



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Endspurt: Gesetzesflut
vor der Sommerpause

Seite 5:

King Sturge Immobilienkonjunktur-Index:
Jammern auf hohem Niveau

Seite 6:

Hochschulranking —
Nürtingen am besten,
Leipzig am schönsten

Seite 8:

Beyerles Bemerkungen
„Transparenz: GIGO
gaga“ (Dr. T. Beyerle)

Seite 10:

Immobilieninvestments:
„... wenn das Gute liegt so nah“

Seite 11:

Eine Schwalbe macht
noch keinen Sommer ...

Seite 13:

Wohnen in Berlin ist
„in“ und teurer

Seite 14:

Aktuelle Deals

Seite 14:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

„ein Viertel für den Staat, drei Viertel für mich“ lautet das Motto der radikalen Steuerreform, die der ehemalige Bundesverfassungsrichter Paul Kirchhof am Montag in Karlsruhe vorstellte. Grundsätzlich gäbe es bei Verwirklichung nur noch vier Steuerarten, nämlich Einkommen-, Umsatz-, Erbschaft- und Verbrauchssteuer. Das komplexe Regelwerk von 30.000 Paragrafen würde auf 146 allgemein verständliche Regelungen zurückgeführt. Bei der Einkommenssteuer würden ein einheitlicher Satz von 25 Prozent eingeführt und sämtliche 534 Ausnahmetatbestände sowie Steuerprivilegien abgeschafft.

Klingt gut und könnte sogar aufkommensneutral umgesetzt werden. Doch trotz der vielen zustimmenden Kommentare aus Politik und Wirtschaft glauben wir nicht, dass das Modell eine Chance hat. Der Professor aus Heidelberg ist 2005 schon einmal mit einem ähnlichen Vorstoß gescheitert. Und auch diesmal wird sein Vereinfachungsmodell zunächst diskutiert, dann zerredet und abschließend verworfen. Es sei denn, Angela Merkel würde sich die Reform persönlich auf die Fahnen schreiben. Aber auch das ist unwahrscheinlich. Zu sehr hat sie sich schon in die Steuersenkungsdebatte mit der FDP verstrickt.

Schade eigentlich, denn nur solche radikalen Schnitte würden unser Land nach vorne bringen, es moderner, leistungsfähiger und gerechter machen. Nach der Atomwende nun die Steuerwende als Befreiungsschlag von den fiskalen Fesseln. Der Politik wäre zu wünschen, dass sie den Professor aus Heidelberg diesmal ernst nimmt.

Wir fragen uns allerdings, warum Kirchhof ausgerechnet „Schrottimmobilien“ als Beispiel für Steuergestaltung anführt. Diese Steuerspar-Zeiten sind längst vorbei — und mit „Schrottimmobilien“ haben Anleger nichts als Geld verloren...

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Neue Position I

Frankfurt a. M.: Judith Gabler, Geschäftsführerin der RICS Deutschland, wird ab August die neu geschaffene Position des Director of Operations innerhalb der RICS EMEA übernehmen und insbesondere die Bereiche Mitglieder-Services, Kommunikation und Marke-



Judith Gabler
Foto: RICS

ting, Qualitätssicherung des Assessment of Professional Competence sowie die Einführung und die Förderung von fachlichen Standards betreuen.

Neue Position II

Frankfurt a. M.: AXA Investment Managers hat die neu geschaffene Position des European Head of Consultant Relations mit Lisa O'Connor besetzt. Mit ihr ist das Global Consultant Relations Team unter der Leitung von Tim Gardner komplett. Dienstsitz ist London.

Endspurt: Gesetzesflut vor der Sommerpause

Atomausstieg, Restlaufzeiten, Klimaschutz, energetische Sanierung — das sind nur einige der Schlagworte, die wochenlang durch die Medienlandschaft geisterten. Doch nach und nach nehmen sie Gestalt an und werden in Formen gegossen — in Gesetzesformen.

Die Bundesregierung hat am 6. Juni 2011 den beschleunigten Ausstieg aus der Kernenergie beschlossen. Bis 2022 sollen schrittweise alle deutschen Atomkraftwerke stillgelegt werden. Acht Meiler werden sofort stillgelegt. Damit ist der ursprüngliche Plan, das Sondervermögen des „Energie- und Klimafonds“ durch die Abschöpfung eines Teils der Gewinne der Kernkraftwerksbetreiber, die sich durch die ursprünglich beschlossene Laufzeitverlängerung derselben ergeben hätten, obsolet. Alternativen müssen her. Denn die energetische Gebäudesanierung, die durch den Fonds gefördert werden soll, kann nicht warten und kostet Geld. Um die Finanzierung des Sondervermögens sicherzustellen, sollen nun alternativ ab dem Jahr 2012 alle nach Abzug der Kosten der Deutschen Emissionshandelsstelle verbleibenden Einnahmen des Bundes aus der Versteigerung der Emissionszertifikate in den Energie- und Klimafonds fließen. So sieht es das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens "Energie- und Klimafonds" (EKFG-ÄndG) vor, nachdem es am 27.06.2011 noch einmal Thema einer öffentlichen Anhörung des Bundestags-Finanzausschusses war. Am 30. Juni 2011 steht es nun im Bundestag zur Abstimmung.

Durch den Wegfall der Kernenergie muss zudem über Alternativen der Energiegewinnung intensiver als bisher nachgedacht werden. Erneuerbare Energien sollen in die Bresche springen und „sauberen Strom“ liefern. Bis 2020 soll ihr Anteil auf mindestens 35 Prozent, bis 2030 auf mindestens 50 Prozent, bis 2040 auf mindestens 65 Prozent und bis 2050 dann auf mindestens 80 Prozent steigen. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll daher novelliert werden. Ziel ist es, so die Integration der erneuerbaren Energien in den Handel an den Strommärkten zu erleichtern. Damit das gelingt, müssen aber vor allem die Stromnetze entsprechend ausgebaut werden. Und auch das kostet Geld. Steigende Strompreise werden die Folge sein.

Und an dieser Stelle wird dann für die Mieter und Wohneigentümer der Sinn einer energetischen Sanierung nachvollziehbar und damit attraktiv. Denn Strom — und damit Geld — sparen, wollen fast alle. Der Klimafonds soll die Entscheidung, energetisch zu sanieren, finanziell unterstützen. Er wird dafür jährlich rund 1,5 Mrd. Euro bereitstellen, die unter anderem in die CO₂-Gebäudesanierung und in die Forschung und Entwicklung erneuerbarer Energien und neuer Speichertechnologien fließen sollen.

Und auch die Entscheidung der Regierung, die steuerlichen Anreize für die energetische Sanierung zu erhöhen, dürfte dem Vorhaben die Sanierungsquote deutlich zu erhöhen, guttun. Gefordert hatte die Immobilienbranche das schon lange. Entsprechend groß ist nun die Zustimmung zum ebenfalls am 30.06.2011 zur Abstimmung stehenden Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Damit können energetische Sanierungsmaßnahmen innerhalb von zehn Jahren abgeschrieben werden.

Ende gut, alles gut — könnte man meinen, stimmt aber nicht ganz. Denn die Bundesländer sind darüber nicht glücklich. Ihnen drohen Verluste bei den

RWE

„EIN ENERGIESPARKÖNIG HAT SEIN REICH VON ÜBERALL IM GRIFF.“



Smarter wohnen mit RWE SmartHome: Das intelligente System vernetzt per Funk Wärme, Licht, Hausgeräte und vieles mehr. Und mit dem Smartphone lässt es sich sogar von unterwegs steuern. Das Starterpaket gibt's jetzt auf rwe.de/smarthome

Die Energiesteuerung fürs Zuhause.



JETZT
BESTELLEN AUF
[RWE.DE/
SMARTHOME](http://RWE.DE/SMARTHOME)



So viel Spaß kann RWE SmartHome machen:

[youtube.com/rwesmarthome](https://www.youtube.com/rwesmarthome)

VORWEG GEHEN

Personalien

Vertriebschef

München: Jürgen Mortag ist neuer Leiter des Vertriebs an institutionelle Kunden der DCM Deutsche Capital Management AG. Mortag hat in den zurückliegenden sechs Jahren in Luxemburg Finanzierungsgesellschaften für den deutschen Markt aufgebaut und Spezialfonds konzipiert.



Jürgen Mortag

Foto: DCM

Hoch im Norden

Hamburg: Peter Fischer übernimmt ab August die Leitung des Bereichs Landlord Representation bei Jones Lang LaSalle für den Norddeutschland. Geschäftssitz ist Hamburg. Der Betriebswirt und zertifizierte Grundstückssachverständige war zuvor Leiter der Abteilung Unternehmensansiedlung Büro und Handel einer regionalen Wachstumsinitiative in der südlichen Metropolregion Hamburg.

Steuereinnahmen in Millionenhöhe und wollen diese kompensiert haben (siehe Tabelle). Da besteht noch Redebedarf, damit das Gesetz am 08. Juli 2011 den Bundesrat passieren kann.

(Steuermehr-/mindereinnahmen (-) in Mio. Euro)

Gebietskörperschaft	Volle Jahreswirkung ¹	Kassenjahr				
		2012	2013	2014	2015	2016
Insgesamt	-1 500	.	-150	-305	-445	-600
Bund	-638	.	-63	-129	-189	-255
Länder	-574	.	-57	-116	-172	-231
Gemeinden	-288	.	-30	-60	-84	-114

¹ Wirkung für einen vollen (Veranlagungs-)Zeitraum von 12 Monaten.

Quelle: BT-Drs. 17/6074

Und fragt man den Präsidenten des ZIA Zentraler Immobilienausschuss, Andreas Mattner, ist folgendes zu vernehmen: „Wir haben lange dafür gekämpft, steuerliche Anreize für die energetische Gebäudesanierung zu bekommen. Insgesamt ist damit eine merkliche Anhebung der Sanierungsquote im Wohngebäudebereich in greifbare Nähe gerückt. Einziger Wermutstropfen des Gesetzes: Die steuerliche Förderung gilt nicht für Gewerbeimmobilien. Hier gibt es Nachholbedarf!“

In die gleiche Richtung denkt Dr. Katrin Grumme, BFW-Arbeitskreisvorsitzende Einzelhandel und Geschäftsführende Gesellschafterin der DGC Dr. Grumme Consulting GmbH. „Angesichts der sich verändernden energetischen Anforderungen, schnell wechselnder Konsumbedürfnisse und des demographischen Wandels empfiehlt sich ein ‚Face-Lifting‘ für Handelsimmobilien spätestens nach zehn Jahren, wobei der Lebenszyklus tendenziell noch weiter sinkt. Eine verkürzte, erhöhte steuerliche Abschreibung von zehn Prozent in zehn Jahren wie sie jetzt für die energetische Sanierung von Wohnimmobilien eingeführt werden soll, würde auch im Gewerbeimmobilienbereich zu einem erheblichen Investitionsanreiz führen.“



Dr. Katrin Grumme

Foto: BFW



Dr. Andreas Mattner

Foto: ZIA

Außerdem wird im Verbund mit dem HDB Hauptverband der Deutschen Bauindustrie gefordert, in die steuerliche Förderung Baumaßnahmen einzubeziehen, die mit Inkrafttreten des Gesetzespakets begonnen wurden und nach dem 31.12.2011 zum Abschluss kommen. Sie regen zudem an, die notwendigen Einsparniveaus vom Effizienzhaus-85-Standard auf den Effizienz-Haus-100-

Standard zu senken, was dem Neubaustandard der aktuellen Energieeinsparverordnung, der EnEV2009, entspricht. BFW und HDB weisen außerdem darauf hin, dass Abriss und Neubau in Einzelfällen die ökonomisch und qualitativ bessere Alternative zur energetischen Sanierung darstellen kann und deshalb gleichberechtigt steuerlich absetzbar sein sollte.

Es scheint, als hätte die Immobilienwirtschaft ihr künftigen Themen gefunden.

Personalien

J. Wilhelm folgt auf Dr. W. Mansfeld

Frankfurt a. M./Hamburg: Jens Wilhelm ist ab dem 01.07.2011 im Vorstand der Union Investment Asset Management Holding AG, Frankfurt a. M., für den Immobilienbereich verantwortlich. Seit dem 20.06.2011 ist er bereits Aufsichtsratsvorsitzender der Union Investment Real Estate GmbH. Er tritt damit die Nachfolge von Dr. Wolfgang Mansfeld an, der in den Ruhestand geht. Wilhelm verantwortet seit 2008 im Vorstand der Union Investment Asset Management Holding AG das gesamte Portfoliomanagement der Gruppe. Zuvor war er Geschäftsführer für das Aktienfondsmanagement bei Union Investment Privatfonds GmbH.



Jens Wilhelm
Foto: Union Investment

King Sturge Immobilienkonjunktur-Index: Jammern auf hohem Niveau

Die Welt ist ein globales Dorf geworden. Alles scheint, zumindest gefühlt, irgendwie miteinander in Verbindung zu stehen. Das erklärt, warum der monatlich erhobene King Sturge Immobilienkonjunktur-Index (Er hat diesen Namen trotz des Mergers von King Sturge und Jones Lang LaSalle bislang behalten.) im Juni um 3,3 Prozent auf 141,5 Zählerpunkte (Vormonat: 146,3) zurückging. Griechenland, die Eurokrise und das Inflationsgespenst haben unter den gut 1.000 von BulwienGesa befragten Marktteilnehmern dazu geführt, dass die Stimmung in der Immobilienbranche einen Dämpfer erhalten hat, obwohl der deutsche Markt nicht direkt davon betroffen ist.

Vor allem das Ertragsklima sackte deutlich ab. Ein Minus von 4 Prozent reicht nur noch für 138,7 Zähler (Mai 2011: 144,5), was aber noch immer ein hoher Wert ist. Das Investmentklima, zweiter Teilindikator des Immobilienklimas, sinkt von 148,0 auf 144,3 Punkte und deutet auf ein Abflauen der Investitionsnachfrage hin.

„Nach einer Phase der Euphorie ist in der Immobilienwirtschaft wieder etwas mehr Zurückhaltung eingetreten“, stellt Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland, fest. „Die Fundamentaldaten sind indes in Ordnung. Der kräftige Aufschwung hält an, die Zinsen sind (noch) niedrig, die Wirtschaft schafft neue Arbeitsplätze und braucht weitere Flächen. Im Gegensatz dazu wird in Deutschland bekanntlich viel und gerne gejammert – derzeit allerdings auf weltweit sehr hohem Niveau.“





CRES

Center for Real Estate Studies
 Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
 CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Eisenbahnstraße 56
 D-79098 Freiburg

Fon: +49 (0) 761.207 - 550
 Fax: +49 (0) 761.207 - 5533
 info@steinbeis-cres.de
 www.steinbeis-cres.de

Die Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg hat im Sommer 2008 das Center for Real Estate Studies (CRES) an der Steinbeis-Hochschule gegründet. Aufgabe dieses Steinbeis-Transfer-Instituts ist die Organisation und Durchführung von berufsbegleitenden Studiengängen in der Fachrichtung Real Estate.

Unternehmen

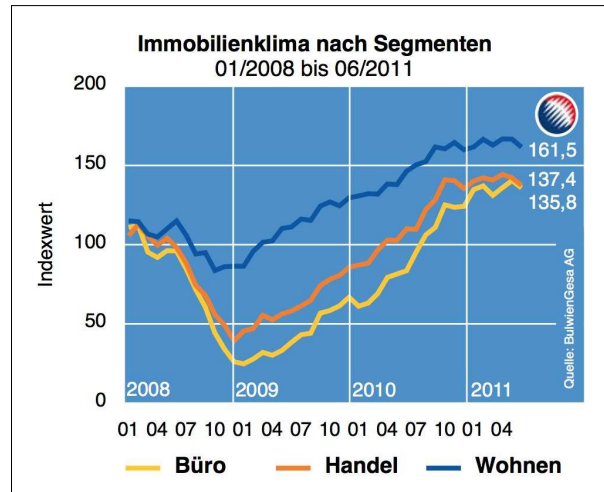
**In Berlins
„Neuer Mitte“**

Berlin: Die Groth Gruppe errichtet auf einem 4.360 qm großen Grundstück, zwischen der Beuth- und Seydelstraße, 122 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 220 qm. Das Wohnensemble, das nach den Plänen des Büros Nöfer Architekten errichtet wird, erhält den Namen „Beuth-Höfe“ und wird sechs Stadthäuser umfassen. Das Investitionsvolumen beträgt 48 Mio. Euro. Die Arbeiten sollen im Spätsommer 2011 beginnen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 vorgesehen.

**Geislinger
Konvention**

Bochum: Die Deutsche Annington Immobilien GmbH hat das Gütesiegel der Geislinger Konvention erhalten. Es bescheinigt dem Unternehmen, dass sie sich für möglichst geringe Nebenkosten in seinen Wohnungen engagiert und bestätigt gleichzeitig die hohe Transparenz der Abrechnungen.

Die Eintrübung der Stimmungsklimata macht bei den einzelnen Marktsegmenten keine Ausnahme. So sinkt der Indexwert des Büroklimas um 3,3 Prozent und nimmt aktuell 135,8 Zählerpunkte ein (Mai 2011: 140,4). Einen vergleichbaren Verlust verzeichnet das Handelsklima: Es sinkt um 3,5 Prozent auf 137,4 Zähler (Mai 2011: 142,3). Das nach wie vor am besten bewertete Wohnklima fällt um 3,1 Prozent und liegt bei 161,5 Zählerpunkten (Mai 2011: 166,6). Aber, und darüber können die Minuspunkte nicht hinwegtäuschen, die Stimmung ist noch immer überwiegend optimistisch. Denn erst ein Wert von 100 Zählern symbolisiert ein ausgeglichenes Verhältnis von Opti- und Pessimisten.



erst ein Wert von 100 Zählern symbolisiert ein ausgeglichenes Verhältnis von Opti- und Pessimisten.

Während das gefühlte Immobilienklima schlechter wird, kann der Indexwert für die auf makroökonomischen Daten beruhende Immobilienkonjunktur wie auch schon im Vormonat leicht zulegen. Hierfür wurden der ifo-Geschäftsklimaindex, DAX, Dimax, sowie die Entwicklung der Zinsen und Staatsanleihen ausgewertet.

Resultierte die Zunahme im Mai noch im Wesentlichen aus der Umstellung des ifo-Klimas auf ein anderes Basisjahr, ist das aktuell verzeichnete Plus von 0,7 Prozent auf 219,8 Punkte (Mai 2011: 218,3) eine reale Steigerung.

Mit Blick auf die globalen Märkte prognostiziert Hettrich: „Wichtig ist jetzt, dass der Finanzsektor stabil bleibt. Daher ist es auch richtig, den Griechen mehr Zeit zu geben, ihre strukturellen Probleme zu lösen und die Stabilität des Euros nicht unnötig zu gefährden. Alles andere würde bedeuten, dass die Banken ihre nach der Krise mühsam wiedererlangte Finanzierungsbereitschaft abrupt einstellen würden.“ Und das träfe dann auch die deutsche Immobilienwirtschaft real. Denn die Welt ist ein globales Dorf geworden ...

Werte und Veränderungen der Indizes			
	05/11	06/11	Δ (%)
Immobilienklima	146,3	141,5	-3,3
Investmentklima	148,0	144,3	-2,5
Ertragsklima	144,5	138,7	-4,0
Büroklima	140,4	135,8	-3,3
Handelsklima	142,3	137,4	-3,5
Wohnklima	166,6	161,5	-3,1
Industrieklima	137,4	131,6	-4,2
Immobilienkonjunktur	218,3	219,8	0,7

In Nürtingen ist es am besten und in Leipzig am schönsten

Was haben Nürtingen, Regensburg und Wuppertal gemein, abgesehen von der Tatsache, dass sie alle drei in Deutschland liegen? Nicht viel, mag man auf den ersten Blick meinen. Aber die Eingeweihten unter Ihnen werden wissend lächeln und sagen: Dort gibt es jeweils eine Hochschule, an der immobilienwirtschaftliche Studienabschlüsse angeboten werden. Und das stimmt.

Unternehmen

Neubaupläne

Düsseldorf: Die Development Partner AG plant den Neubau eines Geschäftshauses auf einem rund 2.200 qm großen Grundstück an der Schadowstraße/Ecke Bleichstraße. Das Gebäude soll rund 6.500 qm Einzelhandelsfläche sowie etwa 3.500 qm Bürofläche umfassen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2013 vorgesehen. Das Projektvolumen beträgt etwa 80 Mio. Euro.

Umbau

Berlin: Die Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG Immobilien wird ein Bestandsgebäude in der Zimmerstraße 88/89, in unmittelbarer Nähe zum Checkpoint Charlie, für die Winter's Hotel Company in ein 3-Sterne Hotel mit 144 Zimmern und 25 Apartements umbauen. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 14 Mio. Euro. Für den Mietvertrag zwischen TLG und Winter's war Engel & Völkers Gewerbe Berlin vermittelnd tätig.

Aber das ist noch nicht alles. Denn die drei Hochschulen sind nicht irgendwelche Hochschulen, sondern die besten im Bereich „Immobilienwirtschaft“ deutschlandweit, wie das diesjährige Hochschulranking der „Immobilien Zeitung“ belegt. Hierfür waren die oberen Semester der immobilienwirtschaftlichen Studiengänge aufgerufen, ihre eigene Hochschule in verschiedenen Kategorien zu evaluieren. Neben dem Studium als Ganzen sollten dessen Inhalte, sein Aufbau und seine Organisation eingeschätzt werden. Außerdem wurde die Meinung der Studenten zur Kompetenz ihrer Professoren eingeholt. Die Einschätzung des Praxisbezugs der Ausbildung, der Ausstattung der Hochschule und des Lernumfeldes ergänzten die Befragung ab. Und nicht zu vergessen: die Beurteilung des Studienstandorts selbst. Schließlich will man ja als Student nicht nur studieren.

Als Siegerin der Kategorie „Studium gesamt“ setzte sich dieses Jahr die Hochschule für HfWU Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen durch, die damit den Vorjahressieger Bergische Universität Wuppertal ablöste. Der Silberrang ging an die Universität Regensburg und der dritte Platz an die Wuppertaler.

Die HfWU, die seit 1998 einen eigenständigen Diplomstudiengang „Immobilienwirtschaft“ und seit 2006 den Bachelor-Studiengang anbietet, punktet vor allem mit den von ihren Studenten als besonders kompetent eingeschätzten Professoren. Die Universität Regensburg lockt mit einem wirtschaftswissenschaftlichen Bachelorabschluss mit Vertiefungsrichtung Immobilienwirtschaft den Nachwuchs in die Stadt an der Donau. Seit 2008 kann er zudem mit einem immobilienpezifischen Master of Science ergänzt werden. Regensburg ist zudem Sieger der Einzelkategorie „Lernumfeld“. Der Vorjahressieger, die Bergische Universität Wuppertal, bietet seit 2003 den berufsbegleitenden Masterstudiengang Real Estate Management + Construction Project Management an und hat bei „Aufbau und Organisation“ laut Meinung ihrer Studenten die Nase vorn.

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>

Aber die drei Hochschulen sind bei weitem nicht die einzigen in Deutschland, an denen der immobilienwirtschaftliche Nachwuchs sein Rüstzeug erhalten kann. Auch in Biberach, Holzmin-den, Leipzig, Stuttgart oder Wiesbaden ist das möglich. Und das nicht einmal schlecht. Denn in diversen Einzelkategorien werden genau diese Bildungseinrichtungen von ihren Studenten am besten bewertet. So ist die Universität Leipzig nicht nur am besten ausgestattet, sondern liegt auch

noch im am besten bewerteten Studienstandort für Immobilienwirtschaft. Und an die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft in Stuttgart kommt in Sachen „Praxisbezug“ keine andere Hochschule heran. Die HAWK Holzmin-den kommt zudem bei der Ausstattung auf den zweiten Rang und die Wiesbadener EBS Business School bei der Kompetenz der Professoren auf den dritten Platz. Die Hochschule Biberach wird beim Lernumfeld mit dem dritten Platz bedacht.

Das Hochschulranking wurde 2011 zum dritten Mal durchgeführt. 615 Studierende von rund 50 Hochschulen beteiligten sich an der Umfrage.

Unternehmen
Kapitalerhöhung

Bergisch Gladbach: Die Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG wird ihr Grundkapital um bis zu 1,2 Mio. Euro durch Ausgabe von bis zu 1,2 Mio. neuer Stückaktien erhöhen, die den Aktionären im Wege des mittelbaren Bezugsrechts im Verhältnis von 10 zu 1 angeboten werden. Der Bezugspreis beträgt 5,50 Euro/Aktie. Die Bezugsfrist beginnt voraussichtlich am 30.06. und endet voraussichtlich am 14. Juli 2011, 12.00 Uhr MESZ. Die neuen Stückaktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2011 ausgestattet. Nicht bezogene neue Stückaktien sollen durch die Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG im Rahmen einer Privatplatzierung verwertet werden. Vorgesehen ist, dass hierbei die UNIMO Real Estate Holding AG, Zug/Schweiz eine Million neue Stückaktien zum 15. 07.2011 zeichnet. Die eingesammelten Mittel von bis zu rund 6,6 Mio. Euro brutto sollen zum Schuldenabbau, als Betriebsmittel und für Investitionen verwendet werden.



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.

„Transparenz: GIGO Gaga“

In den vergangenen zehn Jahren waren die Transparenzfortschritte in Deutschland gewaltig. Alles prima, könnte man meinen. Doch weit gefehlt. Denn neben dem originären Sammeln von Daten zu den Märkten hat sich in den letzten Jahren die Evolution in Richtung Indizes bewegt.

Aber was sind diese Indizes? Ein (Immobilien-)Index ist eine Messzahl, der das Verhältnis der aktuellen Höhe von Preisen, Kosten et cetera zu ihrer Höhe zu einem früheren Zeitpunkt ausdrückt — bezogen auf den Immobilienmarkt. Indizes sind also Transparenzvehikel, mit deren Hilfe die Märkte abgebildet werden. Das ist gut. Denn je mehr man über einen Markt weiß, desto eher ist man dort bereit, zu investieren.

Mangelnde Markttransparenz hingegen führt zu Informationsasymmetrien zwischen den Marktteilnehmern. Der bewusste Versuch lokale Informationen zurückzuhalten, um höhere Preise nach dem Motto: „Ein-Dummer-wird-schon-kaufen“ zu erzielen, ist ein schädliches Verhalten. Zumal aus Investorensicht eine geringe Markttransparenz ein erhöhtes Risiko darstellt. Dies wird eingepreist und führt im Endergebnis zu Preisabschlägen. Im Umkehrschluss ergibt sich eine einfache Botschaft: Steigende Markttransparenz führt zu steigenden Preisen. Denn je transparenter ein Markt ist, desto fairer und professioneller müssen sich die Marktteilnehmer verhalten. Gleichzeitig wird er für überregionale und internationale Investoren interessanter.

„Sei transparent und die Investoren kommen“, könnte vereinfacht eine Botschaft lauten. Doch gut gemeint, ist noch lange nicht gut gemacht. Bei dem Versuch, die Transparenz zu verbessern, kommt es aktuell zu einer kaum noch zu überschauenden Form von Immobilienindizes. Die sind zwar alle methodisch einwandfrei, bieten aber nur eine relative Marktabdeckung. Grundsätzlich kann heute zwischen Preis-, Performance- und Konjunkturindizes unterscheiden werden:

Preisindizes: Dabei handelt es sich um gewogene Durchschnitte (arithmetische Mittel) von Messzahlen für Preise einzelner Waren und Dienstleistungen (z.B. Des-tatis –Mietpreisindex, empirica-Deutschlandindex, DEIX, F+B-Wohn-Index, HPX-Index, VDP-Immobilienpreisindex).

Unternehmen

Neuer Anlauf

München: Nachdem die Prime Office AG ihren Börsengang am 22.06.2011 kurzfristig absagte, wurde nun gemeinsam mit den Konsortialbanken, der UniCredit Bank AG und der Berenberg Bank, entschieden, das Angebot zur Zeichnung von Aktien am 29.06.2011 bis 17 Uhr wieder zu eröffnen. Der Angebotspreis wurde auf 6,20 Euro/Aktie herabgesetzt. Der Nettoemissionserlös in Höhe von rund 202,9 Mio. Euro soll für die Rückzahlung von Darlehen, das Erreichen einer Reitkonformen Finanzierungsstruktur und Investitionen verwendet werden. Die Erstnotiz ist für den 01.07.2011 vorgesehen.

Zukauf

Duisburg: Die Hamborner REIT AG kaufte für 7,9 Mio. Euro ein an die Drogeriekette Müller vermietetes Objekt mit einer Mietfläche von rund 5.000 qm in Offenburg aus dem Portfolio des Cordea Savills German Retail Funds. Die Gesellschaft wurde von Parel, München, beraten. Für den Verkäufer waren die Cordea Savills, München, sowie CMS Hasche Sigle, Stuttgart, tätig.

Performance-Indizes: Er dient dazu das Verhältnis von Ertrag und Risiko einer Kapitalanlage zu messen (z.B. DAX, MDAX, IPD DIX, IPD OFIX, IPD SFIX, Eilwanger & Geiger DIMAX, JLL Victor, BulwienGesa Immobilienindex, INREV Index).

Konjunktur-Indizes: Regelmäßig durchgeführte Befragung von Analysten und Anlegern hinsichtlich ihrer mittelfristigen Erwartungen bezüglich der Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung. Das Ergebnis der Befragung wird in Form eines Index dargestellt (z.B. ZEW-Index, King Sturge Immobilienkonjunktur-Index, FTD-Immobilienindex, Colliers Immax).

In dieser Struktur drückt sich auch die Heterogenität der Nachfrager nach diesen Transparenzmedien aus:

- **Politik und Verwaltung:** Planungsgrundlage für neue Gesetz- und Besteuerungsbeschlüsse der Regierung sowie zur Landes-, Regional- und Stadtentwicklung für die Verwaltung und Bauwirtschaft
- **Kreditwirtschaft:** Indizes bieten Anhaltspunkte bei der Ermittlung der Kreditrisiken, wie beispielsweise des Kreditausfallrisikos und zur Bestimmung des Risikoaufschlags
- **Immobilien AG's:** nutzen Immobilien-Indizes als Benchmark für ihre eigenen Immobilien und zum Vergleich ihrer Performance mit anderen Wettbewerbern
- **Kapitalmarkt:** Messung der Performance von Kapitalanlagen, Immobiliengesellschaften und Einzelinvestments. Schaffung von Derivaten
- **Makler, Wohnungsbaugesellschaften, Entwickler, Privatnutzer:** Beobachtung der Preisentwicklung. Indizes werden zum Preisvergleich und zur Bewertung herangezogen

Allein aus diesen individuellen Anforderungen wird ersichtlich, dass der oftmals geforderte Wunsch nach einem „Case-Shiller-House-Index“ für Deutschland eben nicht so einfach zu erfüllen sein wird. Ein Index von der Branche für die Branche quasi, der auch noch den Markt abbildet. Denn eine weitere Aggregation frisst Information. Die Gemengelage der Probleme ist gemeinhin für alle bekannt:

Immobilien sind heterogen: Sie unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihrer Grundausstattung. Dies erschwert einen direkten Vergleich.

Preise sind verhandelbar: Der Preis einer Immobilie ist nicht fix wie bei Gütern in einem Supermarkt, sondern wird verhandelt. Er kann daher erst nach Abschluss der Transaktion ermittelt werden

Immobilienverkäufe erfolgen unregelmäßig: Nur ein geringer Anteil des Immobilienbestandes wechselt im Jahr den Eigentümer. In der Regel liegt die durchschnittliche Haltedauer — je nach Immobilientyp — bei circa 10 bis 15 Jahren. Dies bedeutet gleichzeitig, dass die verfügbaren Daten zu den meisten Immobilien mehrere Jahre alt sind

Trotz aller Kritik fassen die Indizes eine hochkomplexe Immobilienwelt in einfach überschaubaren Kennzahlen zusammen. Doch ihre Qualität hängt maß-

Fonds

In Wien

Hamburg: Die HIH startet den Vertrieb ihres Geschlossenen Immobilienfonds HIH Global Invest 05 - Österreich, der in ein vermietetes Wiener Büro- und Geschäftshaus investiert. Mieter sind die BBRZ Reha GmbH sowie Billa und Bipa. Die geplante Fondslaufzeit beträgt 10,5 Jahre. Das Fondsobjekt verfügt über rund 13.000 qm Mietfläche. Die Mindestbeteiligung beträgt 15.000 Euro zuzüglich 5 Prozent Agio. Anleger können mit einer Auszahlung von 5,75 p.a. Prozent rechnen. Ab 2020 soll sie auf 6,25 Prozent steigen.

Schnell platziert

München/Hamburg: Die Real I.S. hat das Beteiligungsangebot „Bayernfonds Niederlande 2“, das in zwei Büroimmobilien des Gebäudeensembles „Beatrixpark“ in Den Haag mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 60 Mio. investiert, innerhalb von vier Monaten vollständig platziert.

geblich von der zugrunde gelegten Datenbasis ab. Je nach Datenbasis, Methodik und Betrachtungszeitraum können ähnlich geartete Indizes zu vollkommen unterschiedlichen Ergebnissen führen. Hinzu kommt, dass die unterschiedlichen Indizes sich in erster Linie an den vordringlichen Fragestellungen ihrer Hersteller orientieren und damit oftmals ein Nischedasein führen. Gleichlautende Index-Bezeichnungen sind daher kein Garant für eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Eine Berücksichtigung aller preisbestimmenden Faktoren ist quasi unmöglich.

Man kann es drehen wie man möchte: Der Wert der jeweiligen Merkmalsausprägung lässt sich nur anhand diverser Vergleichstransaktionen ermitteln. Wir benötigen daher endlich eine umfassende Transaktionsdatenbank, welche den Namen auch verdient. Das Tüfteln an noch weiteren, methodisch abgedrehten Teilmarktindizes ist immer gut für eine Masterarbeit, Dissertation oder, wenn es denn sein muss, für ein Geschäftsmodell. Doch was der Markt tatsächlich benötigt ist eine breitere Abdeckung. Denn erst deren Transparenz bildet die Basis für die notwendigen darüberliegenden Immobilienindizes.

Dass die Zeiten der Derivate und Optionen auf Immobilienmarktindizes wieder kommen, liegt auf der Hand. Ob man mit Marktabdeckungen von 15 Prozent den deutschen Immobilienmarkt wirklich abbildet, mag eine Funktion der persönlichen Risikoeinschätzung sein. Soweit so gut. „GIGO, also Garbage in Garbage out“ ruft dagegen der Amerikaner aus. Bis dahin sind diese diversen Angebote gut, um die Wendepunkte zu beschreiben. Mehr aber auch nicht.

Immobilieninvestments – andere Wege gehen

Immobilien Schnäppchen sind in Westeuropa so gut wie nicht mehr zu machen. Dafür ist der Run auf die Immobilie als Sachwert in Zeiten von Schuldenkrise, unsicherem Euro und aufziehender Inflation einfach zu groß. Sinkende Renditen sind die Folge. Und die Swisslake Capital AG fragt sich bereits, ob sich das Zeitfenster für einen günstigen (Wieder-)Einstieg in die Assetklasse Immobilie nicht bereits schon geschlossen hat – und liefert die Antwort gleich mit.

Denn in einer Analyse der Schweizer Gesellschaft hat ergeben, dass die Fondsmanager institutioneller Private Equity Immobilienfonds als Alternative wieder häufiger ihr Augenmerk auf arbeitsintensivere Immobilienstrategien wie „value-add und „opportunistisch“ richten. So haben opportunistische Strategien gegenüber dem Vorjahr um 12 Prozent zugelegt. Core-Investments befinden sich hingegen auf dem Rückzug. hier beträgt das Minus im Vergleich zum Vorjahr 16 Prozent. Dafür sind verschiedene Faktoren verantwortlich. Zum einen, so Swisslake, ist das Erzielen von guten Renditen in diesem Segment aufgrund des hohen Wettbewerbs immer schwieriger geworden. Zum anderen denken die Fondsmanager auch an ihren eigenen Geldbeutel. Denn ihre Vergütung sind an die Performance der von ihnen betreuten Fonds gekoppelt. Das lässt den einen oder anderen auf möglicherweise lukrativere Strategien bei der Neuauflage eines Immobilienfonds umschwenken. Ein weiterer Grund könnte aber auch schlicht darin bestehen, dass keine Core-Objekte angeboten werden.

Was also tun? „Warum in die Ferne schweifen, wenn das Gute liegt so nah...“, hört man da den Dichterstürzen Johann Wolfgang von Goethe aus seiner Weimarer Gruft förmlich rufen. Denn bereits existierende Immobilienfonds können

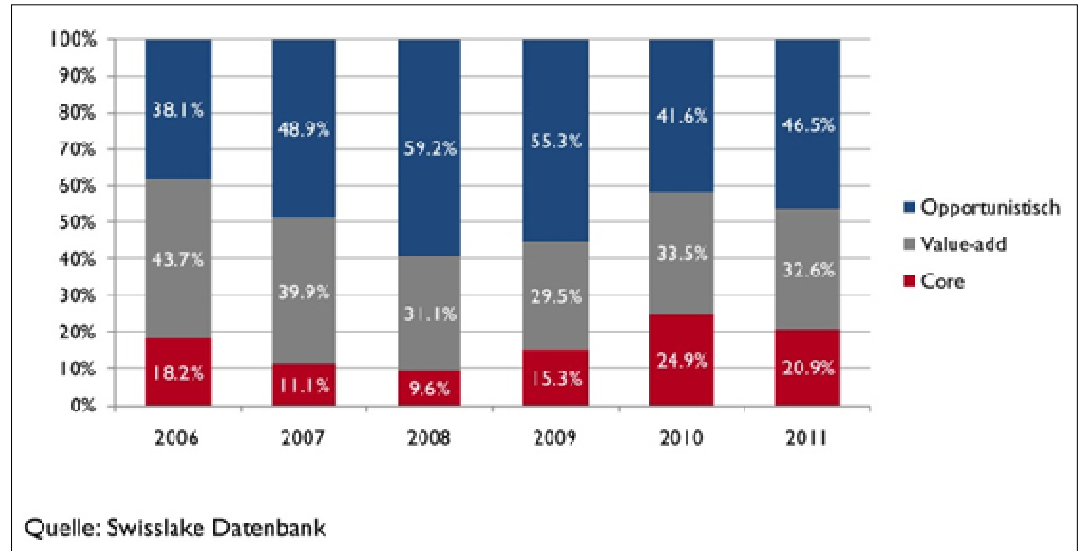
Fonds

Eine ¾ Milliarde

Hamburg: Union Investment (UI) legt für institutionelle Investoren einen Spezialfonds für Einzelhandelsimmobilien mit dem Namen UII Shopping Nr. 1 auf. Das Gesamtvolumen soll bei 750 Mio. Euro liegen, wovon 30 bis 40 Prozent über Fremdkapital finanziert werden. Es liegen laut UI bis dato Mittelzusagen von gut 300 Mio. Euro vor. Der Fonds wird sich hauptsächlich bei aktiv gemanagten Einkaufszentren mit einer Fläche von mehr als 25.000 qm und einem Investitionsvolumen von mehr als 90 Mio. Euro engagieren. In das Portfolio werden insbesondere Shopping Center mit einem starken Einzugsgebiet von mehr als einer Viertel Million aufgenommen. Zusätzlich wird in kleinere Fachmarktzentren und einzelne Geschäftshäuser in zentralen Lagen investiert. Die Fondsobjekte sollen in Deutschland, Frankreich, Belgien, Italien, Niederlande und Österreich liegen. Ergänzend können Objekte in Polen und der Tschechischen Republik dem Portfolio beigemischt werden.

eine gute Alternative sein. Ihre Bewertungen liegen häufig unter den aktuellen Marktwerten. Damit sind sie oft günstiger zu haben als aktuell angebotene Direktbestände.

Risiko-Rendite-Profil der Private Equity Fonds



(in % Anzahl von Fonds)

Als Beispiele nennt Swisslake die besonders transparenten und liquiden Immobilienmärkte Großbritanniens und der USA. So ergab eine Analyse der aktuellen Bruttoanfangsrenditen für Büroobjekte in Großbritannien, dass diese sich bereits wieder nahezu auf Vorkrisenniveau befinden. Dagegen lag die Bewertung der im gleichen Marktsegment investierenden Fonds durchschnittlich noch um 20-25 Prozent unter dem Vorkrisenniveau. Schnäppchen also doch nicht ausgeschlossen.

Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer ...

Dieser weise Spruch unserer Altvordenen kann einem bei der Lektüre der neuesten Zahlen des DBT Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB) in den Sinn kommen. Denn obwohl die Standardrate, die für die Tilgung eines Baudarlehens zu zahlen ist, erstmals seit September 2010 wieder sank, kann nicht von einer Trendwende gesprochen werden. Die jetzt errechneten 796 Euro (April 2011: 803 Euro, Mai 2010: 761 Euro) sind nur das Sinnbild der sprichwörtlichen Schwalbe und eben nicht das Zeichen für günstigere Finanzierungsrahmendaten. Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher Dr. Klein & Co. AG, glaubt, dass sich hier nur die Auswirkungen der Griechenlandkrise niederschlagen. Die verunsicherte die Finanzmärkte und führte dazu, dass die Anleger in Staatsanleihen bonitätsstarker Länder, zum Beispiel in deutsche Bundesanleihen, umschichteten. Daraus resultierend sanken deren Renditen und infolgedessen auch die Zinsen für Baudarlehen hierzulande. Parallel zu dieser Entwicklung erhöht sich die Inflationsrate



Stephan Gawarecke
Foto: Dr. Klein AG

Fonds

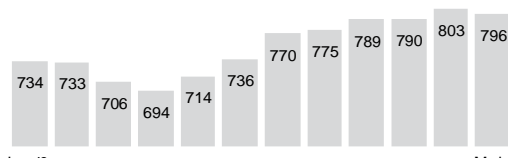
Neuer Zukauf

Grünwald: Die KGAL erwarb für den Wohnimmobilien-Spezialfonds KGAL/HI Wohnen Core 2 – ein Gemeinschaftsfonds mit der Hansinvest Hanseatische Investment-GmbH – ein Wohnungs-Portfolio in Frankfurt a. M. Die Wohnanlage befindet sich im Stadtteil Bockenheim. Sie umfasst 76 Mietwohnungen mit insgesamt rund 5.100 qm Wohnfläche und eine Kindertagesstätte mit rund 680 qm Nutzfläche. Die Wohnungen in dem 1999 fertig gestellten Gebäudekomplex sind zu etwa 95 Prozent vermietet, für die Kindertagesstätte besteht ein Mietvertrag bis 2019. Verkäufer der Wohnungen ist Groß & Partner, Frankfurt a. M.

Großer Name

Berlin/Hamburg: Union Investment hat mit Amazon einen Mietvertrag über 8.340 qm für ein neues Kundenzentrum im CityQuartier DomAquarée abgeschlossen. Es gehört zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland und ist zu 92,2 Prozent vermietet. CB Richard Ellis war vermittelnd aktiv.

im Euroraum. Eine weitere Erhöhung der Leitzinsen ist absehbar, was wiederum zu langfristig steigenden Baufinanzierungszinsen führt. „Deswegen ist anzunehmen, dass der aktuelle Rückgang der Standardrate nur von kurzer Dauer ist. Für jene, die heute finanzieren oder sich eine Anschlussfinanzierung günstig sichern wollen, eröffnet die kurzfristige Zinsdelle eine Chance, jetzt eine attraktive Finanzierung abzuschließen“, so Gawarecki.

	Mai 2011	Vormonat	Vorjahresmonat	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)	796 EUR	803 EUR	761 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe	148 TEUR	145 TEUR	144 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz	1,51%	1,55%	1,68%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung	10 Jahre 8 Monate	10 Jahre 5 Monate	9 Jahre 10 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf	77,29%	76,86%	78,30%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird
Darlehensarten				
Fester Zinssatz	63,69%	60,06%	59,21%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung	10,73%	11,74%	11,13%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz	4,17%	3,98%	6,43%	Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen	17,89%	21,01%	19,17%	Anteil der KfW-Darlehen
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)				Entwicklung der Standardrate in den vergangenen 12 Monaten in Euro.
	Jun 10		Mai 11	Quelle: EUROPACE

Der verminderte Zinssatz hat aber nicht zu einer höheren Tilgungsrate geführt. Im Gegenteil: Der Trend, monatlich weniger vom Kredit abzutragen, setzte sich auch im Mai 2011 fort. Im Durchschnitt tilgten Eigenheimbesitzer rund 2,5 Prozent weniger als noch im April. Verglichen mit dem Vorjahresmonat beträgt der Rückgang sogar zehn Prozent. Daran änderten auch die niedrigeren Zinsen nichts. Die langfristige Tendenz, dass die durchschnittlichen Tilgungssätze mit steigenden Zinsen fallen, wurde damit durchbrochen.

Dagegen hat sich die durchschnittliche Sollzinsbindung wieder verlängert. Denn wer kann, sichert die sich aktuell noch günstigen Zinsangebote für möglichst lange Zeit. Und an fallende Zinsen mag so recht niemand mehr langfristig glauben. Daher nutzen viele Darlehensnehmer den leichten Zinsrückgang der letzten Wochen und gingen im Durchschnitt eine um drei Monate längere

Märkte

Besser als viele Große

Hannover: Jones Lang LaSalle (JLL) hat die wichtigsten Einkaufsstraßen in Hannover untersucht und steigende Spitzenmieten in den drei Toplagen Georgstraße, Bahnhofstraße und Große Packhofstraße registriert. Für das zweite Halbjahr erwartet JLL bis zu 185 Euro/qm. In der Karmarschstraße liegen die Mieten mit bis zu 160 Euro/qm etwas niedriger. Hannover zählt damit zu den zehn teuersten Handelsstandorten Deutschlands. Im Zehn-Jahres-Vergleich ist die Spitzenmiete um rund ein Viertel gestiegen. Mit einer fast 40 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegenden Zentralitätskennziffer übt Hannover eine sehr starke Anziehungskraft auf das Umland aus und lässt in dieser Hinsicht wie in den Vorjahren alle deutschen Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern hinter sich. Der Einzelhandelsumsatz je Einwohner wird für 2011 mit über 7.000 Euro beziffert. Absolut werden für das laufende Jahr knapp 3,7 Mrd. Euro Einzelhandelsumsatz erwartet.

Sollzinsbindung ein als im Vormonat. Gegenüber Mai 2010, als noch berechtigte Hoffnungen auf weiter zurückgehende Zinsen bestanden, erhöhte sich die durchschnittliche Sollzinsbindung sogar um zehn Monate. Paradoxerweise ging aber der Anteil der Forward-Kredite im Mai weiter zurück. Laut Gawarecki ist das nicht ungewöhnlich. Denn oftmals pokern die Darlehensnehmer, die eine Anschlussfinanzierung benötigen und hoffen, durch Abwarten noch günstigere Bedingungen ausnutzen zu können. Ob das gelingt, bleibt fraglich.

Der Eigenkapitalanteil, der in die einzelne Immobilienfinanzierung eingebracht wurde, ist im Mai zurückgegangen, sodass der Beleihungsauslauf um 0,6 Prozent auf 77,29 Prozent anstieg. Gegenüber dem Vorjahresmonat wurden die Immobilien im Mai um durchschnittlich 1,2 Prozent mehr beliehen. Dass die durchschnittliche Darlehenshöhe trotzdem um rund 3.000 Euro auf 148.000 Euro anstieg, deutet daraufhin, dass viele hochpreisige Wohnimmobilien gekauft wurden.

Bei Wohnimmobilieninvestments ist Berlin wieder „in“

Berlin ist nicht nur arm, sondern eben auch verdammt sexy. Das trifft insbesondere für den Wohnimmobilieninvestmentmarkt zu, wie eine Studie der BulwienGesa bestätigte. So beurteilen 92 der hierfür Befragten das Investmentklima für Bestandsimmobilien positiv oder sehr positiv. Beim Neubau sind es 86 Prozent.

Im Vergleich der sieben A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) halten 71 Prozent der Umfrageteilnehmer den Berliner Bestands-Investmentmarkt für den attraktivsten. Dahinter folgen Hamburg mit 67 Prozent und München mit 58 Prozent. Beim Neubau wird Berlin allerdings von Hamburg, München und Frankfurt a. M. auf den vierten Platz verwiesen. Nur 58 Prozent halten das Marktsegment für attraktiv.

Dafür steht der Hauptstadtmarkt bei der Frage nach der stärksten erwarteten Mietentwicklung wieder an der Spitze. Über die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass es dort die stärksten Mietsteigerungen geben wird. Den zweiten und dritten Rang belegen München (23 Prozent) und Hamburg (11 Prozent). Bei Neubauten fällt der Vorsprung Berlins mit 45 Prozent vor München (34 Prozent) und Hamburg (10 Prozent) nicht ganz so deutlich aus.

Dass sich bei den Mieten in der Hauptstadt bereits viel bewegt, belegt der aktuelle Marktmietspiegel Geschosswohnungsbau des IVD Berlin-Brandenburg e. V. Demnach liegen die Mieten bei Neuabschlüssen im Vergleich zu 2009 um 7,3 Prozent höher. Die Schwerpunktmiete, die am häufigsten anzutreffende Miete, beträgt 2011 in Standardwohnlagen bei 6,20 Euro/qm (2010: 6 Euro/qm, 2009: 5,80 Euro/qm). In den Vorzugswohnlagen müssen mittlerweile 7,50 Euro/qm imgezahlt werden (2010: 7,25 Euro/qm, 2009: 6,99 Euro/qm). Damit liegen die zum Stichtag 01.05.2011 ermittelten Neuabschlussmieten etwa 20 Prozent über den Werten des offiziellen Mietspiegels, der mit dem Stichtag 01.09.2010 weniger aktuell ist.

Nach den Gründen befragt, warum bisher nicht in Berlin investiert worden sei, war für 35 Prozent der potentiellen Investoren das niedrige Mietniveau das stärkste Investitionshemmnis.

Das dürfte sich demnächst erledigt haben.

**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 +++**BÜRO****Anis**

Köln: Die Pernod Ricard Deutschland GmbH hat rund 2.300 qm Bürofläche im Westgate am Rudolfplatz unter Beratung von BNP Paribas Real Estate von der Ergo Gruppe, die durch MEAG Real Estate vertreten wird, angemietet.

Ding Dong

Hamburg: Dong Energy hat im Hamburger „Dockland“, Van-der-Smissen-Straße 9, rund 1.230 qm über Jones Lang LaSalle von der Robert Vogel GmbH & Co. Kommanditgesellschaft angemietet.

Verlängert

Düsseldorf: Die Versatel AG verlängert nach Beratung durch Jones Lang LaSalle ihren seit 2006 bestehenden Mietvertrag über 3.700 qm Bürofläche im Niederkasseler Lohweg 181 - 183. Eigentümerin und Vermieterin ist die iii GmbH Internationales Immobilien Institut GmbH, München, vertreten durch die MEAG.

In der Innenstadt

Leipzig: Aengevelt vermittelt in dem Gebäudeensemble „Speck's Hof & HansaHaus“, in der Grimmaischen Straße 13-15 einen Mietvertrag über 783 qm an die eos

gmbh steuerberatungsgesellschaft rechtsanwalts-gesellschaft. Vermieter der Liegenschaft ist die EPF Specks Hof Verwaltungs S.á.r.l. Co. KG.

4.000 qm

Frankfurt a. M.: In dem in der Bürostadt Frankfurt-Niederrad gelegenen Saonehaus hat argoneo 1.350 qm Bürofläche an die Converteam GmbH und rund 2.600 qm an die CardProcess GmbH und ihre IT-Tochter Servodata GmbH vermietet. Der Converteam-Deal wurde von ahg.immobilien frankfurt vermittelt.

EINZELHANDEL**Galeria Kaufhof bleibt**

Leverkusen: Die DIC Asset AG hat den bestehenden Mietvertrag mit der Galeria Kaufhof GmbH über rund 20.400 qm in Leverkusen am Wiesdorfer Platz 82 für zehn Jahre verlängert. Mit diesem Abschluss bleibt die Immobilie wie bisher vollständig vermietet.

Auf der Spitze

Hamburg: Die Sportstrading GmbH & Co. KG mietet in der Poststraße 37 eine Ladenfläche von 225 qm für das skandinavische Label Peak Performance. Vermittelnd tätig war Grossmann & Berger.

Markteintritt

Berlin: Das Londoner Schuhlabel Pointer mietet über Jones Lang LaSalle für seinen ersten eigenen Deutschland-Store in der Münzstraße 7-11b rund 100 qm Fläche von der WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte.

Verlängert

Chemnitz: WealthCap Real Estate Management GmbH, München, hat mit Hennes & Mauritz einen Mietvertrag über rund 2.400 qm im Einkaufszentrum „Galerie Roter Turm“ verlängert. Vermieterin ist eine Objektgesellschaft der HFS Immobilienfonds Deutschland 15 GmbH & Co. KG.

LOGISTIK**Sale & lease back**

Waalwijk (NL): Savills hat ABN AMRO Mees-Pierson beim Erwerb eines neuen Logistikzentrums im niederländischen Waalwijk für 23 Mio. Euro von der SPAR Holding beraten. Es handelt sich um eine Sale-and-Leaseback-Transaktion, bei der die SPAR Holding einen 15-Jahres-Mietvertrag mit der ABN AMRO Mees-Pierson Real Estate Growth Fund NV abgeschlossen hat. Das Logistikzentrum hat eine Gesamtnutzfläche von 28.000 qm.