



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:
Editorial (R. Ummen)

Seite 2:
Kapitalmärkte: Das
Allzeithoch im Blick

Seite 4:
Personalmanagement:
Interview mit Prof. Dr.
W. Jäger im Vorfeld
der „PersonalKomm“

Seite 6:
JLL-Büroimmobilienuhr

Seite 7:
Private Equity
Immobilienfonds

Seite 9:
Gagfah: Raus aus
der Schmuttel-Ecke

Seite 10:
Beyerles Bemerkun-
gen: Bäderimmobilien
(Dr. T. Beyerle)

Seite 12:
Aus den Verbänden

Seite 13:
Immobilien kompakt

Seite 14:
Aktuelle Deals

Seite 14:
Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

wir dachten immer, dass Amerikaner kompromisslos zusammenhalten, wenn es ihnen richtig dreckig geht. Das war ein Trugschluss. Anlässlich der aktuellen Auseinandersetzung zwischen Demokraten und Republikanern über die drohende Zahlungsunfähigkeit der USA stellen wir fest: Amerikanische Politiker sind kompromisslos zerstritten, wenn es darum geht zusammenzuhalten. In vier Tagen ist das Land pleite. Regierungsangestellte, Sozialhilfeempfänger und Rentner müssen um ihre Zahlungen bangen.

Wir wissen aber auch: Amerikaner werden ihren Politikern richtig Beine machen, wenn es soweit kommt. Sie werden überhaupt kein Verständnis für das Pokerspiel der Parteien um Macht und Geld haben. Sollte es nicht innerhalb der allernächsten Tage zu einer Einigung kommen, werden sich die Herren Politiker in Washington warm anziehen müssen.

Unterdessen kann man sich unter der griechischen Sonne zunächst wieder gelassen zurücklehnen. Es wurden durchaus komfortable Lösungen gefunden, die die Finanzierung Hellas auf längere Zeit sicherstellen. Wir sind sehr gespannt, ob die gekaufte Zeit genutzt wird, um die versprochenen Strukturreformen im Pleitestaat auch tatsächlich durchzuführen.

Zumindest die Märkte, die es bereits auf Italien und Spanien abgesehen hatten, haben sich vorerst beruhigt. Wir glauben, dass diese Beruhigung nicht ewig anhält – denn das „Muddling through“ oder auch „Durchwursteln“ geht gnadenlos weiter. Und weil das so ist, glauben wir auch, dass wohl weder in den USA noch in Europa der Ernst der Lage vollends verstanden wird. Unsere Kinder und Enkelkinder werden sich dafür noch bedanken.

Eine informative Lektüre über die längst nicht so hoch verschuldete Immobilienwirtschaft wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Seitenwechsel

Berlin: Nikolaus von Raggamby wechselt zum 01.09.2011 zur Rueckerconsult GmbH, wo er die Position eines Senior Kommunikationsberaters bekleiden wird. Von Raggamby deckt seit



Nikolaus von Raggamby
Foto: privat

mehreren Jahren für die Wirtschaftsmedien von Gruner + Jahr AG & Co. KG den Themenbereich Immobilien ab. Er wurde 2010 mit dem „Deutschen Preis für Immobilienjournalismus“ der WVFI Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. geehrt.

Kapitalmarktexperten: Das Allzeithoch im Blick und die Immobilien im Schlepptau

Einmal in die Glaskugel schauen und darin nicht nur das eigene Antlitz erblicken, sondern das, was zukünftig geschieht. Wie wäre das spannend. Und vielleicht ließe sich so der ein oder andere private Fauxpas umgehen – oder die ein oder andere Fehlinvestition vermeiden. Aber da das nun einmal nur im Märchen funktioniert, gilt es, sich vor allem gegen Letztgenanntes durch eine gründliche Analyse der Investitionsentscheidung abzusichern. Einschätzungen von Experten können dabei hilfreich sein.

17 von ihnen haben am aktuellen „Kapitalmarktpanel“, das von der cometis AG in Kooperation mit den VDI nachrichten konzipiert wurde, teilgenommen. Ziel der quartalsweisen Analyse ist es, Trends an den Kapitalmärkten und Informationsdefizite aufzudecken. Zu ihrer Meinung befragt wurden hierfür die jeweiligen Verantwortlichen des Emissionsgeschäfts (Equity Capital Markets) verschiedener deutscher und ausländischer Banken.

Und die sehen den deutschen Aktienmarkt im Ganzen positiv. Daran konnten weder Fukushima oder Euro-Krise etwas ändern. Das Vertrauen in deutsche Aktien ist so groß, dass kein Panelteilnehmer eine Verkaufsempfehlung abgab. Denn der DAX hatte seit Jahresbeginn von 6.914 Punkten bis Anfang Juli auf rund 7.450 Punkte zugelegt. Nur ein Panelteilnehmer ist pessimistisch und rechnet mit einer leichten Korrektur nach unten. Die deutliche Mehrheit von über 66 Prozent der Befragten geht von einem Verbleib auf dem aktuellen Niveau oder einem weiteren leichten Anstieg aus. Auch das Allzeithoch des deutschen Leitindex` von 8.105,69 Punkten (16.07.2007) bleibt, wie auch schon





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.

Personalien

Wiedergewählt

Stuttgart: Prof. Dr. Hans Sommer (Böblingen), Dr. Johannes Fritz (Bad Soden), Joachim Drees (London) und Dr. Bernd Gaiser (Stuttgart) wurden von der Hauptversammlung der Drees & Sommer AG bis 30.06.2014 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Von den Mitarbeitern wurden als Arbeitnehmervertreter Volker Mack (Stuttgart) und Karsten Eisenmann (Düsseldorf) in den Aufsichtsrat entsandt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Prof. Dr. Hans Sommer und Dr. Johannes Fritz zum Vorsitzenden bezieh-



Dr. Hans Sommer
Foto: Drees & Sommer

ungsweise Stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wiedergewählt.

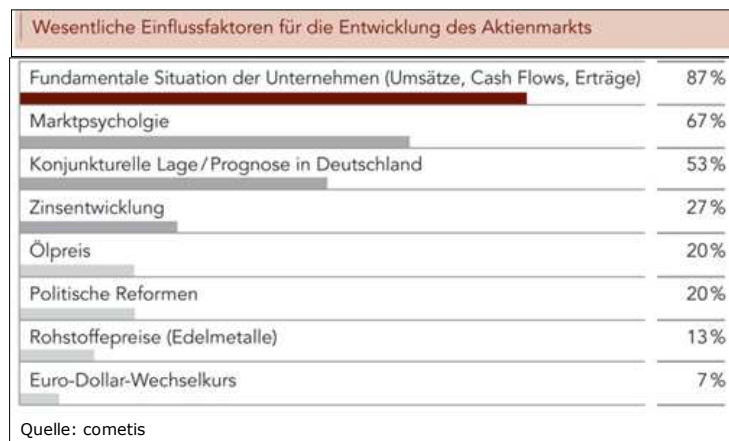
im Vorquartal, weiter im Visier. Rund ein Fünftel der Experten rechnet zum Jahresende mit einem DAX-Stand zwischen 8.000 und 8.250 Punkten. Sieben Prozent halten sogar einen Anstieg auf über 8.250 Punkte für möglich.

Befragt nach den Aussichten für die nächsten zwölf Monate der wichtigsten volkswirtschaftlichen Sektoren konnten sich die Branchen Handel und Immobilien deutlich nach vorne schieben. Sie legten einen Sprung von Platz 9 auf Platz 5 und 6 der Experten-Skala hin. Gleichzeitig konnten sie ihre von den Panelteilnehmern erteilten Noten spürbar verbessern. Nachdem sie im ersten Quartal beide noch mit 1,73 bewertet wurden, erhielt der Handel nun auf einer Skala von 1 bis 3 eine Bewertung von 1,47 und die Immobilienbranche eine von 1,53. Noch besser schnitten die Sparten Industrie, Technologie, Software und Chemie ab.

Die Automobilbranche rutschte dagegen mit einer Durchschnittsnote von 1,67 (Vorquartal 1,45) um fünf Plätze auf den 9. Platz ab. Die Pharmabranche verschlechterte sich von Rang 7 auf Platz 11 und erhielt nur noch eine 1,80 (Vorquartal: 1,64). Noch drastischer verlor der Bankensektor mit einer Note von 2,6 (Vorquartal: 2,09) an Boden. Zusammen mit der Versicherungsbranche landet der Bankensektor damit am Ende der Rangliste. Optimismus von Bankenvertretern sieht anders aus.



Um bei den Umfrageteilnehmern für optimistische Stimmung für die Aktienentwicklung zu sorgen, sind die Fundamentaldaten der Unternehmen das A und O. Gegenüber dem Vorquartal maßen die Befragten ihnen mit 87 Prozent noch mehr Bedeutung als im Vorquartal (70 Prozent). Aber: Gleich dahinter folgt die Psychologie des Marktes. Mit 67 Prozent landete sie noch vor der konjunkturellen Lage in Deutschland (53 Prozent) auf Platz 2. Dies ist zum einen auf die Euro-Krise, zum anderen auf die Inflationsbefürchtungen am Markt zurückzuführen. Faktoren wie die Zinsentwicklung und Rohstoffpreise haben hingegen merklich



Psychologie des Marktes. Mit 67 Prozent landete sie noch vor der konjunkturellen Lage in Deutschland (53 Prozent) auf Platz 2. Dies ist zum einen auf die Euro-Krise, zum anderen auf die Inflationsbefürchtungen am Markt zurückzuführen. Faktoren wie die Zinsentwicklung und Rohstoffpreise haben hingegen merklich

Personalien

Auf nach Singapur

München: LaSalle Investment Management hat zum 01.09.2011 Paul Guest zum Leiter Research und Strategie im asiatisch-pazifischen Raum bestellt. Guest kommt von der Muttergesellschaft Jones Lang LaSalle und hatte dort von London aus bislang Research EMEA geleitet. Er berichtet an Jacques Gordon, International Director Investment Strategy and Research, Chicago, sowie an Mark Gabbay, CIO Asien, Hongkong. Er agiert künftig von Singapur aus.

Neue Aufstellung

Stuttgart: Helmut Beyl, Michael Herzog und Dr. Joachim von Klitzing leiten künftig die DeWAG. Der bisherige Geschäftsführer übernimmt den Vorsitz der Geschäftsleitung und verantwortet die Bereiche Strategie, Investition und Assetmanagement. Der Diplom-Betriebswirt Herzog ist für die Bereiche technisches Projektmanagement, Vermietung und Vertrieb zuständig. Jurist von Klitzing bleibt Leiter für Recht und Finanzen und verantwortet zudem die Bereiche Personal und interne Organisation.

an Einfluss verloren. Das trifft insbesondere auf den Ölpreis zu. Nur noch 20 Prozent der Befragten maßen ihm eine große Bedeutung bei – halb so viele wie drei Monate zuvor. Die Arbeitsmarktsituation wurde sogar als irrelevant eingestuft.

Aber auch 17 Experten können irren. Das hat die Vergangenheit eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

„Jeder Mitarbeiter wird mit potenziellen Bewerbern über die Arbeitssituation im Unternehmen kommunizieren!“

BBA-Tagung zum Personalmanagement greift zukünftige Trends auf

Am 30. August 2011 veranstaltet die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft erstmals die PersonalKomm, eine Fachtagung für zukunftsweisendes Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft. Die Themen sind so vielfältig wie die Herausforderungen von Personalpolitik angesichts des demographischen Wandels. Sonja Smalian, Redakteurin der IZ Immobilien Zeitung erklärt, was Unternehmen für den immobilienwirtschaftlichen Nachwuchs attraktiv macht. Grundlegendes zum Thema Employer Branding referiert Wolf Reiner Kriegler, Geschäftsführer der Deutschen Employer Branding Akademie. Praktische Beispiele zeigen, wie Arbeitgeber Marke werden. Außerdem wird es darum gehen, wie sich Lernfähigkeit und Lernbereitschaft optimieren lassen. Über internetbasierte Wissenslandkarten in der Personalentwicklung und –rekrutierung spricht die Referentin eines kirchlichen Wohnungsunternehmens aus Bamberg.

Apropos Internet: Mittlerweile haben die sozialen Netzwerke im Internet nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern auch die Personalabteilungen erreicht. Bei der PersonalKomm erklärt Prof. Dr. Wolfgang Jäger von der Hochschule RheinMain in Wiesbaden, warum um Social Media niemand mehr herum kommt. Vorab stand er IMMOBILIEN weekly für ein Interview zur Verfügung.

Wenn Sie eine Stelle suchen, würden Sie dann bei Facebook nachschauen?

Die empirischen Daten belegen: Alle Menschen, die sich im Erwerbsleben bewegen, nutzen das Internet. Vom Koch bis zum Controller, vom Schüler bis zur Führungskraft sind potenzielle Mitarbeiter über Personalmarketing in verschiedenen Internetplattformen und sozialen Netzwerken zu erreichen. Das heißt aber nicht, dass alle bei Facebook vertreten sind. Es gibt unterschiedliche, teilweise auch spezielle Plattformen, über die sich hochspezialisierte Fachkräfte erreichen lassen. Hinzu kommt: Wir verzeichnen eine zunehmende Bedeutung von mobilen Endgeräten. Heutige Schüler und Studenten wird man nur noch über Smartphone, I-Pad und ähnliche Produkte erreichen. Das Web 2.0. ist mehr als Facebook, Twitter und Co. Junge Leute sind auf audiovisuelle Kommunikation ausgerichtet und enttäuscht, wenn sie kein Youtube Video über ein Unternehmen finden, bei dem sie sich bewerben wollen. Die gehen mit ihrem Smartphone auf die Suche nach Jobs und zwar auf den Plattformen, auf denen sie sich sonst auch bewegen.



Prof. Dr. Wolfgang Jäger
Foto: DJM

Politik/Verbände

Vermittlungsverfahren gefordert

Berlin: Seit dem Veto des Bundesrats am 08.07.2011 zum „Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung“ wachsen die Befürchtungen, dass das Vorhaben, die Kosten von energetischen Sanierungen innerhalb von zehn Jahren abzuschreiben zu können, endgültig scheitert. Denn bislang haben weder Bundestag noch Bundesregierung von ihrem Recht Gebrauch gemacht, diesbezüglich den Vermittlungsausschuss anzurufen. Deshalb fordert Axel Gedaschko, Vorsitzender der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und Präsident des GdW Bundesverbandes im Vorfeld der Kabinettsitzung am 27.07.2011 „die Bundesregierung auf, unverzüglich ein Vermittlungsverfahren einzuleiten, um eine Einigung zwischen Bund und Ländern zu erreichen und das Gesetz zügig zum Abschluss zu bringen“. Es sei ein „wesentlicher Bestandteil der Energiewende, auf den nicht verzichtet werden kann“, unterstützt Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschuss dieses Anliegen.

Müssen deshalb alle Unternehmen in Facebook vertreten sein?

Alle, die für ihre Arbeitgeberstruktur etwas tun wollen oder die in nächster Zeit Personalrekrutierungen planen, werden sich mit Social Media beschäftigen müssen. Schnell eine Fan-Seite auf Facebook einzurichten reicht nicht aus. Die Rekrutierung von Personal über Social Media kostet Zeit und sie kostet Mühe. Es wäre ein Trugschluss zu glauben, alles sei ganz billig und einfach zu haben. Social Media ist auch keine Aufgabenstellung für einen Praktikanten. Unternehmensführungen müssen sich überlegen, welche finanziellen und personellen Ressourcen sie bereit sind, dafür einzusetzen. Viele Personaler haben kein Gefühl dafür, dass ein Video auf Youtube auch nicht mehr kostet als eine Stellenanzeige in einer überregionalen Zeitung.

Zwingt Social Media die Unternehmen, ihre Kommunikationsstrukturen zu überdenken?

Social Media zwingt Unternehmen, authentisch zu kommunizieren. Wenn die Kommunikation nach außen nicht den internen Strukturen entspricht, macht sich das ganz schnell bemerkbar. Dann erleiden Bewerber einen Kulturschock, wenn sie erst einmal im Unternehmen arbeiten und sind dann auch schnell wieder weg. Wer intern noch in der Liga des vordigitalen Zeitalters spielt – sei es mit Internetsperren, dem Verbot der Nutzung von Facebook am Arbeitsplatz und so weiter – dem hauen die Leute wieder ab.

Aber wie lässt sich dann noch kontrollieren, was Mitarbeiter im Internet über ihr Unternehmen schreiben? Da ärgert sich jemand über den Chef und schon können es alle lesen.

Natürlich wirkt sich Social Media auf die gesamte Unternehmenskultur aus. Versuchen Sie gar nicht erst, die Kommunikation in den sozialen Netzwerken zu kontrollieren. Unzufriedene Mitarbeiter posten dann eben über ihren privaten Account, wie ihr Chef sie wieder geärgert hat. Wir müssen offener werden. Nicht nur die Personalabteilung, jeder Mitarbeiter wird mit potenziellen neuen Bewerbern über die Arbeitssituation im Unternehmen kommunizieren. Diejenigen die Fragen stellen, wollen authentische und ehrliche Antworten. Und das bedeutet: Die Unternehmensleitung verliert die Lufthoheit über die Kommunikation. Früher oder später werden sich Unternehmen in Arbeitgeberbewertungsportalen wiederfinden. In Zukunft könnte es sogar Portale geben, in denen Chefs und Chefinnen bewertet werden. Das ist eine Herausforderung an Führungskräfte. Wer das nicht aushält, ist nicht geeignet für den Job. Niemand wird nur tolle Bewertungen bekommen, denn Sie können es nicht allen recht machen. Gleichzeitig liegt darin eine große Chance, das Unternehmen transparenter zu machen. Wir Professoren werden ja längst im Internet bewertet und stellen fest: Öffentlichkeit ist auch eine Chance. Je mehr sich an der Bewertung beteiligen, desto authentischer das Ergebnis, weil nicht nur die Unzufriedenen dominieren.

Die Personalkomm findet am 30. August 2011 im NH-Hotel in der Berliner Friedrichstraße statt. Weitere Informationen zur Tagung bei Anja Richter, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon 030 230855-15, E-Mail: anja.richter@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de

IMMOBILIEN weekly ist Medienpartner der Personalkomm.

Unternehmen

An historischem Ort

Berlin/Potsdam: Die Berliner Groth Gruppe errichtet im Mittelteil der Speicherstadt Potsdam ein neues Wohnquartier mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Mio. Euro. Auf dem etwa 11.350 qm großen Grundstück zwischen Leipziger Straße und dem südlichen Havelufer sollen 270 Wohnungen entstehen. Mitte August wird mit den Boden- und Gründungsarbeiten begonnen, im Herbst 2011 mit dem Hochbau. Die Fertigstellung der ersten Gebäude ist für Frühjahr 2013 vorgesehen. Im 4. Quartal 2013 sollen alle Häuser fertiggestellt sein. Neben der Projektkonzeption und Umsetzung übernimmt die Groth Gruppe für die Öffentliche Hand auch die Erschließung des Areals und beauftragt zur Fertigstellung im Frühjahr 2013 einen Quartiersmanager.

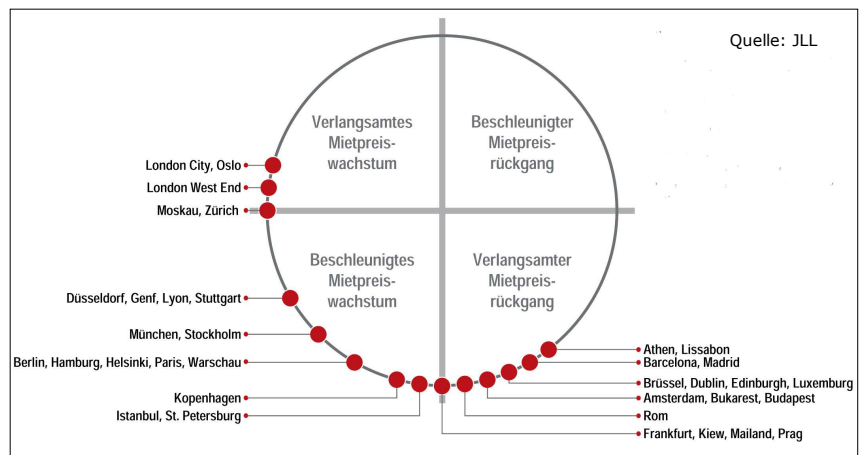
Ausgesetzt

Frankfurt a. M.: Die OperaOne AG hat ihre geplante Kapitalerhöhung laut Unternehmen „aufgrund des derzeit volatilen Marktumfelds vorerst“ ausgesetzt. Auch der geplante Segmentwechsel in den Prime Standard ist verschoben.

Wem die Stunde schlägt

Die traditionelle Büroimmobilienuhr von Jones Lang LaSalle (JLL) hat wieder geschlagen. Von den 35 erfassten Märkten befinden sich 12 Märkte in der Phase des verlangsamten Mietpreistrückgangs, sprich: Sie befinden sich noch vor der 6-Uhr Position. 14 andere haben das bereits getan und verzeichnen ein beschleunigtes Mietpreiswachstum. Neun Märkte sind mittlerweile bei der 9 Uhr-Position angekommen oder noch weiter nach vorn gerückt. Hier geht es mit den Mietpreisen für Büros dann nur noch langsamer bergauf.

Insgesamt ist der europäische Mietpreisindex von JLL, der auf der Performance von 24 europäischen Städten beruht, im 2. Quartal 2011 um 2,1 Prozent gestiegen (Q1/2011: 1,5



Prozent). Besonders stark präsentierten sich die Märkte in Moskau (+20 Prozent) und in Warschau (+13,6 Prozent). Für München (+3,4 Prozent), Berlin (+2,4 Prozent) und Hamburg (+2,2 Prozent) wurde ebenfalls ein überdurchschnittliches Anziehen der Büromieten registriert. Ähnlich sah es im Londoner West End (+2,7 Prozent) und Stockholm (+2,5 Prozent) aus. Während die Hälfte der Märkte keine Veränderung aufweisen, haben die Staatsverschuldung und die eingeleiteten Sparmaßnahmen ihren Niederschlag in den Mieten von Athen, Dublin, Madrid und Barcelona gefunden. Hier sanken sie um zwischen 10 und 0,9 Prozent.

Keine großen Auffälligkeiten gab es beim Flächenumsatz. Ein Volumen von europaweit 2,7 Mio. qm im 2. Quartal (+2 Prozent gegenüber Q1/2011 und +4 Prozent Q2/2010) ergaben ein Halbjahresvolumen von 5,4 Mio. qm, was um 8 Prozent über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre liegt. Die Nettoabsorption war daher auch im 2. Quartal positiv, allerdings um 7 Prozent niedriger als im Vorquartal. Denn während in den skandinavischen, deutschen und allmählich auch in den französischen Märkten vermehrt Expansionsaktivitäten auf Seiten der Nutzer spürbar sind, geht es in den Märkten von Griechenland, Portugal, Spanien und Irland um auslaufende Mietverträge, Flächenkonsolidierungen sowie Kosteneinsparungsmaßnahmen.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien sind in fast allen Märkten stabil geblieben. Von den 24 Index-Städten wiesen nur vier eine weitere Renditekompression auf (Dublin -50 Basispunkte (BP); Prag und Warschau beide -25 BP sowie Berlin -5 BP). Ansonsten blieben die Spitzenrenditen unverändert. Damit ging die gewichtete europäische Bürositzenrendite um nur 2 BP zurück und betrug Ende Juni 2011 5,23 Prozent. Motor für das Wachstum der Kapitalwerte sind daher auch im zweiten Quartal steigende Mietpreise. Allerdings war der europäische Kapitalwertindex von Jones Lang LaSalle im 2. Quartal um 2,3 Prozent rückläufig, liegt aber immer noch 12,2 Prozent über dem Vorjahreswert.

Unternehmen

Neugründung

München: Die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG gründet mit der JH Development GmbH eine 100-prozentige Tochtergesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung. Die gemeinsame Geschäftsführung übernehmen Lars Johannsen, Albert Heineremann und Dr. Wolfgang Müller.

Beraten

Frankfurt a. M.: White & Case LLP hat die Deutsche Hypothekbank (Deutsche Hypo), Hannover, bei der Finanzierung des Kaufs von vier Fachmarktzentren durch den Rockspring German Retail Box Fund beraten. Das Finanzierungsvolumen für die Objekte in Dortmund, Neuss, Leer und Kassel lag bei 54 Mio. Euro.

Fortgesetzt

Frankfurt a. M.: Die DG Anlage Gesellschaft mbH, ein Unternehmen der Bilfinger Berger Facility Services, hat erneut EPM das Property und Facility Management von 46 Objekten mit einer Gesamtfläche von 445.000 qm übertragen; jetzt aber als Generaldienstleister.

Private Equity Immobilienfonds: Langsamer, aber fast so groß wie früher

Das Vertrauen in Private Equity Immobilienfonds ist zurück. Zumindest suggerieren das die puren Zahlen. So wurden allein im ersten Halbjahr 2011 142 Fonds mit einem Ziel-Eigenkapitalvolumen von 68,9 Mrd. USD neu aufgelegt. Das sind 42 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum 2010 und immerhin auch noch 30 Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2010. Allerdings wird damit der Durchschnittswert der Jahre 2005 bis 2010 von 74 Fonds (noch) nicht erreicht. Aber welche Veränderungen in den Köpfen der Investoren in den vergangenen Monaten stattgefunden haben müssen, wird erst dann wirklich erkennbar, wenn man auf die eingeworbenen Eigenkapitalvolumina schaut.

Das geplante Ziel-Eigenkapitalvolumen der Fonds des ersten Halbjahres lag bei 68,9 Mrd. USD. Das sind 84 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres und sogar 92 Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2010. Das sind Zahlen der Vor-Lehman-Brothers-Pleite-Ära, sprich: wie im ersten Halbjahr 2008. Die größten Effekte, so Swisslake Capital, resultieren aus der Auflage von Megafonds wie beispielsweise Blackstone Real Estate Partners VII oder Brookfield Property Investors Fund, die Ziel-Eigenkapitalvolumen von bis zu 10 Mrd. USD avisieren.

Die Renaissance der Auflage von Megafonds ist ein wichtiger Indikator für die gesamte Branche und steht für die gewachsene Zuversicht. Außerdem stellt Swisslake einen Stimmungswchsel bei den Investoren der Immobilienfonds fest. Demnach geht die Core-Zeit vorerst ihrem Ende entgegen. Sie wird von Value-add und opportunistische Fonds abgelöst. Zudem gehen Clubdeals und Joint-Ventures zurück. Klassische Fondsstrukturen sind wieder en vogue. Von den Fonds des ersten Halbjahres 2011 hatten 124 geschlossenen Charakter. Dies entspricht einer Quote von 87,2 Prozent, bezogen auf die Anzahl der Fonds, und 84,7 Prozent in Bezug auf das Ziel-Eigenkapitalvolumen. Im ersten und zweiten Halbjahr 2010 lag der Anteil bezogen auf das Ziel-Eigenkapitalvolumen bei 85,5 und 89,4 Prozent.

| | HI 2010 | | H2 2010 | | HI 2011 | |
|-----------------------------|---------|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------------|
| Risiko-Rendite ² | Fonds | EK ¹ | Fonds | EK ¹ | Fonds | EK ¹ |
| Core | 23 | 10,231 | 29 | 10,860 | 30 | 14,467 |
| Value-add | 34 | 10,751 | 36 | 11,655 | 45 | 15,390 |
| Opportunistisch | 43 | 16,476 | 44 | 13,395 | 67 | 39,010 |

¹ EK: Ziel-Eigenkapitalvolumen in USD Mio. Quelle: Swisslake

Während das Fondsangebot des Jahres 2010 noch von Europafonds dominiert wurde, ging ihr Anteil im ersten Halbjahr 2011 zurück. Mit insgesamt 34 Fonds und einem Ziel-Eigenkapitalvolumen von 14,1 Mrd. USD liegt ihr Marktanteil jetzt bei lediglich 20 Prozent – nach über 40 Prozent im zweiten Halbjahr 2010. Die größte Allokation konnten Nordamerikafonds auf sich vereinen. Insgesamt wurden 68 neue Fonds mit einem Ziel-Eigenkapitalvolumen von USD 24,9 Mrd. USD registriert. Asienfonds gehören ebenfalls zu den Aufsteigern. 28 Fonds mit einem Ziel-Eigenkapitalvolumen von 11,2 Mrd. wurden in der Region aufgelegt. Im ganzen Jahr 2010 waren es 31. Beim angestrebten Eigenkapitalvolumen wurde der Wert des Vorjahres bereits geknackt. Vor allem Chinafonds und Indienfonds bestimmten das Marktgeschehen. Aber auch Japanfonds. Hier sehen die Fondsmanager wohl nach der Katastrophe von Fukushima wieder Wachstumschancen. Es scheint, nicht nur der Optimismus, sondern auch die Kaltschnäuzigkeit einiger Marktteilnehmer ist zurück.

Unternehmen

Komplette Übernahme

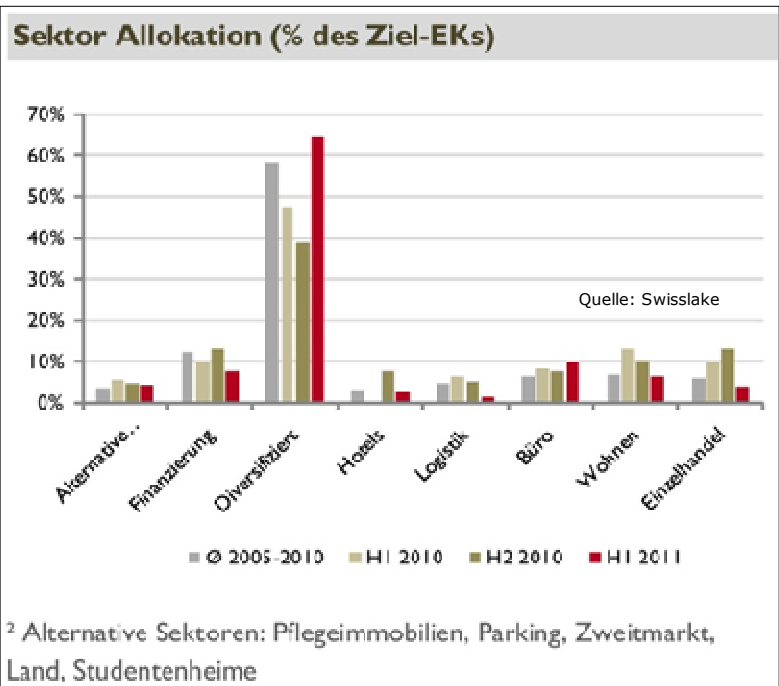
München: Freshfields Bruckhaus Deringer hat die mfi management für immobilien AG, Essen, beim Erwerb des 47-prozentigen Anteils der Bayerischen Landesbank Immobilien-Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH (Bayern-Immo) an den Pasing Arcaden in München beraten. Mfi ist damit alleiniger Gesellschafter des Münchener Erlebnis- und Einkaufszentrums, das mfi selbst entwickelt hat und betreibt. Der erste Bauabschnitt mit rund 21.000 qm vermietbarer Handelsfläche und 4.600 qm Wohnfläche wurde im März eröffnet. Der zweite Bauabschnitt mit rund 16.000 qm Handelsfläche soll im Frühjahr 2013 folgen. Die BayernLB, München, finanziert als Konsortialführer mit einem Konsortial-Kreditvolumen von insgesamt 250 Mio. Euro diesen Deal. Als Konsortialpartner agieren die Deutsche Hypothekbank (Actien Gesellschaft), Hannover, und die UniCredit Bank AG, München.

Die durchschnittliche Fondsgröße im ersten Halbjahr 2011 belief sich auf 485 Mio. USD und lag damit erstmals wieder seit 2008 über dem langfristigen Durchschnittswert (2005-2010) von 479 Mio. USD: Diese Entwicklung beruht jedoch hauptsächlich auf der Auflage der bereits erwähnten zwei Megafonds von Blackstone (10 Mrd. USD) und Brookfield (4 Mrd. USD). Ohne diese beiden Fonds wür-

de der Wert 391 Mio. USD betragen, was immer noch höher als in den beiden Halbjahren 2010 wäre. Die meisten (49) Fonds wurden in der Größenkategorie 250-500 Mio. USD gezählt. Ebenfalls zulegen konnten Fonds in der Kategorie USD 100 bis 250 Mio., die auf einen Anteil von 31 Prozent kommen. In dieser Kategorie finden sich viele der sogenannten „First-time funds“ – Erstfonds von neuen Fondsmanagementgesellschaften sowie Fonds von kleinen Fondsmanagementgesellschaften, die oftmals eine fokussierte Ausrichtung aufweisen.

Aber nicht alles scheint wie vor der Krise zu sein, noch nicht zumindest. So dauert die Platzierungsphase eines Fonds heute erheblich länger als vor dem Lehman-Crash. Denn obwohl 48,9 Prozent der Fonds, die in diesem Jahr bisher geschlossen wurden, erst im Vorjahr aufgelegt worden war, warten immerhin noch 44,4 Prozent aus den Jahren 2008 und 2009 auf Investorengelder. Daher ergibt sich eine durchschnittliche Platzierungszeit von 16 bis 22 Monaten. Zum Vergleich: Vor der Finanzkrise belief sich die Platzierungszeit auf durchschnittlich 10 bis 14 Monate. Da ist also noch Luft nach oben.

Andererseits kann es nicht schaden, wenn die Anleger sich erst ausführlich informieren und die Marktsituation analysieren, bevor sie ihr Geld hergeben. Das erhöht die Chancen, in einer Nach-Krisen-Ära zu bleiben und nicht gleich wieder in die nächste Vor-Krisen-Ära zu stolpern ... die ohnehin irgendwann anbricht.



Fonds

Verlängert

Bergisch Gladbach:

Das Asset Management der Hahn Gruppe hat für die 7.900 qm Mietfläche der Marktkauf-Warenvertriebs GmbH in Northeim den Mietvertrag vorzeitig um zehn Jahre verlängert. Der zu marktüblichen Konditionen abgeschlossene Vertrag ist indexiert und räumt dem Mieter die Option ein, am Standort mehrmals zu verlängern. Die Hahn Gruppe verwaltet das Objekt in einem geschlossenen Immobilienfonds.

Zweite Auszahlung

Frankfurt a. M.: Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat an die rund 90.000 Anleger des in Abwicklung befindlichen Degi Europa pro Anteil 1,85 Euro ausgezahlt. Sie erhielten damit im Rahmen der Auszahlung insgesamt 48,5 Mio. Euro des Nettofondsvermögens von 969,6 Mio. Euro (Stand 30.06.2011). Für Privatanleger bleiben 99,11 Prozent der Auszahlung steuerfrei. Die nächste Auszahlung ist für Januar 2012 vorgesehen, deren Höhe im Wesentlichen vom Verkauf weiterer Immobilien des Fonds abhängt.

Raus aus der Schmuttel-Ecke

Eigentlich waren die Rollen zwischen der Stadt Dresden und der Gagfah S. A. klar verteilt: auf der einen Seite die besorgten Stadtväter, die ihre Bürger vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen, maroden Wohnungen und willkürlichen Wohnungskündigungen schützen will. Auf der anderen Seite die böse Heuschrecke Gagfah S. A. des US-amerikanischen Finanzinvestors Fortress, der jedes Mittel recht ist, um aus den 2006 erworbenen Wohnungsbeständen der kommunalen WOBA so viel Rendite wie nur irgend möglich zu erzielen – ohne dabei die vereinbarte Sozialcharta zwischen Stadt und Investor zu beachten. Aber wie gesagt: eigentlich.

Denn die Gagfah wehrt sich gegen das Schmuttelimage, das ihr die Stadt Dresden nicht zuletzt durch eine im März 2011 eingereichte Schadenersatzklage in Höhe von rund einer Milliarde Euro wegen angeblich nicht eingehaltener Vereinbarungen bezüglich des Mieterschutzes aufdrückt. Und dabei hat sie nun plötzlich Rückenwind erfahren. Denn nach einem Gutachten aus dem Mai 2010, das die Sachsen Treuhand GmbH, Dresden, im Auftrag der Stadt erstellt hat, scheint die Sachlage alles andere als eindeutig. Darin heißt es: „Die Sozialcharta wurde im Prüfungszeitraum 2006 bis 2009 eingehalten“. Das Gleiche wird für die ersten zwei Quartale des Jahres 2010 festgestellt. Veröffentlicht wurde diese Studie durch die Stadt nicht. Das ist zumindest eigenartig.

In der Studie fehlen aber Angaben, ob die Sozialcharta hinsichtlich der Instandhaltung der Bestände eingehalten wurde. Gleiches gilt für die Bestimmungen der Sozialcharta bezüglich erfolgter Kündigungen. Vereinbart waren Instandhaltungskosten von 5/qm p. a. Dazu erklärt Gagfah-CEO William Joseph Brennan auf einer eigens eingerichteten Website: „Wir haben tatsächlich 6,56 Euro aufgewendet. Freiwilliger Mehraufwand: 1,56 Euro. In Bezug auf Kündigungen sind wir ebenfalls ausgesprochen zurückhaltend vorgegangen.“

Im Juni hatte die Gagfah Klageerwiderungen und Gegenklagen gegen die Stadt und den Finanzbürgermeister Hartmut Vorjohann eingereicht. Letzterer hat laut Gagfah Anfang März als Gegenleistung für ein Unterlassen der Klage Bedingungen gestellt. So wollte er an dem möglichen Kursanstieg der Gagfah-Aktie nach dem Bekanntwerden der Klageunterlassung die Stadt Dresden beteiligen. Das ist sicher ein hehres Ziel, klingt aber nicht koscher. Der Kurs der Gagfah-Aktie war mit den Gerüchten um eine anstehende Klageerhebung von knapp 9 Euro auf rund 6 Euro gefallen. Aktuell liegt sie knapp unter der Fünf-Euro-Marke.



William Joseph Brennan
Foto: Michael Wiegmann

Wesentliche Verbesserungen sind nicht zu erwarten. Zu groß ist die Unsicherheit. Denn der (Rechts-)Streit geht in eine neue Runde. Die Stadt Dresden hat bislang die Gegenklage nicht erwidert, sondern eine Fristverlängerung beantragt. Die wurde ihr durch das Landgericht gewährt. Damit hat sie nun bis 08.09.2011 Zeit, ihre Erwidierung bis bei Gericht einzureichen.

Wie letztendlich entschieden wird, ist völlig offen. Klar ist nur, dass noch viel Wasser die Elbe hinunterfließen wird, bis eine endgültige richterliche Entscheidung getroffen sein wird. Und das ist weder für die Mieter noch die Investoren oder die Stadt Dresden gut.

Fonds

14 Prozent Plus

München/Frankfurt a. M.: Die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, hat das Bürogebäude am Grev Wedels Plass 9 in Oslo aus ihrem Offenen Immobilienfonds UBS (D) Euroinvest Immobilien für 845 Mio. NOK an die norwegische Storebrand-Gruppe verkauft. Der Preis lag damit rund 14 Prozent über dem Ankaufspreis und etwa 8 Prozent über dem letzten ermittelten Verkehrswert. Das 22.000 qm Mietfläche umfassende Objekt war 2008 erworben worden. Der zu diesem Zeitpunkt bestehende Leerstand von 25 Prozent wurde vollständig abgebaut.

An die Mieterin

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien GmbH hat die Büroimmobilie „Am Waldthausenpark 4“ in Essen für rund 12 Mio. Euro verkauft. Das 1992 erbaute Büro- und Verwaltungsgebäude wurde 2004 für einen Immobilienspezialfonds erworben. Es verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 4.000 qm und ist voll vermietet. Käuferin und alleinige Mieterin ist die Geno Bank Essen eG.



**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.

Pack` die Badehose ein – Bäderimmobilien

Was liegt in heißen Sommern näher, als die Badeseen der Republik aufzusuchen und Erfrischung im kühlen Nass zu suchen? Das ist nicht nur schön, sondern weckt auch Erinnerungen an längst vergangene Kinder- und Jugendtage. An weniger schönen Tagen, die es in diesem Jahr leider reichlich gibt, kann die Ferienzeit alternativ auch in Hallenbädern verbracht werden. Aber sind wir ehrlich – das Wahre ist es nicht. Kritiker mögen einwenden, dass es mittlerweile jede Menge von sogenannten Spaßbädern gibt, die durchaus wirklich Freude bereiten. (Korrekt, die meisten davon wurden Mitte der 90er Jahre im Osten der Republik als Steuervehikel oder aus Gründen der „Infrastrukturnotwendigkeit“ erstellt.) Doch bezogen auf den Gesamtmarkt stellen sie eher eine Nische dar.

Die große Masse an „Bäderimmobilien“ repräsentieren dagegen noch immer die Hallenbäder aus den 70/80er Jahren des letzten Jahrtausends. Und diese sind deutlich in die Jahre gekommen und bereiten etlichen Kommunen Kopfzerbrechen. Immobilienwirtschaftlich ist es denn auch ein heißes Eisen. Das vermeintliche Lösungsspektrum reicht von Abriss bis „alles nicht so schlimm“.

Wenn Sie heute zwischen 35 und 55 Jahre alt sind, gehören Sie zur Mehrheit der Deutschen, die in einem Hallenbad während des Schulunterrichts Schwimmen gelernt hat. Schließlich fällt in die 1970er Jahre die stärkste Bautätigkeit dieses Objekttyps. Die Motive für diese oftmals olympischen Ansprüchen genügenden Zweckbauten in der Provinz reichten dabei von rein sportlichen Aktivitäten über notwendige schulische Belange (Kinderschwimmen), dem Ausnutzen attraktiver kommunaler Kreditlinien der jeweiligen Bundesländer bis hin zum intraregionalen Wettbewerb der Kommunen selbst.

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>

Die Freude von gestern ist indes die Herausforderung von heute. Mit über 30 Jahren auf dem „Buckel“ herrscht nun akuter Sanierungsstau. Wobei der Begriff

Fonds

Voll verkauft

Köln/Leipzig: Corpus Sireo, Köln, hat im Auftrag des MSREF VI Fonds ein Wohn- und Geschäftshaus mit circa 3.640 qm Mietfläche am Neumarkt 10 in Leipzig an die HUK-COBURG-Allgemeine Versicherung AG veräußert. Corpus Sireo hatte den Leerstand des Gebäudes seit Übernahme des Management Mandats im Jahr 2007 vollständig abgebaut. BNP Paribas Real Estate hat die Transaktion begleitet.

Am Alex

Berlin: Ein ausländischer Privatinvestor hat das Geschäftshaus „Die Mitte“ mit etwa 19.300 qm Handelsfläche auf dem Alexanderplatz aus dem Portfolio des Offene Immobilienfonds hausInvest europa von der Commerz Real erworben. Jones Lang LaSalle vermittelte. Commerz Real hatte das Objekt Sommer 2009 für etwa 126 Mio. Euro von Hines Immobilien gekauft.

Stau noch wohlwollend unterstellt, dass hier noch etwas zu retten ist. Immobilienökonomisch ist der Bagger oftmals sinnvoller als der Berater, der eine zeitgemäße „Repositionierung unter Einbeziehung des Wellness- und Spaßgedankens“ verspricht.

Doch es ist nicht alles so grau, wie es erscheint. Der Blickwinkel entscheidet. Denn das Element Wasser in der Ausprägung „Wasserimmobilie“ erlebt weltweit einen Aufschwung; sei es durch Freizeitaktivitäten in Form von Bäderlandschaften und Waterparks oder in der medizinischen Indikation irgendwo zwischen Wellness und Spiritualität. Dass sich die Basisimpulse vom Wunsch nach Schwimmen lernen entfernt haben, ist deutlich erkennbar. Und schenkt man einigen Statistiken Glauben, so können immer weniger Kinder und Jugendliche in Deutschland schwimmen, da eben der Objekttyp Schwimmbad dem Wassereventpark geopfert wurde ...

Die klassischen Hallenbäder mit ihren 50-Meter-Bahnen und einem Drei-Meter-Turm sind heute denn auch ein Auslaufmodell. Etwa die Hälfte ist durch einen erhöhten Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Der Sanierungsstau führt wiederum zu überhöhten Betriebskosten und aufgrund mangelnder Attraktivität zu rückläufigen Besucherzahlen. Zwar sind die Freizeitbäder im laufenden Betrieb meist in der Lage, kostendeckend zu wirtschaften, rechnet man jedoch Abschreibung, Kapitalkosten und Rückstellungen für Investitionen in neue Besucheranreize, die inzwischen im Schnitt alle vier Jahre anstehen, mit hinein, ist eine Deckung allein durch die Betriebseinnahmen kaum noch möglich. Auch eine Erweiterung oder Diversifizierung mittels „Saunabereichen“ ist ökonomisch oftmals nicht zielführend. Hochgerechnet beläuft sich das Sanierungsvolumen für in die Jahre gekommene Bäder in Deutschland auf schätzungsweise bis zu 7,5 Mrd. Euro.

Was also tun in Zeiten, in denen die Zukunft der Hallenbäder von den klammen kommunalen Haushalten abhängt? Ganz ehrlich, in vielen Fällen hilft nur noch ein Neubau. Aber der bedeutet für die Kommunen hohe Investitionen und Risiken. Als sinnvolle Möglichkeit sollte deshalb in Betracht gezogen werden, neue Projekte privat zu finanzieren und zusammen mit erfahrenen Betreibern, Generalunternehmern und einem kreativen Planer zu realisieren.

Für diese Vorhaben eignet sich eine Mischform aus privater Vor- und kommunaler Endfinanzierung in Form eines Public Private Partnership-Modells (PPP). Dabei stellt die Kommune ein Grundstück über Erbbaurecht zur Verfügung. Nach Fertigstellung zahlt sie für die Nutzung ein Entgelt an den Investor, der seine Forderung gegenüber der Kommune an die Bank zur Absicherung der Investitionssumme verkauft.

Durch einen Einredeverzicht der Kommune für die verkaufte Forderung, kann die Bank das Projekt zu Kommunalkreditkonditionen finanzieren. Das Modell setzt auf die Nachhaltigkeit von Neubauten, die dem heutigen Anspruch Rechnung tragen. Die langfristige Festschreibung der Ausgaben in Form eines Nutzungsentgelts machen die kommunale Haushaltsbelastung kalkulierbar. Beim Erreichen bestimmter Ziele kann der Kommune außerdem eine Gewinnbeteiligung eingeräumt werden.

Ob sich die Schwimmer und Bahnenzieher der existierenden Hallenbäder dieser Möglichkeit bewusst sind, sei dahin gestellt – schneller schwimmen sollten sie aber auf jeden Fall. Denn bald wird es etliche Schwimmhallen nicht mehr geben.

Aus den Verbänden

Überambitionierte Vorgaben vermeiden

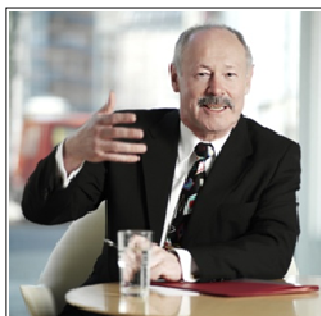
Berlin: „Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen und deren Mieter dürfen nicht über Gebühr belastet werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen angesichts eines Vorschlags der Europäischen Union für eine Richtlinie zur Energieeffizienz, der derzeit im Europäischen Rat debattiert wird. Danach müssten alle kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, soweit sie öffentliche Auftraggeber sind, künftig eine verpflichtende energetische Sanierungsrate von drei Prozent pro Jahr vorweisen können. Gedaschko mahnt, das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes nicht zu verletzen. Denn die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen würden hinsichtlich der Belastung ihrer Eigentumsrechte gegenüber anderen Wohnungsgesellschaften ungleich behandelt. Der GdW fordert, wenn überhaupt, nur Nichtwohngebäude der Öffentlichen Hand mit einer Sanierungspflicht zu belegen. Die geplante Sanierungspflicht ist Teil des Energieeffizienzplans 2011, der nun in verbindliche Maßnahmen überführt werden soll.



Axel Gedaschko
Foto: GdW

Richtig sauer ...

Berlin: Zu den von EU-Binnenmarktkommissar Michel Barnier vorgestellten Entwürfen zur Umsetzung des überarbeiteten Baseler Rahmenwerks (Basel III) erklärt Heinz Boos, Hauptgeschäftsführer des VÖB Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands: „Für den europäischen Bankenmarkt ist es unverantwortlich, dass die EU bei der Umsetzung von Basel III nun den Vorreiter spielt, ohne dass es aus den USA und anderen internationalen Finanzplätzen auch nur Anzeichen einer entsprechenden Umsetzung gibt. Ich sehe es außerdem äußerst kritisch, dass zentrale Vorgaben des Baseler Ausschusses erstmalig nicht mit einer EU-Richtlinie, sondern im Wege einer in den Mitgliedstaaten unmittelbar geltenden Verordnung umgesetzt werden sollen. Damit werden notwendige Mitwirkungs- und Ausgestaltungsrechte der nationalen Parlamente dauerhaft ausgehebelt, zum Nachteil des Standortes Deutschland.“ Nach Auffassung des VÖB führen einheitliche Regelungen wegen der in den Mitgliedstaaten unterschiedlichen Bank- und Marktstrukturen nicht zu einheitlichen Wettbewerbsbedingungen.



Heinz Boos
Foto: VÖB

... und ziemlich zufrieden

Berlin: Der vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) begrüßt dagegen den von der EU-Kommission vorgestellten Entwurf. „Die unmittelbar den Pfandbrief betreffenden Passagen des Brüsseler Regulierungsentwurfs werden der besonderen Sicherheit von Pfandbriefen und anderen Covered Bonds weitgehend gerecht“, freut sich vdp-Präsident Jan Bettink. Erfreulich sei insbesondere, dass bei der Frage, mit wie viel Eigenkapital Banken ihre Pfandbrief-Investments unterlegen müssen, die Risikogewichtung des Pfandbriefs erstmals unabhängig von der Bonität des Emittenten betrachtet werde. Verbesserungsbedarf sieht Bettink noch bei der Einführung einer Verschuldungsgrenze, der sogenannten Leverage Ratio, ab 2018. Sie gefährde das traditionell konservative Deckungsgeschäft der Pfandbriefbanken. Der vdp hofft, dass die Leverage Ratio nur als reine Beobachtungskennziffer eingeführt wird und setzt auf die bis 2017 vorgesehene Auswirkungsstudie, welche die Folgen einer bindenden Verschuldungsobergrenze auf diese Geschäfte untersuchen soll.



Jan Bettink
Foto: vdp

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

Gute Auftragslage

Wiesbaden: Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stiegen im Mai 2011 im Vergleich zum Mai 2010 preisbereinigt um 13,8 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 28,1 und im Tiefbau um 0,5 Prozent zu. Der Gesamtumsatz belief sich auf rund 8,4 Mrd. Euro und stieg gegenüber Mai 2010 um 19 Prozent an. Ende Mai 2011 waren in den Betrieben des Hoch- und Tiefbaus 717.000 Personen tätig; 5.600 weniger als ein Jahr zuvor. In den ersten fünf Monaten 2011 erhöhten sich die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes insgesamt preisbereinigt um 5,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Gesamtumsatz betrug in diesem Zeitraum 30,3 Mrd. Euro und lag damit um 21 Prozent über dem Niveau der ersten fünf Monate 2010. Die Zahl der Beschäftigten stieg um durchschnittlich 0,6 Prozent an.

Bayern in Hamburg

München: Die Real I.S. investiert mit ihrem Bayerfonds Deutschland 23 in das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ im Bezirk Hamburg-Nord. Es umfasst eine Fläche von rund 46.800 qm mit etwa 150 Ladeneinheiten. Das Objekt im

Stadtteil Barmbek-Süd wurde umfassend modernisiert und im April 2010 wiedereröffnet. Die Vermietungsquote liegt bei über 99 Prozent; die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei etwa 8,8 Jahren. Das Center Management führt die ECE. Zum Investitionsgegenstand gehört auch ein vollvermieteter Büroturm mit etwa 15.000 qm Fläche, von denen etwa 80 Prozent an die Hansestadt vermietet sind. Weitere Mieter sind die Hamburger Sparkasse sowie die Sparda Bank. Das Eigenkapital des Fonds beträgt 126 Mio. Euro inklusive Agio, das anteilige Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften 120,1 Mio. Euro. Es werden Ausschüttungen von sechs Prozent p. a. prognostiziert. Bis 2022 sollen Gesamtrückflüsse von 173 Prozent vor Steuern generiert werden. Eine Beteiligung ist ab 15.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio möglich.

Auch das Dach

Frankfurt a. M.: Die Dekka Immobilien GmbH hat in Italien für rund 37 Mio. Euro eine Logistikimmobilie von Vailog S.r.l. erworben. Sie wird in den Offenen Immobilienfonds Dekka-ImmobilienEuropa eingebracht. Die Immobilie soll bis Dezember 2011 fertiggestellt sein und dann eine Mietfläche von 64.000 qm umfassen.

Sie ist bereits vollständig vermietet. Zusätzlich wurde die Dachfläche an ein Photovoltaik-Unternehmen vermietet.

Die Schweizer

Zürich: Der Credit Suisse Real Estate Fund International hat das in der Wilmersdorfer Straße 108-111 in Berlin-Charlottenburg gelegene Kant-Center erworben. Es umfasst 21.000 qm Mietfläche und wurde 2004 vollständig saniert. Zu den Mietern gehören unter anderem Media Markt und Peek & Cloppenburg. CB Richard Ellis begleitete den Deal.

Veräußert

Essen: Hochtief Projektentwicklung hat die Schildergasse 84a in der Kölner Fußgängerzone an die Tessner-Gruppe, Goslar, verkauft. Das gut 2.500 qm Mietfläche umfassende Geschäftshaus wird Eigentum der Tessner Holding-Tochter TesCom Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz. Die Immobilie soll im Herbst 2011 bezogen werden.

Wiener kaufen in München

München/Wien: Die österreichische Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft mbH hat für ihren institutionellen Immobilienfonds R 260-Fonds das 2009 fertig gestellte und 7.500 qm Mietfläche umfassende

Gesundheitszentrum Giesing am Giesinger Bahnhofplatz von der Investa Wohnbau GmbH & Co. Baubetreuungs KG erworben. Der Käufer wurde im Ankaufsprozess von Noerr LLP, der Verkäufer von Clifford Chance LLP, beraten.

Fonds-Kooperation

Frankfurt a. M./Hamburg: Die Youniq AG ist mit der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG eine Kooperation eingegangen, um vorerst bis Ende 2013 mehrere Geschlossene Fonds für Studentisches Wohnen zu emittieren. Die MPC Capital AG ist dabei für die Strukturierung und die Vermarktung der Fonds verantwortlich. Die Youniq AG, die in den Prime Standard der Frankfurter Börse gewechselt hat, erstellt und bewirtschaftet die Studentenwohnungen. Die erste realisierte Transaktion beläuft sich auf rund 63 Mio. Euro und beinhaltet den Verkauf von vier studentischen Wohnprojekten an den von MPC Capital initiierten Fonds. Der Platzierungsbeginn ist für das dritte Quartal 2011 geplant. In dem Fonds werden Projekte in Greifswald (176 Einheiten), Karlsruhe (circa 370 Einheiten), München Schleißheimer Straße (80 Einheiten) sowie ein projektiertes Objekt in Frankfurt a. M. (circa 250 Einheiten) gebündelt.

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

Verlegung

Hamburg: Die Targobank, Düsseldorf, wird ihre Filiale in Hamburg-Harburg in die Lüneburger Straße 47 verlegen. Den Mietvertrag über rund 600 qm Einzelhandelsfläche vermittelte BNP Paribas Real Estate.

Heiß & Schwarz

Hilden: Woyton hat in der Mittelstraße 14-16 eine Fläche von rund 60 qm für einen Coffeeshop über CB Richard Ellis von der katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus angemietet.

Umzug

Magdeburg: Aengevelt vermittelte der DirectGroup Germany, eine Tochter der Bertelsmann AG, einen Mietvertrag über 254 qm Einzelhandelsfläche im Wohn-/Geschäftshaus „Breiter Weg 30“. Vermieter ist die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH.

Wechsel

Düsseldorf: Strenesse wechselt von der Königsallee 56 auf 200 qm in den Schadow Arkaden. Jones Lang LaSalle vermittelte.

Kein Marzipan

Lübeck: Für seinen ersten Store in Lübeck mietet

Foot Locker das Objekt Holstenstraße 4, die über 370 qm verfügt. CB Richard Ellis war beratend tätig.

Verlängert

Chemnitz: Corpus Sireo, Köln, hat im Auftrag des britischen Asset Managers Brookfield Europe den Mietvertrag mit der Hornbach-Baumarkt AG in Chemnitz über 11.500 qm Verkaufsfläche vorzeitig um zehn Jahre bis 2025 verlängert.

An der Saale

Halle/S.: Die Adler Modemärkte AG hat etwa 1.650 qm Einzelhandelsfläche im Center Halle Südstadtring über Cushman & Wakefield angemietet.

LOGISTIK

Zweimal

Frankfurt a. M.: Die Memq AG mietet auf Vermittlung ab Januar 2012 eine Liegenschaft mit 1.360 qm Hallenfläche und 420 qm Bürofläche in der Carl-Benz-Straße 3 im hessischen Altenstadt. Zudem hat die Cavotec Fladung GmbH eine 20.000 qm große Liegenschaft mit einer 6.000 qm großen Halle und einem 2.000 qm großen Bürogebäude in der Gottlieb-Daimler-Straße 7 in Dietzenbach gekauft. Beide Deals vermittelte die NAI apollo group.

BÜRO

Frank & weniger frei

Frankfurt a. M.: Die Dataforce GmbH belegt im Atrium-Office „frank & frei“ an der Mainzer Landstraße 50 etwa 1.000 qm. Mit der Vermarktung der Flächen sind Corpus Sireo Asset Management Commercial, Heusenstamm, und Strabag Property and Facility Services, Frankfurt a. M., beauftragt.

Umzug I

Düsseldorf: Die Capricorn Development GmbH + Co. KG mietet rund 1.100 qm Bürofläche in der Hafenspitze Düsseldorf über Jones Lang LaSalle von der die Betriebsgesellschaft Hafenspitze mbH.

Umzug II

München: Die Insight Technology Solutions GmbH mietet im Parkring 35-39 rund 2.600 qm Bürofläche von der Vielberth-Gruppe, Regensburg, über CB Richard Ellis.

Auf ins JAVA

Hamburg: Die Sozietät Esche Schumann Comichau mietet ab Herbst 2012 rund 6.600 qm im Überseequartier. Vermieterin ist die Überseequartier Beteiligungs GmbH. Die Angermann Real Estate Advisory AG war beratend tätig.