investment  
Management eine La-  
deneinheit mit 236 qm  
Fläche in einem Fach-  
marktzentrum in der  
Donauwörther Straße in

Augsburg für zehn Jahre  
an Ernsting's Family  
vermietet. Die Riebel  
Augsburg Projekt  
Donauwörther Straße  
GmbH & Co. KG vermit-  
telte.

**Umzug I**

Frankfurt a. M.: Das La-  
bel Piquadro zieht in den  
Steinweg 12 um und  
übernimmt dort die Flä-  
che des Herrenausstater  
Reising. Der neue  
Store bietet eine Fläche  
von rund 100 qm. Ver-  
mieterin ist eine private  
Eigentümergeinschaft.  
Jones Lang LaSalle ver-  
mittelte.

**BÜRO****Am Salzufer**

Frankfurt a. M.: Die In-  
fora GmbH hat in Berlin-  
Charlottenburg, am  
Salzufer 8, rund 720 qm  
Bürofläche angemietet.  
Eigentümerin ist die Ärz-  
teversorgung Nieder-  
sachsen. Die Mieter  
wurden von Cushman &  
Wakefield bei der Trans-  
aktion beraten, die BNP  
Paribas Real Estate  
GmbH hat die Eigentü-  
merin vertreten.

**Umzug II**

Hamburg: Die Hambur-  
ger CinemaxX Gruppe  
verlegt die Hauptverwal-  
tung des Unternehmens  
ab 2011 und mietet  
dazu rund 1.400 qm Bü-  
rofläche im „Ansgarhof“,  
Valentinskamp 18-20/  
Neue ABC-Straße.

Vermieter des Objekts  
ist ein von Tish-  
manSpeyer gemanagter  
Fonds.

**Im Spree-Carrée**

Berlin: Die Catella Pro-  
perty GmbH hat 360 qm  
Bürofläche im Spree-  
Carrée in Berlin-Mitte  
an die Momox GmbH  
vermietet. Vermieter ist  
ein Fonds der BHF-  
Immobilien GmbH,  
Frankfurt a. M..

**WOHNEN****Grundstück verkauft**

München: Vivico hat ein  
rund 1.300 qm großes  
Grundstück im neuen  
Münchner Stadtquartier  
Schlossviertel Nymphen-  
burg an die Concept  
Bau - Premier verkauft.  
Das Grundstück verfügt  
über Baurecht für ein  
gemischt genutztes Ge-  
bäude mit einer Ge-  
schossfläche von circa  
4.200 qm. Davon entfal-  
len 2.200 qm auf Wohn-  
und rund 2.000 qm auf  
Büroflächen.

**LOGISTIK****Lager- und  
Büroflächen**

Hamburg: Die Total  
Walther GmbH, Köln,  
mietete rund 1.700 qm  
Büro- und 600 qm  
Lagerfläche im Lade-  
mannbogen 128 in  
Hamburg-Fuhlsbüttel  
über die Industriebere-  
ter von BNP Paribas Real  
Estate.