



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Zwei-Klassen-
Gesellschaft bei Offe-
nen Immobilienfonds

Seite 4:

Geld bleibt
ein scheues Reh

Seite 5:

Neue „PersonalKomm“

Seite 6:

Interview mit IVD-
Präsident J.-U. Kießling

Seite 10:

Beyerles Bemerkun-
gen: CSR & Immobilien

Seite 11:

BaFin lenkt bei
Geschlossenen
Immobilienfonds ein

Seite 12:

Umfragen zu Bedürf-
nissen der Branche

Seite 13:

In Brasiliens Süden —
Architekturbiennale

Seite 14/15:

Immobilien kompakt

Seite 16:

Aktuelle Deals

Seite 16:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

Herr Kaiser von der Hamburg-Mannheimer hat es gut. Eine Einladung zur Lust-Reise in die historische Gellert Therme zu Budapest — all inclusive versteht sich. Nur dumm, dass sich die Presse nun Jahre später auf die legendäre Sex-Party für die besten Vertriebler stürzt und das Event somit wohl keine Wiederholung findet. Da kann sich Herr Kaiser jetzt abstrampeln wie er will.

Wir gehen jedenfalls davon aus, dass solche Sitten in der Immobilienbranche nicht üblich sind. Obwohl ... nein, zu Spekulationen lassen wir uns nicht hinreißen. Schon schlimm genug, dass der Ruf der Versicherungsvertreter leidet. Über Immobilienmakler wollen wir in diesem Zusammenhang besser gar nicht reden.

Reden müssen wir vielmehr über Politik und insbesondere über die Union, die in Bremen erstmals in der bundesdeutschen Geschichte bei einer Landtagswahl von den Grünen überholt worden ist. Letzte Woche fragten wir noch, was macht eigentlich Frau Merkel? Jetzt wissen wir es. Sie versucht krampfhaft die innerparteiliche Opposition — angeführt übrigens vom Schäuble-Schwiegersohn Thomas Strobl — unter dem Deckel zu halten.

Wir sind der Meinung, dass ihr das zunächst gelingt. Allerdings wird im September gleich das nächste Debakel folgen. Denn dann verliert die Union ebenfalls haushoch in Berlin. Das Superwahljahr 2011, so viel steht schon jetzt fest, wird ein verlorenes Jahr nicht nur für die Regierungskoalition, sondern überhaupt für die Politik sein.

Uns soll das nicht stören. Denn interessanterweise laufen die Gesamtwirtschaft und auch die Immobilienwirtschaft auf Hochtouren — trotz Politik.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Nachfolger

München: Ralph Andermann ist neuer Leiter des Fondsmanagements der Real I.S. AG. Seit 2001 war er unter anderem bei der HypoVereinsbank, bei Invesco Real Estate und bei Palmer Capital Investments in Führungspositionen tätig. Sein Vorgänger Christian Berger ist aus dem Unternehmen ausgeschieden.



Ralph Andermann
Foto: Real I.S.

Ruhestand

Stuttgart: Klaus Irtenkauf, Geschäftsführer der DeWAG Management GmbH und der DeWAG-Objektgesellschaften geht zum 30.06.2011 im Alter von 70 Jahren in den Ruhestand. Im Jahre 2001 hatte er gemeinsam mit Helmut Beyl die DeWAG Deutsche WohnAnlage GmbH gegründet, die sich zu einer wohnungswirtschaftlich geprägten Immobiliengruppe mit einem bundesweiten Bestand von derzeit rund 13.500 Wohnungen entwickelte.

Die Zwei-Klassen-Gesellschaft der Offenen Immobilienfonds

Die Assetklasse „Offene Immobilienfonds“ ist nicht tot und wird auch nicht sterben — aber sich sehr wohl konsolidieren. Während auf der einen Seite Produkte stehen, bei denen das Fondsmanagement das Immobilienportfolio trotz Krise weiter optimiert und über mehrere Marktzyklen kontinuierlich entwickelt hat, finden sich auf der anderen Seite struktur- und renditeschwache Fonds, deren Liquidität dem Fondsmanagement auch weiterhin Probleme bereiten dürfte.

Und hier scheidet sich die Spreu vom Weizen: Während die Liquiditätsquoten der Fonds, die derzeit keine Anteilscheine zurücknehmen, zwischen 6,5 und

15 Prozent liegen, betragen sie bei den weiter geöffneten OIFs zwischen 15 und 37 Prozent. Und der Weg zu frischem Geld ist steinig. Durch das ungünstigere Zinsklima verschlechtern sich auch die Bedingungen für fremdfinanzierte Immobilientransaktionen. Hinzu kommt, dass

| Scope Rating Offene Immobilienfonds 2011 | | |
|---|----------------------------|--------|
| Beste Publikumsfonds mit Zielmarkt Europa | | |
| Fonds | Kapitalanlagegesellschaft | Rating |
| grundbesitz europa | RREEF Investment | AA |
| UniImmo: Deutschland | Union Investment RE | A |
| hausinvest | Commerz Real Investment | A |
| Deka-ImmobilienEuropa | Deka Immobilien Investment | A |
| UniImmo: Europa | Union Investment RE | |
| Beste Publikumsfonds mit Zielmarkt Global | | |
| Deka-ImmobilienGlobal | Deka Immobilien Investment | A+ |
| grundbesitz global | RREEF Investment | A- |

Quelle: Scope Analysis, Stand 13.05.2011

die in den heißen Marktphasen teuer eingekauften Immobilien vor einem Verkauf mit Abwertungen rechnen müssen. Ein Teufelskreis, vor allem dann, wenn man unter Verkaufs- und Zeitdruck steht. Daher glaubt Scope, das für sein Rating „Offene Immobilienfonds 2011“ 24 Immobilien-Publikumsfonds einer Bewertung unterzogen hat, dass nicht alle der derzeit elf „geschlossenen“ OIFs auf Dauer am Markt bestehen werden. Drei weitere befinden sich ohnehin schon in Auflösung.

Sieger der 24 von Scope Analysis untersuchten Immobilien-Publikumsfonds ist der WestInvest ImmoValue mit einem Scoring von „AA+“. Der richtet sich allerdings an institutionelle Anleger. Das am höchsten bewertete Produkt für Privatanleger wurde wie im Jahr 2010 der grundbesitz europa von RREEF Investment (AA). Beide Fonds konnten sich gegenüber ihren Vorjahresergebnissen sogar leicht verbessern. Auf Rang 3 für Privatanleger folgen der Deka-ImmobilienGlobal (A+), der UniImmo: Deutschland der Union Investment Real Estate (A), der hausInvest von Commerz Real (A) sowie der Deka-ImmobilienEuropa (A). Am unteren Ende der Bewertungsscala rangieren der DEGI International (D), der DEGI Global Business (D) und der AXA Immoselect.

Auffällig ist, dass es nicht einem der Produkte mit strukturellen Schwächen gelungen ist, im vergangenen Jahr eine Trendwende einzuleiten. Kein Produkt, das 2010 mit BBB- oder schlechter bewertet wurde, erzielte eine Verbesserung.

Ebenfalls in Auge sticht, dass die Leerstände in den Fondsportfolios im Branchenmittel innerhalb eines Jahres anstiegen. Waren Ende 2009 nur 5,3 Prozent der Portfolioflächen unvermietet, betrug die Quote zum Ende 2010 rund 7,2 Prozent. Vor allem der HANSAimmobilia von Hansainvest mit 18,8 Prozent der

Personalien

Neue Leiterin

Frankfurt a. M.: Simone Schelsky ist neue Leiterin des Bereichs Retail Valuation Deutschland von BNP Paribas Real Estate. Die Diplom-Betriebswirtin (MRICS) war zuletzt als Associate Director für Retail Investment & Valuation bei Jones Lang LaSalle in Mailand tätig.



Simone Schelsky
Foto: BNPPRE

Bruttosollmiete, der UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (12,9 Prozent) sowie der SEB ImmoInvest mit 11,0 Prozent hatten damit zu kämpfen. Beim AXA Immoselect sind bezogen auf die Bruttosollmiete 10,9 Prozent der Flächen leer (2009: 6,1 Prozent). Beim hausInvest der Commerz Real Investment verdoppelte sich der Leerstand auf neun Prozent. Den Grund hierfür sieht Scope darin, dass die Vermietungsmärkte dem Konjunkturverlauf in der Regel andert-halb bis zwei Jahre hinterherlaufen — was indirekt Hoffnung für die Zukunft weckt.

Aber keine Regel ohne Ausnahme: So halbierte der grundbesitz europa von RREEF seine Leerstände von 6,2 auf 3,0 Prozent. Und der KanAm grundinvest Fonds, der nach Ansicht von Scope über das beste Immobilienportfolio in der gesamten Branche verfügt, erreichte mit einer Leerstandsquote von 0,8 Prozent quasi Vollvermietung — gute Voraussetzungen, eine Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme ohne große Blessuren zu überstehen. Denn das Vertrauen der Anleger ist nun einmal das A und O.

| Die besten Immobilienportfolios der Publikumsfonds | | |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Rang | Fonds | Kapitalanlagegesellschaft |
| 1 | KanAm grundinvest Fonds | KanAm Grund |
| 2 | grundbesitz europa | RREEF Investment |
| 3 | CS EUROREAL | CSAM |
| 4 | UniImmo: Deutschland | Union Investment RE |
| 5 | hausinvest | Commerz Real Investment |

| Die besten Managementgesellschaften | | |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Rating | Kapitalanlagegesellschaft | Management Interview |
| AAA | RREEFF Investment | ja |
| AA+ | Deka Immobilien Investment | ja |
| AA | Union Investment RE | ja |
| AA- | KanAm Grund | ja |
| AA- | WestInvest | ja |

Quelle: Scope Analysis, Stand 13.05.2011

Neben dem Ringen um die Gunst der Anteilscheineigener beziehungsweise -käufer müssen auch 15 der 24 von Scope bewerteten OIFs im Zuge der gesetzlichen Neuregelung ihre Kreditquoten bis 2012 reduzieren. Statt bisher 50 Pro-



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

Fokusgruppe Immobilien

Frankfurt a. M.: Stefan Kirchmann übernimmt die Leitung der Fokusgruppe Immobilien bei Mazars Deutschland. Der Steuerberater ist seit 2009 für das Unternehmen tätig und Geschäftsführer der Mazars Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwalts-gesellschaft.



Steffen Kirchmann
Foto: Mazars

Nur noch zwei

Hamburg: Dr. Andreas Pres, Finanzvorstand der HCI Capital AG, wird das Unternehmen im Zuge des Auslaufens seines Vorstandsvertrags verlassen. Dr. Ralf Friedrichs, Vorstandsvorsitzender der HCI Capital AG, wird ab dem 01.06.2011 die Zuständigkeit für das Finanzressort übernehmen. Der HCI-Vorstand verkleinert sich damit vorerst auf zwei Personen.

zent dürfen die Fonds dann nur noch Kredite bis zu 30 Prozent des Fondsvermögens eingehen. Die höchsten Kreditquoten werden gegenwärtig beim TMW Immobilien Weltfonds (48 Prozent) und beim DEGI International verzeichnet (41,6 Prozent). Beiden Fonds dürfte das zusätzlich zu schaffen machen. Denn sie sind bereits „geschlossen“ und hatten ihre Kreditquoten aus Liquiditätsgründen erhöht.

Generell werden die Zeiten für die Offenen Immobilienfonds, auch für die handelbaren, rauer. Denn wenn das Zinsniveau wie prognostiziert ansteigt, ist mit einer Jahresperformance von lediglich 3,2 Prozent in der Spitze (Stand: 31.03.2011 hausinvest europa) keine Staat zu machen.

Und auch die aktuellen Zahlen der IPD Investment Property Databank GmbH zu den Ergebnissen der Offenen Immobilienfonds sprechen die gleiche Sprache. So erreichte der OFIX-All, der alle Offenen Immobilienfonds für Privatanleger erfasst, im ersten Quartal 2011 eine Performance von 0,2 Prozent (4. Quartal 2010: 0,45 Prozent). In dem Index werden alle Offenen Immobilien-Publikumsfonds erfasst, die für Privatanleger zu erwerben sind. Nur die im OFIX-10 zusammengefassten Fonds mit einer Historie von zehn Jahren kommen mit einer Quartalsrendite von 0,51 Prozent im Vergleich zum OFIX-All auf eine deutlich bessere Performance (4. Quartal 2010: 0,64 Prozent). „Die Performance der IPD Indizes der Offenen Immobilien-Publikumsfonds hat sich im ersten Quartal 2011 im Vergleich zu den Vorquartalen weiter stabilisiert – allerdings auf einem niedrigen Niveau“, lautet der Kommentar von IPD-Geschäftsführer Dr. Daniel Piaolo zu den Zahlen.

Höhere Renditen sind aber nur für den Preis der Beimischungen von Investments außerhalb der europäischen Kernländer Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Benelux zu erzielen. Das wiederum erhöht die Länderrisiken, was in der Vergangenheit mehrere Fonds in die Bredouille brachte.

Vorsicht ist daher angesagt – und Spannung, welche Fonds beim Rating 2012 noch dabei ist.

Geld bleibt ein scheues Reh

Die Welt ist ein Dorf. Diese Erkenntnis ist nicht neu, wird aber von einem grenzüberschreitenden Transaktionsvolumen bei gewerblichen Immobilien von etwa 37 Mrd. USD im ersten Quartal des laufenden Jahres eindrucksvoll bestätigt. Davon wiederum entfielen 26 Mrd. USD auf interregionale Deals, also beispielsweise auf Transaktionen, bei denen der Verkäufer in Asien und der Käufer in Nordamerika beheimatet ist. Aktivste grenzüberschreitende Käufer waren neben den globalen Fonds (3,4 Mrd. USD) Investoren aus Kanada und Singapur (jeweils rund 870 Mio. USD) sowie Deutschland (357 Mio. USD).

Die Region Amerika verzeichnete in den ersten drei Monaten 2011 mit 2,6 Mrd. USD den höchsten Nettokapitalzufluss. Es folgt die Region EMEA (Europa, Naher Osten, Afrika) mit 2,2 Mrd. USD. Für die Region Asien-Pazifik registrierte Jones Lang LaSalle (JLL) dagegen einen Nettoabfluss von 3,3 Mrd. USD.

Arthur de Haast, Leiter der International Capital Group von JLL, kommentiert: „Während die Märkte in den USA und Asien-Pazifik von einheimischen Käufern dominiert werden, übt die Region EMEA mit London und Paris an der Spitze

Unternehmen

Neuer EBS-Präsident

Wiesbaden: Der Senat der EBS hat Prof. Dr. Dr. h.c. Rolf D. Cremer, Dekan und Vize-Präsident der China Europe International



Prof. Rolf D. Cremer
Foto: EBS-REMI

Business School (CEIBS) in Schanghai und Peking, zum neuen Präsidenten und CEO der EBS Universität für Wirtschaft und Recht i. Gr. gewählt. Cremer wird sein Amt am 01.06.2011 übernehmen. Zudem ist Dipl.-Bw. Sanna Loos neu in der Weiterbildung des EBS-REMI beschäftigt. Sie verantwortet als Studienleiterin einzelne Firmenprogramme und übernimmt die Organisation der Seminare und die Betreuung der Teilnehmer. Loos war vorher unter anderem für die Messe und Congress Centrum Halle Münsterland GmbH und die Congress Centrum Mainz GmbH tätig.

eine starke Anziehungskraft auf internationale Investoren aus. Rund ein Drittel des Transaktionsvolumens in EMEA stammt aus interregionalen Quellen.“

Der Anteil des Einzelhandelssektors lag im ersten Quartal bei einem Drittel des gesamten globalen Transaktionsvolumens von 94 Mrd. USD. Mit einem Anteil von 45 Prozent bleiben aber die Büroimmobilien die am häufigsten gehandelte Assetklasse.



Regent Street, London
Quelle: JLL

Beim Blick auf die urbane Ebene wird deutlich, wie sehr sich die Gewichte der globalen mittlerweile verschoben haben, Den fünf der Top-Ten-Investmentmärkte liegen mittlerweile im asiatisch-pazifischen Raum: Tokio, Singapur, Hongkong, Seoul und Shanghai. Die Region Amerika bringt es auf drei (New York, Washington DC und Los Angeles) und die EMEA-Region nur auf zwei (London und Manchester, das von einer großvolumigen Einzelhandelstransaktion profitiert).

Allerdings, so gibt Paul Guest, Leiter Global Capital Markets Research bei JLL, zu bedenken, wird vor allem der Tokioter Markt die Auswirkungen der Reaktor-katastrophe von Fukushima zu spüren bekommen. Geld bleibt nun einmal ein scheues Reh. Dagegen rechnet er mit einer wachsenden Aktivitäten in den USA und auch die großen aufstrebenden Märkte wie Bangkok, Peking, Moskau, São Paulo und Warschau könnten sich im Laufe des Jahres in die Spitzengruppe vorarbeiten.

Neue Tagung mit dem Thema „Personalentwicklung“

„Wissen ist Macht, nichts wissen macht auch nichts“, hieß es früher mitunter in der Schule, um sich über eine misslungene Klassenarbeit hinwegzutrusten. Doch so wirklich hat das schon damals nicht geholfen. Und im Berufsleben ist nicht Nicht-Wissen sowieso ein Manko. Und dieser Missstand kann einen selbst nach Jahren im Arbeitsleben ereilen. Denn die Welt dreht sich weiter. Neue



Dr. Hans-Michael Brey
Quelle: BBA

Technologien und Arbeitsweisen halten in unser schnelllebigen Zeit in regelmäßigen Abständen Einzug und so mancher junger Kollege, ist plötzlich fitter als ein „alter Hase“. Das ist jedoch nicht unumstößlich, Weiterbildung heißt das Zauberwort, das diesem Umstand schnell Abhilfe schaffen kann – und muss. Davon ist auch Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, angesichts des demographischen Wandels überzeugt. Daher hat die BBA die „Personalkomm“ ins Leben gerufen. Die Ta-

gung, die am 30.08.2011 erstmals stattfinden wird, hat sich zum Ziel gesetzt, den Immobilienunternehmen bewährte und innovative Instrumente zur Personalentwicklung vorzustellen.

Personalien

Zwei Deutsche

Frankfurt a. M.: Die Royal Institution of Chartered Surveyors hat das RICS Europe Board neu besetzt. Mit Timo Tschammer FRICS, Vorsitzender der Geschäftsführung von DTZ in Deutschland, und Paul Bennison FRICS, Head of Asset Management GLL Real Estate Partners, wurden zwei Repräsentanten aus Deutschland neu in das Gremium berufen. Unter dem Vorsitz von Dr. Luciano Capaldo FRICS zeichnet das RICS Europe Board für die Umsetzung der globalen Strategie der RICS auf kontinental-europäischer Ebene verantwortlich.

Unternehmen

Schlagzahl erhöht

Frankfurt a. M.: Argo neo hat für seine Auftraggeber im ersten Quartal 2011 Gewerbemietverträge über eine Gesamtfläche von rund 68.000 qm neu abgeschlossen oder verlängert. (Q 1 2010: 17.800 qm). Außerhalb Deutschlands vermietete das Unternehmen im Rahmen seiner Asset-Management-Mandate in Kontinentaleuropa von Januar bis März insgesamt rund 8.300 qm Gewerbefläche.

So werden Wolf Reiner Kriegler, Geschäftsführer der Deutschen Employer Branding Akademie, und Frank Bielka Vorstand der degewo AG, beide aus Berlin, erläutern wie ein Arbeitgeber zur Marke werden kann und was zu tun ist, um für Nachwuchs- und Fachkräfte attraktiv zu sein.

Welche Rolle Facebook, Twitter und Co. beim Personalmarketing zukommt, erläutert Prof. Dr. Wolfgang Jäger von der Hochschule Rhein/Main aus Wiesbaden und Gesellschafter der DJM Consulting GmbH. Er wird zeigen, wie Soziale Software die Projektkoordination, das Wissensmanagement und die Innen- und Außenkommunikation von Unternehmen unterstützt. Ein praktisches Beispiel für Wissensmanagement liefert Anna Boldt von der Joseph-Stiftung aus Bamberg. Das kirchliche Wohnungsunternehmen setzt webbasierte Wissenslandkarten zur Personalentwicklung und -rekrutierung ein. Damit werden Mitarbeiterkompetenzen erfasst und eine Transparenz über Wissensgebiete und Arbeitsfelder hergestellt. Der Frage, wie sich Kompetenzen erwerben und optimieren lassen, widmet sich Michael Deeg, Teamleiter für Unternehmensführung, Management und Strategien bei der BBA. Er wird das integrierte Bildungskonzept der BBA erläutern und Wege zur Verbesserung der Lernfähigkeit aufzeigen.

Aktuelle Ergebnisse der jährlich durchgeführten „Joboffensive“ von izjobs.de stellt Sonja Smalian, Redakteurin der Immobilien Zeitung vor. Die Umfrage erkundigt sich bei Unternehmen und Studenten nach der Einschätzung der Arbeitsmarktlage, der Gehaltsentwicklung, der Ausbildungsstandards und der Berufseinstiegschancen.

Kooperationspartner der Tagung ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Die Teilnahmegebühr für die Personalkomm betragt 504 Euro bzw. 420 Euro für BBA-Mitglieder.

Weitere Informationen bei Anja Richter, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon 030 230855-15, E-Mail: anja.richter@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de

IVD-Präsident tritt zur Wiederwahl an

Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e. V., stellt sich auf dem diesjährigen Deutschen Immobilienstag des IVD, der am 26 und 27. Mai in Berlin stattfindet, zur Wiederwahl. IMMOBILIEN weekly hat ihn zuvor gesprochen.

Immobilien weekly (Iw): Herr Kießling, Sie sind jetzt seit vier Jahren Vorsitzender des IVD. Bitte ein kurzes Fazit.

Jens-Ulrich Kießling (Kießling): Die vergangenen vier Jahre standen unter dem Motto „Qualität und Verbraucherschutz“. Ein Meilenstein ist die Einrichtung des Ombudsmanns Immobilien im IVD, um Konflikte zwischen IVD-Mitgliedern und deren Kunden möglichst schnell beizulegen. Die Einführung



Jens-Ulrich Kießling
Quelle: IVD

Unternehmen

Alles weg

Köln: Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH hat mit dem Verkauf der letzten von ehemals mehr als 4.900 Immobilien das Paket „Kleinwohnungsbau GmbH & Co. KG“ vollständig veräußert. Im Jahr 2002 hatte die damalige Investmentsparte des Unternehmens mit der „Kleinwohnungsbau GmbH & Co. KG“ nicht nur insgesamt 71 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 4.926 Einheiten sowie knapp 2.200 Garagen- und Stellplätzen erworben, sondern gleichzeitig auch die Gesellschaft übernommen. Von den erworbenen Wohn- und Geschäftshäusern in Hamburg, Berlin, Wuppertal, Düsseldorf, Hilden, Langenfeld, Köln und Kornwestheim wurden circa 300 Einheiten im Rahmen von Privatisierungsmaßnahmen an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger veräußert und die übrigen Objekte global an institutionelle Anleger verkauft.

einer obligatorischen Vertrauensschadens-Haftpflichtversicherung für alle IVD-Mitglieder ist ebenfalls ein ganz wichtiger Baustein. Last but not least ist die Fort- und Weiterbildungsoffensive, mit der sich die Mitglieder vor drei Jahren die Selbstverpflichtung zur regelmäßigen Fortbildung auferlegt haben, die Grundlage für immer bessere Qualität in der Immobilien-Dienstleistung.

Iw: Der IVD hat den Anspruch sowohl die Interessen der Immobilienmakler als auch der Berater, Sachverständigen und Verwalter zu vertreten. Wie bekommen Sie das alles unter „einen Hut“?

Kießling: Der Hut heißt „Dienstleistung rund um die Immobilientransaktion“ Der IVD ist der Berufsverband für alle Inhaber eines §34c-Gewerbescheines, für alle Immobilienverwalter, die auch in der Vermittlung von Immobilien tätig sind, und für alle Sachverständigen, die ihr Fachwissen rund um die Transaktion von Immobilien weiterhin up to date halten wollen.

Iw: Zusätzlich sind Sie derzeit turnusmäßig Vorsitzender der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft. Wie läuft hier die Zusammenarbeit mit der Politik?

Kießling: Wer politische Arbeit betreibt, der weiß, dass es um das Bohren dicker Bretter geht. Zusammen mit der BSI bearbeiten wir die großen politischen Themen vom Mietrecht bis zum Klimaschutz, von der Abschreibung für Immobilien bis zu den Themen Grundsteuer usw.. Der zunehmend konstruktive immobilienpolitische Dialog, den wir auf Ministerial-, Fraktions-, Partei- und Ausschussebene führen, zeigt uns, dass es der richtige Schritt war, die immobilienwirtschaftlichen Interessen in der BSI zu bündeln und uns so die Aufmerksamkeit zu sichern, die der wirtschafts-, energie- und sozialpolitischen Bedeutung unserer Branche angemessen ist.

Iw: Der IVD hat den vorliegenden Entwurf zur Mietrechtsreform begrüßt. Ist damit die Diskussion über eine große Mietrechtsreform beendet?

Kießling: Der Gesetzentwurf trägt dazu bei, die Blockademöglichkeiten des Mieters deutlich einzuschränken und damit die Planungssicherheit des investierenden Eigentümers zu erhöhen. Davon profitieren unter dem Strich alle Beteiligten. Außerdem enthält der Gesetzentwurf einige neue Vorschriften, die der beschleunigten Räumung von Wohnungen nach Nicht-Zahlung der Miete dienen. Das ist ebenfalls sehr positiv zu werten, denn Einmietbetrüger verdienen nicht den Schutz der Rechtsordnung. So betrachtet könnte man also durchaus von einer „großen“ Mietrechtsreform sprechen.

Iw: Was fällt Ihnen zum Stichwort EnEV 2012 spontan ein?

Kießling: 1. Eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung, ohne die Wirkung der EnEV 2009 zu evaluieren, ist kontraproduktiv. 2. Den Effizienzstandard von Gebäuden weiter zu erhöhen, ohne zu Fördermittel auf hohem Niveau zu verstetigen, wird nicht funktionieren. 3. Anreize zur energetischen Sanierung sind der bessere Weg als Restriktionen.

Immobilien Jahrbuch 2011

- Analysen / Trends / Perspektiven - Pflichtlektüre für jeden Immobilienexperten



Ein sehr „robuster Immobilienmarkt“, „Immobilien im Fokus von Investoren“ oder „Immobilienmarkt lässt die Krise hinter sich“ lauten die Schlagworte zu Beginn des Jahres 2011. Zugleich ist die energetische Sanierung von Immobilien, die Klimabilanz von einzelnen Gebäuden und ganzen Quartieren die Diskussion in der Immobilienwirtschaft schlechthin. Deshalb legt das Jahrbuch Immobilien 2011 den Schwerpunkt auf die energetische Sanierung von Immobilien. Die federführenden Bundesminister Dr. Ramsauer und Dr. Röttgen leiten diesen Schwerpunkt umfassend ein. Wirtschaft und Wissenschaft komplettieren die Diskussion über das Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung. Das Werk, das in der siebten Auflage vorliegt und längst zur Pflichtlektüre im Markt avanciert ist, liefert wichtige Fachbeiträge renommierter Autoren, Experten und Journalisten zu den wichtigsten Debatten der Branche.

Mit Beiträgen zu folgenden Themen (Auszug):

- Bundesminister Dr. Peter **Ramsauer**, Politik für qualitätsvolles Wohnen und lebenswerte Städte
- Bundesumweltminister Dr. Norbert **Röttgen**, Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand
- Dr. Tobias **Just**, Leiter Immobilienmarktanalyse Deutsche Bank, Deutsche Immobilienanlagen profitieren vom Aufschwung
- Andreas **Schulten**, Vorstand BulwienGesa AG, Deutsche Gewerbeimmobilien 2011 - Von der „roten Laterne“ zur „Konjunkturlokomotive Europas“
- Jürgen Michael **Schick**, Vizepräsident IVD, Zinshäuser entwickeln sich zur eigenen Anlageklasse
- Prof. Michael **Lister**/Tayfun **Erbil**, CRES, zur Analyse ausgewählter deutscher Wohnimmobilienindizes
- Dr. Thomas **Beyerle**, IVG AG, Kommen die Immobilienmärkte aus der Krise?
- Uwe **Bethge**, Rechtsanwalt, Maklerrecht 2010 im Spiegel der Rechtsprechung des BGH
- Alexander **Achten**, Leiter der Zertifizierungsstelle DIAZert, zu der Zertifizierung von Immobilienmaklern
- Dr. Marcus **Cieleback**, Patrizia Immobilien AG, Die deutsche Wohneigentumsquote
- Tim Sebastian **Nädele**, CRES, zur Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien

**Bestellung ab sofort unter: Fax: (030) 27 57 26 46,
E-Mail: info@ivd-service.net oder über www.ivd-webshop.net**

Absender

Unternehmen

Name

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

**Wir bestellen _____ Expl. Immobilien Jahrbuch 2011
zum Preis von 29,80 €**

(Preis inkl. MwSt. und Versandkosten), Herausgeber: Ummen/Johns; IVD Service GmbH, 2011, ca. 280 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 in die IVD Service GmbH, Littenstraße 10, 10179 Berlin, zu widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung der Ware oder des Widerrufs.
Vielen Dank für Ihre Bestellung!

Datum/Unterschrift _____

Unternehmen

Mega-Deal

Essen: Hochtief Projektentwicklung hat im Kölner Projekt maxCologne 38.000 qm an Lanxess vermietet und damit den größten Abschluss seit Entwicklung der Rheinhallen 2006 getätigt. Das Objekt ist knapp zwei Jahre vor Fertigstellung zu 80 Prozent vermietet. Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung hat das „maxCologne“ vor Baubeginn für den RZVK-Immo-Fonds der Warburg-Henderson KAG gekauft.

Exklusiver Marktplatz

Hamburg: Johannes Haus und Sönke Martens, zuvor Director Core Product und Director Corporate Development bei XING, haben die loftville GmbH gegründet, die nun mit dem geschlossenen Marktplatz für Wohnraum loftville.com startet. Ab sofort steht das Angebot für Hamburg, München und Frankfurt a. M. zur Verfügung. Es enthält eine Mischung ausgewählter Angebote vom offenen Markt und Objekten, die nur über persönliche Kontakte vergeben wurden. Für die Suche ist eine persönliche Einladung nötig. Für Anbieter ist der Zugang kostenfrei.

Iw: In den Metropolen wird der Wohnraum knapp. Ein Glücksfall für einen Großteil Ihrer Verbandsmitglieder, oder?

Kießling: Nein, mit Verknappung von Wohnraum gehen zwar einerseits steigende Preise einher, aber andererseits gibt es da, wo nichts ist, auch nichts zu vermarkten. Der Vermittler lebt vom Wechsel. Aber in enger werdenden Immobilien-Märkten ist die Markt-Bewegung deutlich eingeschränkt. Selbst Eigentümer, die von den hohen Preisen profitieren würden, verkaufen nicht — mangels Alternative: In welche Kapitalanlage sollten sie denn den Verkaufserlös reinvestieren?

Iw: Das Image des Maklers war in der Vergangenheit reichlich ramponiert. Inzwischen haben oftmals Service und Sachverstand den Sportwagen und das Goldkettchen abgelöst. Ein Trend, der sich forstsetzen wird?

Kießling: Der reine Nachweismakler ist in der Tat ein Auslaufmodell. Und der Vermittlungsmakler kann nur einen guten Job machen, wenn er über eine fundierte Ausbildung verfügt und sich permanent fortbildet. Wir sind davon überzeugt, dass die IVD-Mitglieder durch die Verpflichtung zum Lifelong Learning ihre Wettbewerbsfähigkeit auf den nationalen und internationalen Märkten bewahren und ausbauen können. Hierbei übernehmen die beiden Akademien im Umfeld des IVD, die Deutsche Immobilien Akademie (DIA) in Zusammenarbeit mit dem Center for Real Estate Studies (CRES) und die Europäische Immobilien Akademie (EIA) eine zentrale Rolle.

Iw: Ihre primären Ziele, falls Sie als Präsident des IVD wiedergewählt werden?

Kießling: Die zentralen Themen der kommenden zwei Jahre sind der Ausbau der Strategie „Qualität und Verbraucherschutz“ mit der Öffnung der Ombudsstelle für die gesamte Immobilienwirtschaft und die Verabschiedung des berufspolitischen Kanons mit den sich daraus ergebenden politischen Forderungen. Auf dem politischen Parkett werden wir uns weiterhin intensiv in die BSI einbringen und unsere Forderungen an die Politik aktiv vortragen.

Iw: Welche Gewerbeimmobilien, die Sie zuletzt besonders beeindruckt — und warum?

Kießling: Als Hamburger bin ich natürlich von den vielen extravaganten Büro- und Wohngebäuden in der Hafencity fasziniert. Aber kein Gebäude ist so außergewöhnlich wie die Elbphilharmonie. Die Entwicklung dieses Gebäudes verfolge ich — auch mit laufenden Besichtigungen — vom Entkernen des alten Kaispeichers bis zum jetzigen Bauzustand und bin immer wieder hingerissen von der Außergewöhnlichkeit dieses Gebäudes.

Iw: Wir danken für das Gespräch.

Mit einer Anzeige in **IMMOBILIEN weekly**, dem Online-Magazin der deutschen Immobilienwirtschaft, erreichen Sie und Ihr Unternehmen **jede Woche deutschlandweit** rund **7.000 Entscheider** der Immobilienwirtschaft.

Kontaktieren Sie uns unter 030 46006-260 oder senden Sie eine Mail an anzeigen@immobilien-weekly.de <http://www.immobilien-weekly.de>

Statistik

Neu gewichtet

München: Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Mai stabil geblieben, nachdem es sich zuvor zwei Mal nacheinander etwas abgekühlt hatte. Die bislang schon gute Geschäftslage wird von den Unternehmen nochmals als besser eingestuft. Ihre Erwartungen hinsichtlich der Geschäfte im kommenden halben Jahr sind zwar erneut etwas gedämpfter, aber weiterhin positiv. Der ifo Geschäftsklimaindex wurde im Mai auf Basis einer neuen Klassifikation und Gewichtung berechnet. Die Zeitreihen für die Sektoren Verarbeitendes Gewerbe, Bauhauptgewerbe, Groß- und Einzelhandel sowie die Zusammenfassung dieser Sektoren zur gewerblichen Wirtschaft wurden auf die neue Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), umgestellt. Gleichzeitig erfolgte die Umstellung der Indexreihen auf das neue Basisjahr 2005 (2005 = 100). Dadurch ändern sich die Ergebnisse deutlich. Die Vergleichswerte für April 2011 lauten: Klima 114,2 (alt: 110,4); Lage 121,0 (alt: 116,3); Erwartungen 107,7 (alt: 104,7).



**Beyerles
Bemerkungen**

In dieser monatlichen Reihe kommentiert Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research der IVG, Erlebnisse und Überlegungen des abgelaufenen Monats und denkt darüber nach, welchen Einfluss sie auf die Immobilienwirtschaft haben oder zumindest haben könnten.

**CSR & Immobilien –
von der unterschätzten Herausforderung**

Ehrlich gesagt, man bekommt zunächst das kalte Grausen, wenn man sich die Fragenkataloge der Ratingagenturen zum Thema Corporate Social Responsibility (CSR) in der Immobilienwirtschaft anschaut. Ob sich diese die Mühe gemacht haben, die Formatvorlage aus der Finanzindustrie wirklich auf Real Estate zu überarbeiten, sei einmal dahingestellt. Vordergründig erwarten die meisten „Ausfüllwilligen“ jedenfalls knallharte Aussagen zu energetischen Kennziffern, Zertifikaten und Entsorgungslogistik auf der Baustelle. Ob die Mieten infolge „Green“ denn auch steigen, interessiert dagegen nicht. Die Immobilie steht beim Corporate Rating im Vordergrund? Weit gefehlt: Eine Schwerpunktsetzung liegt auf dem S – wie Social. Gewichtung im Scoring bei 40 Prozent.

Highlight hier: „options to encourage work-life balance“. Jetzt auch das noch, mögen die ersten Genervten ausrufen. Doch sind wir ehrlich – das ist eben Teil des Anspruchs, welchem sich die Immobilienwirtschaft stellen muss. Doch die meisten lassen hier eine sträfliche Vernachlässigung erkennen. Zumal es mit der Balance in der Immobilienwirtschaft so eine Sache ist. Denn einerseits fordern sie viele und dies ist argumentativ zumeist vernünftig dargelegt. Andererseits sieht die Realität anders aus: Das zunehmende Kommunikationserfordernis und der Drang, ständig erreichbar sein zu müssen, lässt die Grenze zwischen Arbeit und wohlverdientem Feierabend immer mehr verschwimmen. Ob das gut ist, muss jeder Einzelne entscheiden – aufhalten lässt sich dieser Prozess gleichwohl nur schwer. Allerdings muss die Frage gestattet sein, ob die Häufigkeit von Mailkontakten ernsthaft in Bezug zum geschaffenen Mehrwert gesetzt werden kann ...

Außer Frage steht dagegen, dass es eine Balance, also einen idealen Gleichgewichtszustand zwischen Leben und Arbeiten, nicht gibt, und wahrscheinlich aber einer bestimmten Hierarchiestufe nie gegeben hat. Das Pendel schlägt entweder in die eine oder eben in die andere Richtung aus. Extremen Hochphasen, zum Beispiel zum Jahresende oder zu Hauptversammlungen, stehen zum Teil geruhsamere Brückentage, die Sommerferien oder die Elternzeit gegenüber.

Apropos Brückentage. Die sind in Deutschland akzeptiert, selbst bei Führungskräften. Aber wie sieht es mit vier Wochen Urlaub am Stück aus? Ich ahne Ihre sehnsuchtsvollen Gesichter, in die sich ein Hauch von Melancholie verbunden mit der Sorge, wie die Firma denn solange ohne Sie auskommen soll, mischt. Den Zweiflern seien die Beispiele Schweden und Frankreich genannt.

Politik & Verbände

Klimaschutz

Berlin: Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat einen Entwurf für ein „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ vorgelegt. Zur Stärkung des Klimaschutzes soll in diesem vorgezogenen Teil der Baurechtsnovelle unter anderem eine Klimaschutzklausel ins Gesetz aufgenommen werden. Geplant sind erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplungen sowie Sonderregelungen für die Windenergienutzung. Das Gesetz soll am 06.06.2011 im Kabinett beschlossen werden. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss hat die vorgesehenen Änderungen des Bauplanungsrechts begrüßt und gemahnt, das angeschlagene Tempo beizubehalten und auch die weiteren bestehenden Ideen in die Ressort- und Länderabstimmung zu geben.

Wer jemals dort gearbeitet hat, weiß, dass man durchaus einen Monat lang einfach einmal nichts machen kann, mit Ausnahme von angeln gehen, Freunde treffen oder ein gutes Buch lesen natürlich. Wie das funktioniert? Ganz einfach: Weil es alle so machen.

Was bei dieser Diskussion um viel Arbeit unterschwellig immer mitschwingt, ist die Korrelation, dass zu viel Arbeit irgendwann krank macht. Doch was ist zu viel? Eine 37,5-Stunden-Woche? Oder eine 70-Stunden-Woche? Verschiedene Zeitfenster definieren hier die individuelle Spannbreite der persönlichen Work-Life-Balance. Ob jemand von zu viel Arbeit und, so die Differenzierung, zu wenig Erholung krank wird, mag nur mittelbar mit dem Zeitfenster zu tun haben. Denn Krankheit durch Arbeit ist meines Erachtens dann relevant, wenn im Zielsystem der Nutzenstiftung für den Arbeitgeber etwas nicht stimmt. Anders gefragt: Wer hat denn Spaß an der Arbeit? Nur derjenige, welcher den Sinn darin erkennt. Hier liegt vielleicht sogar der Schlüssel, um die Diskussion zur Work-life-balance in eine andere, eine neue Bahn zu lenken: Die Wertstiftung des Einzelnen im Gesamtwerk muss erkennbar sein.

Ein wesentlicher Schlüssel zur persönlichen Work-Life-Balance liegt gerade in der inhaltlichen und zeitlichen Autonomie, welche man Mitarbeitern einräumt. In Deutschland wird diese Autonomie zunehmend aufgebrochen. Die Elternzeit wird wahrscheinlich auch aus diesem Grunde so positiv angenommen: Sie ist ein solches Modell zur Work-Life-Balance — staatlich geprüft und subventioniert. Die Vorteile setzen sich zunehmend durch — für Arbeitgeber und Arbeitnehmer beziehungsweise dessen Familie. Diese Effekte werden wir hoffentlich häufiger sehen. Denn die bisherige „nine-to five: Ich will sehen, dass Du am Schreibtisch sitzt“-Kultur in Deutschland ist weder effektiv noch zeitgemäß.

Einige Unternehmen gehen hier bereits in hohe Vorleistung. Die Kunst besteht freilich darin, dies überzeugend in den Fragebogen der Ratingagentur rüberzubringen. Denn letztlich sind es knallharte ökonomische Kennziffern, die dahinterstehen. Und das sollten Entscheider bei bloßem Blick auf vermeintliche Soft Facts nicht unterschätzen.

ZIA bewegt BaFin zum Einlenken

Versicherungen können weiterhin in Geschlossene Immobilienfonds investieren. Möglich macht das ein neues veröffentlichtes Rundschreiben der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Hierin wurde ein Satz in der Art geändert, dass Anteile an Immobilienbeteiligungsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG oder in vergleichbarer Rechtsform weiterhin als Beteiligung zu qualifizieren sind. In einem ersten Entwurf eines Kapitalanleger-Rundschreibens von Januar 2011 hatte es ursprünglich geheißen, dass Geschlossene Immobilienfonds als Immobilieninvestitionen und nicht mehr als Beteiligungen zu behandeln sind.

Zudem sahen die Pläne der BaFin Anforderungen an die Geschlossenen Fonds vor, die in Deutschland von keinem Geschlossenen Immobilienfonds, entweder aufgrund des Geschäftsmodells oder aufgrund der nationalen Rahmenbedingungen, hätten eingehalten werden können. Beispielsweise sollte ein Investment nur möglich sein, wenn der Geschlossene Fonds einer öffentlichen Aufsicht unterliegt. „In Deutschland gibt es aber keine öffentliche Aufsicht für Geschlossene Immobilienfonds“, wie Dr. Wulf Meinel, Vorsitzender des Ausschus-

Fonds

Vollvermietung

Hamburg/Paris: Lancôme ist auf 533 qm neue Mieterin des Büroobjektes „Capella“, 84, rue de Villeneuve in Paris-Clichy, das seit 2004 zum Offenen Immobilienfonds UniImmo: Global gehört und dessen Gesamtmietfläche von 6.308 qm damit vollständig vermietet ist. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von neun Jahren.

Private Placement

Bonn/Hamburg: IVG Private Funds hat ihr erstes IVG Private Placement platziert. Basis der Beteiligung namens „Europazentrale der Hermes Logistik Gruppe“ ist die Immobilie Essener Bogen 1 in Hamburg, die an die Hermes Logistik Gruppe Deutschland GmbH vermietet ist. Der fünfgeschossige Neubau wurde von IVG entwickelt und im Frühjahr 2010 fertig gestellt. Das Gebäude umfasst 8.800 qm Bürofläche sowie 585 qm Lagerfläche. IVG bleibt mit einer Minderheitsbeteiligung langfristig an der Immobilie beteiligt. Zusätzlich wird sie die kaufmännische Geschäftsführung sowie das Asset-Management für die Immobilie verantworten.

ses Finanzierung des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, anmerkt. Zudem werden die Anteile nicht wie bei den offenen Fonds durch eine Investmentgesellschaft herausgegeben. Ein Großteil der Geschlossenen Immobilienfonds firmiert als KG bzw. GmbH & Co. KG.

Deshalb hatte sich der ZIA mit einer Stellungnahme, welche die kritischen Punkte ansprach, an die BaFin gewandt und sich für die Erhaltung der Investitionsmöglichkeit von Versicherungen in Geschlossene Immobilienfonds eingesetzt.

Das Ergebnis: Die BaFin hat eingelenkt und die Tür für Investitionen in Geschlossene Immobilienfonds durch Versicherungen offen gehalten. Ein schöner Erfolg für die Branche.

Wissen, was die Branche denkt und will

Der DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin, und das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, kooperieren bei der „Marktstudie zur Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2011“. Zusätzlich startet eine gemeinsame Befragung, die speziell auf die Immobilienverwalter zugeschnitten ist.

Ziel der Marktstudie ist es, die Angebote in den Bereichen Aus-, Fort- und Weiterbildung besser mit den bestehenden Bedürfnissen und Anforderungen der Akteure in der Immobilienwirtschaft abzustimmen. Auch eine Überprüfung, ob und inwieweit sich diese Anforderungen inzwischen verändert haben, soll so erfolgen können. Dieser Abgleich wird möglich, da das EBZ bereits seit 2005 alle zwei Jahre sein Forschungsinstitut InWIS mit einer neuen Auflage der Studie beauftragt.

Der zweite und rein auf die Immobilienverwalter ausgerichtete Fragebogen hat das Ziel, wichtige Erkenntnisse zur Struktur und zum Anforderungsprofil der Branche liefern. „Bisher fehlen verlässliche Daten. Gerade mit Blick auf die weitere Professionalisierung der Branche erhoffen wir uns hier wertvolle Hinweise. Zudem wollen wir auch das Thema der Mindestanforderungen beziehungsweise Zugangsvoraussetzungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters weiter forcieren. Wir hoffen auf eine rege Unterstützung aus dem Gewerbe heraus“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Gleichzeitig will die EBZ, mehr über die die Bedürfnisse der Verwalterbranche erfahren. Welche Kompetenzen werden beim Personal vermisst? Welche Bildungsangebote werden bevorzugt? Wie können sich Verwalter neben dem Tagesgeschäft effektiv weiterbilden und welche zusätzlichen Qualifikationen sind gewünscht?

Eine Beantwortung aller Fragen soll nicht länger als 30 Minuten dauern. Interessierte Unternehmen können sich bis 12.07.2011 an der Marktstudie beteiligen. Elektronisch ist eine Teilnahme über den entsprechenden Link auf der EBZ-Homepage unter www.e-b-z.de möglich. Die rein auf die Immobilienverwalter bezogene Umfrage kann über die Homepage des DDIV www.ddiv.de abgerufen werden.

Fonds
Schariahgemäß

München: Pramerica Real Estate Investors hat das in Luxemburg-City gelegene Gebäude "Park Lane" an die Immobiliensparte der CLdN Cobelfret Group, Luxemburg, veräußert. Die Immobilie wurde im Jahr 2007 für den von Pramerica verwalteten, größten europäischen Shari'ah konformen Immobilienfonds erworben und dann modernisiert und langfristig vermietet.

Flüssig werden

Frankfurt a. M.: AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die römische Immobilie „Via Viola“ aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds AXA Immoselect veräußert, der im Herbst wieder die Anteilscheinrücknahme aufnehmen soll. „Der Kaufpreis lag über dem zuletzt im Fonds festgestellten Verkehrswert und deutlich über dem durch AXA Immoselect selbst im Jahr 2003 gezahlten Kaufpreis“, so Ian Gordine, Fondsmanager des AXA Immoselect. Durch den Deal erhöhte sich die Liquiditätsquote des Fonds um knapp 2i Prozent auf rund 12,7 Prozent.

In Brasiliens Süden

Unter dem Motto „Baukultur made in Germany“ hat die Bundesarchitektenkammer (BAK) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und in Zusammenarbeit mit der Bundesingenieurkammer (BİngK) den deutschen Beitrag für IX. Architekturbiennale São Paulo 2011 zusammengestellt. Diese findet vom 1. November bis 4. Dezember 2011 statt. Insgesamt waren etwa 120 Büros der Einladung der BAK zum offenen bundesweiten Auswahlverfahren gefolgt. Eine Kommission unter der Leitung von BAK-Präsident Sigurd Trommer hat nun die Projekte für São Paulo gekürt.

| Deutsche Beiträge für die Architekturbiennale 2011 | |
|--|--|
| Architekten/Ingenieure | Projekt |
| Architekturbüro Paul Böhm, Köln | Neubau Seminargebäude Universität, Köln |
| ARGE bogevischs buero hofmann ritzer architekten & stadtplaner partnerschaft, München mit Prof. Werner Wirsing, München | Studentenwohnanlage im Olympischen Dorf, München |
| ASTOC Architects and Planners, Köln | Pumpwerk, Köln |
| Auer+Weber+Assoziierte, Stuttgart und München (mit Xian Dai Architectural Design Group, Shanghai) | Botanischer Garten Chenshan, Shanghai |
| B+G Ingenieure Bollinger + Grohmann GmbH, Frankfurt, mit SANAA, Tokyo, und Walther Mory Maier Bauingenieure, Basel | Rolex Learning Center, Lausanne, Schweiz |
| Barkow Leibinger Architekten, Berlin, mit Werner Sobek, Stuttgart | Betriebsrestaurant mit Auditorium, Ditzingen |
| Brandlhuber+ ERA, Emde, Schneider, Berlin | Hauptquartier Gallery and Studios Brunnenstraße 9, Berlin |
| Deubzer König + Rimmel Architekten, München | Oscar von Miller Turm, München |
| Gabriele Glöckler Architektin, Stuttgart, mit ZSP Architekten, Stuttgart | Deutsche Nationalbibliothek-Erweiterung, Leipzig |
| GKK+Architekten GmbH / Prof. Swantje Kühn, Oliver Kühn, Berlin | Hauptverwaltung Süddeutscher Verlag, München |
| gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner, Berlin, mit Louis Karol architects, Kapstadt, und Schlaich Bergemann und Partner - sbp gmbh, Stuttgart | Cape Town Stadion, Kapstadt, Südafrika |
| ingenhoven architects | Europäische Investitionsbank Luxemburg, Luxemburg |
| kadawittfeldarchitektur, Aachen | AachenMünchener Direktionsgebäude, Aachen |
| Leonhardt, André und Partner, Beratende Ingenieure VBI GmbH, Stuttgart, mit VIC Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH, Potsdam | Elbebrücke, Mühlberg |
| Obermeyer Planen und Beraten, München, mit ECADI Shanghai | Culture Wave City, Hangzhou, China |
| Prof. Han Slawik Architekt, Hannover | IBA DOCK, Schwimmendes Ausstellungs- und Bürogebäude, Hamburg |
| schlaich bergemann und partner - sbp gmbh, Stuttgart | Fußgängerbrücke, Sassnitz |
| SSF Ingenieure AG, München, mit Quist Wintermans Architekten, Rotterdam, Niederlande | Brug over de IJssel/Eisenbahnbrücke, Hanzelijn, Niederlande |
| Staab Architekten, Berlin | Albertinum Dresden, Sanierung und Neubau Zentraldepot. Dresden |
| terrain: loenhardt&mayr BDA architekten und landschaftsarchitekten, München, mit osd - office for structural design Ingenieure, Frankfurt a. M. | Nature Observation Tower Mur, Gosdorf, Österreich |

Quelle: BAK

„Es ist uns gelungen, aus den eingereichten Arbeiten einen eindrucksvollen Querschnitt deutscher Architektur- und Ingenieurbaukunst zusammenzustellen, der sich international sehen lassen kann“, fasst Trommer die Auswahl zusammen. „Uns ging es neben der hohen baukulturellen, städtebaulichen und ingenieurtechnischen Qualität um die internationale Relevanz der Projekte und um gute Beispiele nachhaltigen Bauens.“

+++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++

Zustimmung

Bonn: Die Hauptversammlung der IVG Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr 2010 alle Tagesordnungspunkte im Sinne der Verwaltung beschlossen. Hierzu zählen die Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010 sowie die Wahlen zum Aufsichtsrat und die Beschlussfassungen über die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Klaus-Joachim Krauth zieht als Vertreter der Anteilseigner neu in den Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG ein. Er folgt auf Dr. Hans Michael Gaul, dessen Amtszeit endete.

Stabil, aber ohne Dividende

Luxemburg: Die Gagfah hat im ersten Quartal des Jahres 54,1 Mio. Euro, was 0,24 Euro FFO je Aktie entspricht, erwirtschaftet. 0,13 Euro/Aktie entfallen dabei auf das Vermietungsgeschäft, 0,11 Euro/Aktie auf den Verkauf. Im Vorjahreszeitraum lag der FFO je Aktie bei insgesamt 0,21 Euro, davon kamen 0,20 Euro aus der Vermietung. Das Portfolio der Gesellschaft verringerte sich durch Verkäufe um durchschnittlich 12.600 Einheiten. Das EBIT sank auf 94,6 Mio. Euro (Q 1 2010: 107,9 Mio. Euro), das EBITA auf 96,5 Mio. Euro (Q1 2010: 115,5

Mio. Euro). Der Nettogewinn erhöhte sich infolge einer reduzierten Steuerlast und wegen verringerter Finanzierungskosten auf 24,3 Mio. Euro (Q 1 2010: 12,3 Mio. Euro). Um zusätzliche Flexibilität und finanziellen Spielraum für das operative Geschäft und für Investitionen in den Bestand zu haben, zahlt die Gesellschaft keine Dividende für das erste Quartal 2011 aus. Seit dem zweiten Quartal 2010 war die Dividende bereits von 0,20 auf 0,10 Euro je Aktie reduziert gewesen.

TAG: Q 1 2011

Hamburg: Das Quartalsergebnis der TAG Immobilien AG steht unter dem Einfluss der Übernahme der Colonia Real Estate AG. Das Immobilienvolumen beläuft sich nun auf zusammen rund 1,8 Mrd. Euro. Die Umsatzerlöse stiegen auf 36 Mio. (Q 1 2010: 21,1 Mio. Euro). Das konsolidierte Mietergebnis (TAG und Colonia) lag bei 19,1 Mio. Euro; das Ergebnis vor Steuern (EBT) bei 12 Mio. Euro. Der Hauptbeitrag von 12,4 Mio. Euro resultiert aus der Erstkonsolidierung der Colonia. Die Übernahme der Gesellschaft war mit höheren Zinsaufwendungen verbunden. Daneben belastete der Zinsaufwand für die von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibungen sowie

höhere Zinsen auf Objektfinanzierungen das Ergebnis. Insgesamt beträgt das Zinsergebnis - 14,2 Mio. Euro. Die TAG erzielte ein Konzernergebnis von 11,1 Mio. Euro (Q 1 2010: 4,3 Mio. Euro). Der Loan to Value betrug rund 60 Prozent. Die TAG rechnet für 2011 mit einem Vorsteuerergebnis von bis zu 60 Mio. Euro.

Down under

München: Real I.S. hat eine Kaufoption unterzeichnet, um das Büroobjekt „77 Grenfell Street“ für rund 91,7 Mio. AUD im Central Business District (CBD) in Adelaide, Australien, erwerben zu können. Das entspricht etwa der 13-fachen Jahresnettomiete. Das Objekt soll in den neuen Publikumsfonds „Bayernfonds Australien 7“ eingebracht werden. Die Büroflächen (rund 96,5 Prozent der Gesamtflächen) sind bis mindestens 31.12.2021 an das Ministerium für Infrastruktur des Bundesstaates South Australia vermietet. Die Immobilie hat vermietbare Büroflächen von rund 15.888 qm und Einzelhandelsflächen von 589 qm.

Wiederbelebung

Rüsselsheim/Berlin: Die Acrest Property Group GmbH, Berlin, ist neuer Partner der Rüsselsheimer HKS Verwaltung GmbH bei der Realisie-

rung des Shoppingcenter-Projekts „Opel-Forum Rüsselsheim“ auf dem historischen Areal der Opel-Werke. Es soll 30.000 qm Fläche umfassen. Die Planungen hierfür haben wegen der Finanzmarktkrise und den Turbulenzen beim Opel/GM selbst zwei Jahre geruht. Gemeinsam mit dem Opel-Forum soll ein rund 25.000 qm großes Oldtimer-Center entstehen. 2012 sollen die formalen Voraussetzungen vorliegen, um mit den Abriss- und Neubauarbeiten im Laufe des Jahres 2012 zu beginnen. Bei planmäßigem Verlauf wird mit der Eröffnung im Jahr 2014 gerechnet.

Neue Basis

Langenhagen/Hamburg: Die HUB Hermes Logistik Gruppe hat im Airport Business Park Süd am Flughafen Hannover-Langenhagen ihre neue Hauptumschlagbasis eingeweiht. In dem von der ECE realisierten Paketsortierzentrum mit einer Bruttogrundfläche von etwa 13.000 qm können jährlich bis zu 40 Mio. Sendungen verarbeitet werden — in einer späteren Ausbaubauvariante bis zu 60 Mio. Für das Gebäude und die Fördertechnik wurden zusammen rund 35 Mio. Euro investiert. Die DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hat die Immobilie mit dem Zertifikat in Silber ausgezeichnet.

+++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++

Back to the roots

Berlin: Union Investment hat mit der Intercontinental Group einen direkten Pachtvertrag über 20 Jahre für das Hotel in der Budapester Straße 2 abgeschlossen. Die Neue Dorint GmbH ist nicht mehr Zwischenpächter. Ein vorheriger Vertrag war zum 01.04.2011 gekündigt worden. Die rechtliche Beratung der Transaktion lag bei Grunert-Albrecht Rechtsberatung. Das Hotel gehört seit dem Jahr 2000 zum Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland.

Neue Indizes

Berlin: Der vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken hat zwei neue Indizes entwickelt, welche die Miet- und Kapitalwertentwicklung von Büroflächen in Deutschland abbilden. Sie beruhen auf Transaktionsdaten, die im Rahmen der Darlehensvergabe durch Pfandbriefbanken erfasst werden. Dabei zeigt der vdp-Immobilienindex für Büromieten über die vergangenen acht Jahre eine stabile Entwicklung. Unterbrochen von den für den Büromarkt typischen zyklischen Schwankungen ist das Gesamtbild von einer Seitwärtsbewegung geprägt. Im ersten Quartal 2011 lag der Mietindex mit 96,9 Punkten nur leicht unter dem Basiswert für 2003 (100).

Eine etwas höhere Volatilität als der Mietindex zeigt der vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien. Sein Wert betrug Ende März etwa 107 Zähler. Die Datenbank des vdp enthält rund 50.000 Mietverträge zur Ermittlung des Büro-Mietindexes und rund 13.000 Büroimmobilien-Transaktionen zur Berechnung des Büroimmobilien-Kapitalwertindexes.

Mit Steakhaus

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien GmbH hat für rund 17 Mio. Euro ein Objekt mit 1.800 qm Mietfläche am Münchener Frauenplatz aus dem Offenen Immobilienfonds WestInvest InterSelect über Verkehrswert veräußert. Die Immobilie ist vollständig vermietet und umfasst Handels-, Büro- und Wohnflächen. Hauptmieter ist Maredo.

Erlaubnis

Düsseldorf: Die WGF Finanzgruppe hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Erlaubnis zum Betrieb einer Kapitalanlagegesellschaft erhalten. Durch die Gründung der WGF Immobilien Investment GmbH erweitert die WGF Finanzgruppe ihr Angebotsspektrum für institutionelle Immobilieninvestoren um den Bereich Immobilien-Spezialfonds.

IPO

München: Die Prime Office AG plant ihren Börsengang und will ihre Aktien im Sommer 2011 im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Börse München notieren lassen. Als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners fungieren die UniCredit Bank und die Berenberg Bank. Kempen & Co und Macquarie wurden als Co-Lead Manager mandatiert. Der Nettoemissionserlös soll für die Stärkung der Eigenkapitalbasis zur Erreichung einer REIT-konformen Finanzierungsstruktur der Gesellschaft und die Erweiterung des Immobilienportfolios verwendet werden. Nach erfolgreichem Börsengang soll die Gesellschaft direkt in eine REIT-Aktiengesellschaft umgewandelt werden. Als Vor-REIT-AG ist das Unternehmen schon registriert.

Plus 70 Prozent

Hamburg: Die Union Investment Real Estate GmbH hat das „SMTB Building“ in der südkoreanischen Hauptstadt Seoul, welches seit September 2006 im Bestand des institutionellen Immobilien-Publikumsfonds Immo-Invest: Europa war, für 100,4 Mrd. Koreanische Won (rund 64,6 Mio. Euro) an den lokalen Investor TRUS Y7 REIT Co. Ltd. veräu-

bert. Der erzielte Verkaufspreis liegt um 70 Prozent über dem ursprünglichen Kaufpreis. Das 1999 erstellte Objekt umfasst rund 34.600 qm Mietfläche, die unter anderem von Samsung Life Insurance und Thyssen Krupp Korea belegt sind.

Neuer Berater

München: Cordea Savills hat Arnold de Haan als Berater verpflichtet. In seiner neuen Funktion wird de Haan beratend für den Vorstand der Cordea Savills Gruppe tätig sein. Derzeit betreibt der Niederländer sein eigenes Beratungsunternehmen Boishaen bv und ist Direktor der MeyerBergmann Immobilien Gruppe. In der Vergangenheit war er unter anderem Vorstandsvorsitzender der Multi Corporation und Geschäftsführer der CommerzGrundbesitzge-



Arnold de Haan
Foto: Cordea Savills

sellschaft und damit für die Offenen Immobilienfonds der Commerzbank verantwortlich.

**Impressum****IMMOBILIEN weekly**

Verlag:
FLASKAMP UMMEN AG
Klosterstraße 64
10179 Berlin

Tel.: 030 46006-750
Fax: 030 46006-251

info@immobilien-weekly.de
www.immobilien-weekly.de

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

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 82946

Anzeigenabteilung:
030 46006-260
anzeigen@immobilien-weekly.de

Yvonne Christoph
Tel. 030 28874-832
christoph@m-public.de

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 14.06.2010.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors wieder. Diese muss nicht der Auffassung der Redaktion entsprechen. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge und Textmanuskripte wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält sich vor, eingereichte Texte gegebenenfalls zu bearbeiten bzw. zu kürzen.

+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++**EINZELHANDEL****Untenrum**

Berlin: Schiesser mietet rund 310 qm, davon rund 210 qm Verkaufsfläche, An der Spandauer Brücke 8 über CB Richard Ellis.

Sportlich

Dresden: Planet Sports mietet von Hannover Leasing 530 qm für einen Store in der Prager Straße 4a. Jones Lang LaSalle vermittelt.

Marzipan-City

Lübeck: Rossmann wird eine rund 700 qm große Filiale an der Sandstraße 18-22 eröffnen. Lührmann Hamburg vermittelte die Fläche.

GESCHÄFTSHÄUSER**Neubau**

Oldenburg: Das Drogerieunternehmen Müller kauft die ehemalige Gothaer-Passage an der Achternstraße 9-10 und errichtet bis 2012 einen Neubau mit 3.000 qm Gesamtfläche zur Eigennutzung. Lührmann vermittelte den Deal.

Projekt verkauft

Hamburg: Die Norddeutsche Grundvermögen hat den Schauenburger Hof in der Schauenburger Straße 27 an eine Stiftung veräußert. Das Objekt war

vorab für 19,5 Mio. Euro saniert worden. Angermann Investment Advisory hat die Transaktion initiiert und begleitet.

Zweiteilig

Paris (F): Savills hat Cambridge Place Investment beim Verkauf des 20.711 qm großen Objekt Paryseine in der 3-5 Allée de la Seine in Ivry-sur-Seine beraten. Das aus zwei Einzelgebäuden bestehende Objekt im Südosten von Paris umfasst Lager-, Büro- und Gewerbeflächen.

BÜRO**Versicherung**

Frankfurt a. M.: Die Delta Lloyd Lebensversicherung AG hat in Wiesbaden, Abraham-Lincoln-Park 1, rund 3.900 qm Büro- und etwa 440 qm Archivfläche angemietet. Jones Lang LaSalle war vermittelnd tätig.

Start-up

Leipzig: Die IT AG mietet im Bürogebäude „Georgiring 1-3“ 920 qm Fläche über Aengevelt von der Stadt Leipzig.

Suchmaschine findet

London (GB): Google mietet für zehn Jahre rund 14.900 qm im Central Saint Giles Development von Legal & General Property and Mitsubishi Estate Company. Cushman & Wake-

field und Jones Lang LaSalle berieten den Vermieter und CB Richard Ellis den Mieter.

In der City Süd

Hamburg: Die MSG MarineServe GmbH mietet von der Hannover Leasing GmbH & Co KG in der Hammerbrookstraße 89 rund 750 qm über Grossmann & Berger.

LOGISTIK**Nahe A5/A6**

Stuttgart: Die Simon Hegele Gesellschaft für Logistik und Service mbH mietet über Realogis In den Breitwiesen 17 im badischen Wiesloch 7.185 qm Lager- und Logistikfläche.

Zwei

München: InfraRed Capital Partners hat in Unterschleißheim ein Objekt in der Siemensstraße 16 erworben, das über rund 21.500 qm vermietbare Fläche, davon rund 19.500 qm Logistik- und circa 2.000 qm Bürofläche, verfügt. Zusätzlich wurde eine Immobilie im Hamburger Rungedamm 45 gekauft, die rund 5.500 Logistik- und etwa 1.000 qm Bürofläche umfasst. Verkäufer war in beiden Fällen Redevco Services Deutschland, die von Cushman & Wakefield beraten wurden. Realogis war für InfraRed aktiv.