



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial (R. Ummen)

Seite 2:

Passantenfrequenz
2011: Köln, München,
Düsseldorf sind spitze

Seite 4:

ImmoCom2011: Was
Stakeholder wollen;
Interview mit
C. Haerle-Petit

Seite 6:

Bund und Länder müs-
sen sich bei energeti-
scher Sanierung eini-
gen (M. Böning)

Seite 7:

Umlage von Leer-
standskosten auf die
Nebenkosten
(M. Wenske)

Seite 8:

Immobilienverwalter
kämpfen für ein eige-
nes Berufsbild

Seite 10:

Blick nach NRW

Seite 11:

Wenn keiner verliert –
Mediation

Seite 12:

VGf-Zahlen:
Immobilienfonds vorn

Seite 13:

Aktuelle Deals

Seite 13:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

seien Sie froh, wenn Sie noch im Urlaub sind. Kaufen Sie am besten keine Zeitung, schauen Sie kein Fernsehen, genießen Sie einfach Ihre freie Zeit. Der schöne Alltag holt Sie früh genug wieder ein. Insoweit sollte Ihre Lektüre des Editorials an dieser Stelle beendet sein.

Ok, Sie wollen es nicht anders: Zum schönen Alltag gehört mittlerweile die Krise an den Finanzmärkten. Seit zehn Tagen geht es an der Börse unaufhaltsam abwärts. Nach dem schwarzen Montag folgte ein ebenso katastrophaler Dienstag, und heute wird die Lage wohl nicht viel besser sein. Der Ausverkauf an den Aktienmärkten geht weiter. Mit dem Sturz der Aktienkurse werden Billionen-Werte – zumindest auf dem Papier – vernichtet, während der Goldpreis immer neue Höhen erklimmt. Die Panik regiert, weil die Politik kopflos agiert.

Das Problem ist der Vertrauensverlust bei den Investoren. Die Eurosünder Spanien und Italien hätten schon vor Monaten Sparmaßnahmen ergreifen müssen, um von der Schuldenkrise nicht infiziert zu werden. Stattdessen werden die Regierungen nun von der EZB mit Anleihekäufen gestützt – obwohl klar ist, dass auch dieser Rettungsanker nicht lange halten kann. Letztlich werden so Staatsschulden mit der Notenpresse finanziert, was das Vertrauen der Börsianer nachhaltig erschüttert.

Tröstlich in diesem Horror-Szenario ist indes, dass Deutschland – und hier insbesondere der Immobilienmarkt – als ein Hort der Stabilität gilt. Internationale Fonds und Finanzinvestoren sitzen mangels Alternativen am Finanzmarkt auf ihrem Geld und sind auf der Suche nach sicheren Renditen. Da hierzulande sowohl die gesamtkonjunkturellen als auch die immobilienwirtschaftlichen Eckdaten (noch) vergleichsweise gut sind, wird sich die Branche wohl auch im zweiten Halbjahr über eine günstige Entwicklung freuen dürfen.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Register

Ehrendes Gedenken

Berlin: Der Ehrenvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen Walter Englert ist am 02.08.2011 im Alter von 90 Jahren verstorben. Er war 1968 bis 1986 Vorsitzender des Verbandes und hatte einen großen Anteil an den Arbeiten zum Bausparkengesetz. Seit 1986 war Englert Ehrenvorsitzender des Verbandes.

Personalien

Neue Leiterin

Frankfurt a. M.: Natalie Wehrmann wechselt von Deloitte zu Jones Lang LaSalle und übernimmt dort die die Leitung der Abteilung Corporate Consulting in Frankfurt a. M. Sie ist Volljuristin mit immobilienwirtschaftlichen und juristischen Zusatzausbildungen, u. a. CREM an der ebs und Fachanwaltslehrgang Bau- und Architektenrecht.



Natalie Wehrmann

Foto: JLL

Köln, München und Düsseldorf sind auf ihre Art spitze

Die Kölner Schildergasse hat ihren Spitzenplatz unter Deutschlands meistbesuchten Einkaufsmeilen behauptet. Mit nahezu 15.000 Besuchern pro Stunde in Spitzenzeiten verwies sie die Neuhauser Straße in München und die Frankfurter Zeil auf die Plätze, so das Ergebnis der Passantenfrequenzzählung 2011 von Jones Lang LaSalle. Die jährlich durchgeführte Erhebung mit insgesamt 740.000 gezählten Passanten ist die umfangreichste ihrer Art und beruht auf der zeitgleichen Ermittlung der Passantenströme in den 170 Top-Einkaufsstraßen Deutschlands. Die Passantenfrequenzen gelten als ein wichtiger Indikator für die Umsatzchancen. Sie ergänzen Kriterien wie Zentralitäts-, Umsatz- oder Kaufkraftkennziffer. Vor allem internationalen Handelsunternehmen, die es auf den deutschen Einzelhandelsmarkt zieht, helfen sie beim Standortvergleich.

Während die Kölner Schildergasse mit stündlich bis zu 14.265 Passanten sich vor der Neuhauser Straße in München (13.515) und der Frankfurter Zeil (13.035 Passanten) als bestfrequentierte Einkaufsstraße behaupten kann, bleibt München der stärkste Einzelhandelsstandort Deutschlands. Keine andere deutsche Stadt hat vier 1a-Lagen mit über 5.000 Passanten pro Stunde (Neuhauser Straße, Kaufingerstraße, Tal, Weinstraße). Auf drei bringen es Berlin (Kurfürstendamm, Alexanderplatz, Tauentzienstraße), Düsseldorf (Schadowstraße, Flinger Straße, Königsallee) und Hannover (Georgstraße, Bahnhofstraße, Große Packhofstraße). Frankfurt a. Main (Zeil, Große Bockenheimer Straße) und Hamburg (Mönckebergstraße, Spitalerstraße), Köln (Schildergasse, Hohe Straße), Leipzig (Petersstraße, Grimmaische Straße),





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

Überläufer

Leipzig: Das gesamte Leipziger Kemper's Jones Lang LaSalle Retail-Team wechselt zu BNP Paribas Real Estate, die damit auch an diesem Standort vertreten ist. Zum Abteilungsleiter wurde André Heinrich ernannt, der diesen Bereich gemeinsam mit dem Berater Thomas Feldmann aufbauen wird. Konrad Mech und Stefan Cramer werden die Abteilung ab dem 01.09.2011 ergänzen.



v. l. n. r.: K. Mech, A. Heinrich, S. Cramer, T. Feldmann

Foto: BNPPRE

Neue Position

Frankfurt a. M.: Thimo Schwenzfeier hat die neu geschaffene Position des PR und Marketing Manager Germany bei Neinver, dem zweitgrößten Betreiber von Outlet-Centern in Europa, übernommen. Schwenzfeier war zuvor als Account Director bei der Kommunikationsagentur köckritzdörrich in Reutlingen tätig.

Nürnberg (Karolinenstraße, Breite Gasse) und Stuttgart (Königstraße, Schulstraße) kommen auf zwei.

Die Düsseldorfer Königsallee (5.800) bleibt klarer Spitzenreiter unter den deutschen Luxusmeilen. Keine andere Lage mit dieser exklusiven Ausrichtung schafft es sonst in die Top 50. Die Stuttgarter Stiftstraße (2.660) und die Frankfurter Goethestraße (2.040) folgen erst in gehörigem Abstand.

Jones Lang LaSalle - Passantenfrequenzzählung 2011 Die meistbesuchten Einkaufsmeilen Deutschlands				
Stadt	Einkaufsstraße	Passantenfrequenz Samstag, 16.04.2011, 13.00-14.00 Uhr		
		2011	Rang bundesweit	Ø 2002-2011
Köln	Schildergasse	14.265	1	14.855
München	Neuhauser Straße	13.515	2	k. A.*
Frankfurt	Zeil	13.035	3	13.380
München	Kaufinger Straße	12.975	4	14.070
Stuttgart	Königstraße	12.185	5	11.170
Hamburg	Mönckebergstraße	11.730	6	8.760
Hamburg	Spitalerstraße	11.190	7	9.560
Wiesbaden	Kirchgasse	11.100	8	8.130
Dortmund	Westenhellweg	9.905	9	11.400
Köln	Hohe Straße	9.795	10	9.830
Mannheim	Planken, O5,1	8.660	11	9.340
Münster	Ludgeristraße	8.645	12	8.400
Dortmund	Ostenhellweg	8.460	13	k. A.*
Bielefeld	Bahnhofstraße	8.400	14	7.050
Bremen	Obemstraße	8.175	15	7.760
Berlin	Kurfürstendamm	8.145	16	7.470
Berlin	Alexanderplatz	8.085	17	5.670
Düsseldorf	Schadowstraße	7.965	18	9.180
Berlin	Taentzienstraße	7.930	19	8.450
Leipzig	Petersstraße	7.585	20	7.955
Trier	Simeonstraße	7.530	21	6.970
Ulm	Hirschstraße	7.400	22	7.645
Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße	7.380	23	6.060
München	Tal	7.375	24	6.700
München	Weinstraße	7.185	25	7.750

Rang bundesweit: Platzierung von insgesamt 170 untersuchten Einkaufsstraßen
 Vergleichswerte: Durchschnitt der Ergebnisse aus den jährlichen Zählungen der Jahre 2002-2011
 * Aufnahme in die Passantenzählung erfolgte nach 2002

Quelle: Jones Lang LaSalle

Wie im Vorjahr ist die Kirchgasse in Wiesbaden die bestfrequentierte Einkaufsstraße bei Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern. Dahinter rangieren die Mannheimer Planken, die es bundesweit auf Rang 11 schaffen. Fast gleichauf liegt die Ludgeristraße in Münster. Die Bahnhofstraße in Bielefeld und die Aachener Adalbertstraße vervollständigen die Top 5 in dieser Kategorie.

Erstmals hat JLL in den 25 Städten mit den höchsten Ladenmieten zusätzlich eine Zählung unter der Woche durchgeführt. Die Erhebung am frühen Donnerstagabend zeigt, dass die Besucherzahlen am Samstag durchschnittlich rund 40 bis 50 Prozent über den Spitzenwerten unter der Woche liegen. Auffallend dabei ist das gute Abschneiden der Berliner 1a-Lagen. Besonders die

Personalien

Führungswechsel

Kloster Eberbach: Dr. Tobias Just, Leiter des Branchen- und Immobilienmarktresearch der Deutsche Bank Research, wird zum 01.11.2011 neuer Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie. Der Diplom-Volkswirt tritt die Nachfolge von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte an, der die Akademie 1990 mit seiner Frau Dr. Gisela Schulte-Daxböck gründete. Just wird Wissenschaftlicher Leiter der IREBS und Professor an der Universität Regensburg, wo er den neu eingerichteten Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft übernimmt. Just bildet zusammen mit Markus Amon die Geschäftsführung der IREBS. Markus Amon wird wie bisher die Bereiche Marketing und Vertrieb sowie Rechnungswesen und Controlling verantworten. Schulte und Schulte-Daxböck werden Ende des Jahres aus der IREBS ausscheiden. Schulte wird aber die IREBS auf internationalen Immobilienkonferenzen repräsentieren und das IREBS Center for African Real Estate Research sowie die gleichnamige Stiftung leiten.

Tauentzienstraße zieht wochentags fast ebenso viele Besucher an wie am Samstag. Grund dürften die vielen Touristen in der deutschen Hauptstadt sein.

Doch nicht allein der Augenblick zählt. Denn die Retailer sind langfristig an guten Geschäften interessiert. Hierfür bietet der Vergleich der aktuellen Werte mit dem Zehn-Jahres-Durchschnitt Anhaltspunkte für die langfristige Entwicklung. So liegen die Frequenzen in der Hamburger Bergstraße (3.765) und der Calwer Straße in Stuttgart (2.420) aktuell doppelt so hoch wie im zehnjährigen Mittel. Deutliche Zuwächse sind auch in der Duisburger Königstraße (6.630) und dem Frankfurter Steinweg (4.000) zu beobachten. Ein Plus um mehr als ein Drittel zeigen die Hauptstraße in Bergisch Gladbach (4.890), die Berliner Friedrichstraße (4.510), die Frankfurter Biebergasse (4.695), die Wiesbadener Kirchgasse und die Chemnitzer 1a-Lage Am Rathaus (4.350). Dagegen haben die Neustraße in Bocholt (750), die Schloßstraße in Mülheim (1.100), die Schwabacher Straße in Fürth (985) und der Marienplatz in Schwerin (1.190) im Zehn-Jahres-Vergleich an Attraktivität verloren. Dort liegen die neu erhobenen Zahlen um mehr als die Hälfte unter dem langjährigen Durchschnitt.

ImmoCom 2011 – Was wollen die Stakeholder von uns?

Die ImmoCom 2011, die am 8. und 9. September in Berlin stattfindet, steht unter der Überschrift „Strategien und Zukunftsperspektiven für die Immobilienwirtschaft“. Der Kongress, bietet den Teilnehmern in drei parallelen Fachfo-

FLASKAMPUMMEN
COMMUNICATIONS

**Wer nicht kommuniziert,
der verliert.**

**Fragen Sie uns.
Wir sind die Profis.**

- Full Service für
- Public Relations
 - Corporate Publishing
 - Event
 - Kreation und Design

flaskamp-ummen.de

Unternehmen

Verkauf

Essen: Hochtief Projektentwicklung hat fünf Pflegeimmobilien für Senioren in Lah-nau, Schwalbach, Heusweiler, Burlad-ingen und Altenmünster an den Lebensversi-cherer Swiss Life ver-kaufte. Die Häuser mit jeweils bis zu 78 Bewohnern werden nach dem Hausge-meinschaftskonzept geführt. Betreiber ist der private Altenhilfe-träger BeneVit.

Gute Zahlen

Berlin: Die Hypoport AG hat im ersten Halb-jahr 2010 einen Um-satz von 35,8 Mio. Eu-ro erzielt. Das sind 28 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2010: 28 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) liegt mit 3,9 Mio. Euro 17 Prozent über dem Vorjahr (1. Hj. 2010: 3,3 Mio. Euro).

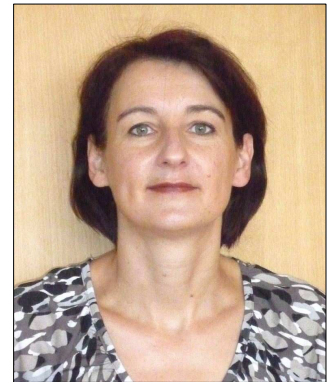
Mandat

Frankfurt a. M.: Jones Lang LaSalle ist neuer Property und Center Manager des "City Car-rée Salzgitter". Das Shopping Center um-fasst eine Gesamtflä- che von knapp 38.000 qm. Eigentümer sind Aviva Investors.

ren zu branchenaktuellen Themen an. Im Forum Nachhaltig 2.0 geht es kon- kret darum, wie sich nachhaltiges Handeln vergleichbar machen und mit kon- kreten Kennzahlen hinterlegen lässt. Referentin Christina Haerle-Petit, Stab Vorstand/Bereichsleiterin Organisation und Recht bei der bauverein AG, Darm- stadt, über den Interessensausgleich zwischen verschiedenen Stakeholder- gruppen.

Frau Haerle-Petit, die bauverein AG war das erste Wohnungsunternehmen in Deutschland, das einen Corporate Social Responsibility (CSR) Report vorgelegt und damit für große Aufmerksamkeit gesorgt hat. Darauf aufbauend haben Sie zusammen mit der TU Darmstadt aktuell ein Konzept zur „zielorientierten Sta- keholderbefragung“ entwickelt und auf den Weg gebracht. Was hat es damit auf sich?

Christina Haerle-Petit (Haerle-Petit): Die Wohnungswirtschaft ist zunehmend einem sehr starken Spannungsfeld ausgesetzt. Jede kommunale Gesellschaft ist dazu angehalten, mit den Vermögenswerten der Anteilseigner bestmöglich um- zugehen und gleichzeitig umfangreiche gesellschaftliche Aufgaben zu übernehmen. Konkret bedeutet das, preiswerten Wohnraum mit möglichst niedrigen Be- triebskosten bereitzustellen, gleichzeitig aber auch Erträge erwirtschaften zu müssen und on the top noch Dienstleistungen für bestimmte Bevölke- rungsgruppen anzubieten, die mit dem eigentlichen Kern- geschäft eines Wohnungsunternehmens nur am Ran- de zu tun haben. Da prallen stark divergierende Inte- ressenlagen aufeinander. Fest steht, dass wir als bauverein AG die Bereiche Ökonomie, Ökologie und Soziales miteinander in Einklang bringen wollen. Doch das funktioniert nicht für alle Bereiche gleicher- maßen. Um das deutlich zu machen, haben wir mit der TU Darmstadt zusam- men ein wissenschaftlich fundiertes Konzept entwickelt, das wir in einem sehr strukturierten Prozess umsetzen. Dabei geht es darum, von unseren Stakehol- dern zu erfahren, welche Erwartungshaltung sie in Bezug auf die CSR-Kriterien an uns haben.



Christina Haerle-Petit

Foto: bauverein AG

Wie sind Sie dabei vorgegangen?

Haerle-Petit: Zunächst haben wir die Stakeholder definiert, diese in interne und externe Gruppen eingeteilt und ihre jeweilige Relevanz entsprechend ge- wichtet. Zu den Internen gehören selbstverständlich die Eigentümer, das Ma- nagement und die Mitarbeiter. Auf der Liste der externen Gruppen stehen un- ter anderem Banken, Wettbewerber, die Politik und NGOs sowie Dienstleister, mit denen wir zusammenarbeiten. Die Zielsetzung der Befragung lautete, he- rauszufinden, was jede dieser Gruppen von uns genau will beziehungsweise erwartet. Dass wir ökonomisch nachhaltig handeln sollen, ist unbestritten. Die Frage ist jedoch: Was kommt noch dazu?

Und was haben Sie dazu herausgefunden?

Haerle-Petit: Die Interviews brachten ganz Erstaunliches zutage. Beispielswei- se rangiert das Thema „Umweltschutz“ bei den befragten Stakeholdergruppen gar nicht an oberster Stelle. Weitgehende Übereinstimmung gab es hingegen

Unternehmen

Ermittlungen

Düsseldorf: Die BaFin hat auf Hinweis der WGF AG Ermittlungen wegen möglicher Marktmanipulationen aufgenommen. Grund für die Einschaltung der BaFin sind die jüngsten Kursverluste der WGF-Anleihen. Zuvor waren Vorwürfe laut geworden, dass WGF veraltete Ratingeinstufungen von Creditreform Rating für ihre Hypothekenanleihen angegeben hat. WGF bestreitet dies und will eng mit der BaFin zusammenarbeiten.

Erstling

Graz (A)/Berlin: Die Residenz Berolina GmbH & Co. KG erwirbt von Gesellschaften der dänischen Invest B2B A/S ein 907 Wohn- und 70 Gewerbeeinheiten umfassendes Immobilienportfolio in den Berliner Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Die Joint-Venture-Gesellschaft der Ärztekammer Steiermark und Kronberg International S.A. wird damit erstmalig gemeinsam in Deutschland tätig. Die erworbenen Objekte sind alle kernsaniert, ihre Gesamtfläche beläuft sich auf etwa 70.000 qm. Olswang war beratend aktiv.

bei der Bedeutung des Themenkomplexes „angemessene Mietpreise und niedrige Nebenkosten“. Für uns hat die Befragung sehr wichtige Hinweise geliefert.

Wie geht es jetzt weiter?

Haerle-Petit: Die Ergebnisse werden in einem nächsten Schritt wissenschaftlich aufbereitet um daraus schließlich ein Zielsystem mit entsprechenden Kennzahlen zu erarbeiten. Das heißt, es wird für jedes Ziel ein Zielerreichungsgrad definiert. Damit wollen wir zum einen den Ausgleich zwischen stark divergierenden Interessenlagen schaffen. Zum anderen haben wir eine fundierte Grundlage, auf der wir unsere Unternehmensstrategie ausrichten können. Und damit auch nachprüfbar ist, wo wir gerade stehen, nehmen wir diesen Aspekt in unserer jährlichen Berichtswesen auf.

Wann wird das Projekt abgeschlossen sein?

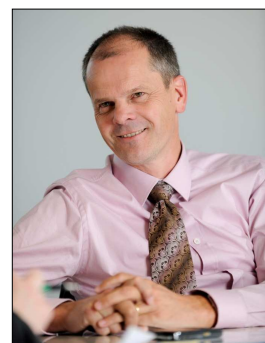
Haerle-Petit: Wir sind gerade dabei, die Kennzahlen zu entwickeln. Ich gehe davon aus, dass wir im Oktober soweit sind und das Steuerungssystem implementiert haben. Ende 2011 werden wir dazu erstmals reporten.

IMMOBILIEN weekly ist Medienpartner der ImmoCom 2011. Das vollständige Programm kann unter www.immocom-berlin.de eingesehen werden.

Bund und Länder müssen bei der energetischen Sanierung zügig eine gemeinsame Lösung finden

Matthias Böning, Vorsitzender des Ausschusses Energie, Technik, Umwelt des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Bundesrat hat am 8. Juli 2011 der geplanten steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsvorhaben seine Zustimmung verweigert. Einige Bundesländer befürchten erhebliche finanzielle Belastungen, die sie nicht zu tragen bereit sind. Damit ist die Zukunft des geplanten Gesetzes ungewiss – letzte Chance ist die Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Bundestag oder die Bundesregierung. Aus Sicht des ZIA ist eine steuerliche Förderung der umweltgerechten Modernisierung unumgänglich; Bund und Länder sollten daher schnellstmöglich an einen gemeinsamen Tisch finden und das Gesetzgebungsverfahren zügig fortführen. Hierbei kann die gesetzliche Regelung noch praxisgerechter gestaltet werden. Der ZIA steht mit dem in seinen Reihen versammelten Know-how als Ansprechpartner gerne weiterhin zur Verfügung.



Matthias Böning
Foto: ZIA

Trotz des Ausstiegs aus der Kernenergie, der wahrscheinlich zunächst einen verstärkten Einsatz fossiler Energieträger erforderlich macht, soll eine Reduktion der Emission klimaschädlicher Gase erfolgen. Was zunächst wie die Quadratur des Kreises klingt, ist durchaus realistisch. Neben der Nutzung erneuerbarer Energien ist die Verringerung des Energieverbrauchs der Schlüssel zum Erfolg. Einen wichtigen Beitrag kann die Reduzierung im Immobiliensektor leisten, denn 40 Prozent der erzeugten Gesamtenergiemenge wird hier verbraucht. Jedoch sind Modernisierungen teuer und

Unternehmen

Doch noch weg

Leipzig/Berlin: TLG Immobilien hat die Spezialimmobilie „Kohlrabizirkus“ an den Tierkliniken in Leipzig an eine Immobilienfirma aus Rheinland-Pfalz verkauft. Der Kaufpreis bewegt sich am Limit von 495.000 Euro, das die TLG Immobilien für die Versteigerung am 24.06.2011 gesetzt hatte. Bei diesem Termin war die Immobilie zunächst durchgefallen. Im Nachgang zu dem Versteigerungstermin meldeten sich mehrere Interessenten beim Auktionshaus, mit denen weiter verhandelt wurde.

Entscheidung

Frankfurt a. M.: Die Signa Holding hat Hyatt Hotels & Resorts den Zuschlag für den Betreibervertrag eines geplanten 5-Sterne Luxus-Hotels der Marke Park Hyatt im 1. Wiener Bezirk gegeben. Das Hotel Am Hof soll 143 Zimmern inklusive 35 Suiten, Restaurant, Bar, Konferenzflächen sowie einen Spa-Bereich mit 900 qm umfassen. Für 2013 ist die Eröffnung geplant. Jones Lang LaSalle Hotels hat Signa Holding beraten.

überfordern oftmals die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer. Eine steuerliche Förderung bietet eine vergleichsweise unbürokratische Möglichkeit, staatliche Impulse zum klimafreundlichen Umbau zu geben. In der Diskussion darf zudem nicht vergessen werden, dass die Verminderung der klimaschädlichen Gase eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist. Der Entwurf sieht vor, die Sanierung von Wohngebäuden zu fördern. Steuerpflichtige können jährlich zehn Prozent der Aufwendungen für die Vollsanierung als Sonderabschreibung bei vermieteten Objekten geltend machen. Bei selbstgenutzten Häusern können Aufwendungen wie Sonderausgaben in dieser Höhe geltend gemacht werden. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass mit der Sanierung der „KfW-Effizienzhaus 85“ Standard erreicht wird.

Das einzuleitende Vermittlungsverfahren bietet zudem die Chance, den Gesetzentwurf punktgenau zu justieren und damit noch wirkungsvoller auszugestalten. Neben der Frage nach der Förderung von Teilsanierungen bei vermieteten Gebäuden sollte eine Berücksichtigung von Gewerbeimmobilien beschlossen werden. Im Bestand dieser Bauten liegen ebenfalls erhebliche Einsparpotentiale, die nicht ungenutzt bleiben dürfen. Und zudem ist zu berücksichtigen, dass bei Gewerbeimmobilien der Vermieter regelmäßig keine Möglichkeit besitzt, die Kosten der Sanierung auf die Miete umzulegen. Ferner vermeidet eine einheitliche Förderung Abgrenzungsprobleme, die bei gemischt genutzten Gebäuden durch die sonst notwendige Aufteilung der Kosten wahrscheinlich wären.

Die Notwendigkeit energetischer Sanierungen von Immobilien wird nicht bestritten. Die Länder befürchten aber erhebliche Steuerausfälle. Jedoch wird hierbei übersehen, dass umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu einem deutlichen Schub für die Bauindustrie sowie für die örtlichen Handwerksbetriebe führen und damit das Aufkommen der Ertragsteuern erhöht wird. Nach einem Gutachten des Instituts der Deutschen Wirtschaft könnte das geplante Gesetz sogar zu einem Plus in den öffentlichen Kassen führen und damit wie ein weiteres Konjunkturprogramm wirken. Dabei partizipieren gerade auch die Kommunen durch steigende Gewerbesteuererinnahmen.

Möglichkeit der Umlage von Leerstandskosten als Nebenkosten auf die bestehenden Gewerbemieter

RA Markus Wenske, Partner bei Lill Rechtsanwälte, Berlin

Der Fall: Vermietet sind Geschäftsräume. Für die Nebenkosten (ausgenommen Heizkosten) ist vereinbart, dass nach Flächen abgerechnet wird. Zur Gesamtimmobilie gehört eine Tennishalle. Diese ist nicht Mietgegenstand, aber Teil der Abrechnungseinheit. Die gesamte Abrechnungsfläche beträgt 6.432 qm, die Fläche der Tennishalle beträgt 2.997 qm (= 47 Prozent). Die Tennishalle war zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses an Dritte vermietet und stand später leer. Deshalb verlangt der Vermieter eine Änderung des Abrechnungsmaßstabs dahingehend, dass der Mieter auch die Leerstandskosten für die Tennishalle trägt (genauer: Nebenkosten, die der Tennishalle zuzurechnen sind und trotz deren Nichtnutzung anfallen, zum Beispiel anteilige Grundsteuer oder anteiliger Wasseranschluss-Grundpreis).



Markus Wenske

Foto: Lill Rechtsanwälte

Unternehmen

Ausgezeichnet

Hamburg: Die Elbarkaden, die die Bayerische Versorgungskammer für die Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden in der Hafencity erworben hat, wurden mit dem Preis „Architektur mit Energie“ ausgezeichnet. Der Wettbewerb wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie ausgelobt. Er richtet sich an Bauvorhaben, die energieeffiziente Gebäudekonzepte mit hochwertiger Architektur verbinden.



Visualisierung Elbarkaden

Quelle: GOD Green Office Development GmbH & Co. KG

Gut vermietet

Köln: Corpus Sireo hat im 1. Halbjahr 2011 rund 260.000 qm Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen neu vermietet oder bestehende Verträge verlängert. 75 Prozent entfielen auf Büro- und Handelsflächen sowie 25 Prozent auf Wohnflächen. Damit hat das Unternehmen mehr als 50 Prozent des Gesamtjahresergebnisses erreicht (2010: 500.000 qm).

Der Mieter weigert sich, die anteiligen (= seinen Flächen zuzuordnenden) Leerstandskosten zu zahlen. Der Vermieter verklagt ihn auf Zahlung der erhöhten Nebenkosten.

Die Gerichtsentscheidung: Das OLG verurteilt den Mieter zur Zahlung. Anspruchsgrundlage ist der in § 313 BGB geregelte Wegfall der Geschäftsgrundlage. Die Anspruchsvoraussetzungen sind erfüllt: Erstens ist das Vermietetsein der Tennishalle und damit deren Beteiligung an den Nebenkosten des Gesamtobjekts Geschäftsgrundlage des Mietvertrags, also gerade nicht (unveränderlicher) Vertragsbestandteil. Zweitens ist der vorliegende Leerstand – die Tennishalle hat einen Flächenanteil von 47 Prozent – groß genug. Hierfür gelten folgende Kriterien: Der VIII. Zivilsenat des BGH – das ist der Wohnraummietesenat – stellt auf Folgendes ab: Wirkt sich ein ganz erheblicher Leerstand der Immobilie dahingehend aus, dass der bisherige Abrechnungsschlüssel für den Vermieter nunmehr grob unbillig und unzumutbar ist, so hat der Vermieter gegen den Mieter Anspruch auf Änderung des Abrechnungsschlüssels; und zwar dahingehend, dass die bestehenden Mieter verpflichtet sind, die Nebenkosten zu zahlen, die der leerstehenden Fläche zuzurechnen sind (Leerstandskosten). Die Umlage der Leerstandskosten auf die Bestandsmieter erfolgt in deren Flächenverhältnis untereinander. Das OLG Düsseldorf übernimmt somit für das Gewerbemietrecht die Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht.

Die anwaltliche Empfehlung: Was kann man tun, wenn das Problem Leerstand da ist? Ob der Lösungsansatz „Überbürdung der Leerstandskosten auf die anderen Mieter“ möglich ist, ist Frage des Einzelfalls. Möglich ist der Ansatz nur bei erheblichem Leerstand. Wo die Erheblichkeitsschwelle liegt, ist streitig, die Bandbreite reicht von 15 Prozent bis über 30 Prozent. Hier ist auch die Größe des Objekts ein relevanter Faktor. Außerdem sollte man bei der Gestaltung des Gewerbemietvertrags mit großer Umsicht vorgehen: Es darf es nicht passieren, dass eine Klausel des Mietvertrages später die Anwendung des § 313 BGB sperrt, zum Beispiel da Abrechnungsflächen vereinbart wurden und hierbei Begriffe wie „Sondernutzungsfläche“ und „Gemeinschaftsfläche“ unabänderliche Trennungen erzeugen. Klar ist auch, dass die Überbürdung der Leerstandskosten für die Bestandsmieter eine Nebenkostenenerhöhung darstellt und deren Fluktuation erhöhen kann. Welche Möglichkeiten zur Nebenkosten senkung gibt es noch? Erstens den Antrag auf Grundsteuerreduzierung wegen Leerstands. Zweitens die Vermietung nur unter Tragung der Nebenkosten oder einer geringen Kaltmiete. Dies ist allerdings nur praktikabel, wenn die anderen Mieter dies akzeptieren, wenn dies also das Mietpreisgefüge im Objekt nicht durcheinanderbringt.

Für ein eigenes Berufsbild

Der Immobilienverwalter führt in Deutschland nach wie vor ein Schattendasein. Jeder weiß, dass es ihn gibt, aber was sich genau dahinter verbirgt bleibt vage. Und das ist nicht ohne Grund so. Denn gesetzliche Mindestanforderungen und konkrete Zugangsvoraussetzungen für diesen Berufsstand gibt es bislang nicht. Genauso unklar wie das Berufsbild ist auch das Image des hiesigen Immobilienverwalters. Zwar gibt es von ihnen rund 25.000, aber ob diese Tätigkeit professionell und damit hauptberuflich ausgeübt wird, ist nicht klar. Denn gewerbsmäßig tätige Verwalter von Wohnungseigentum unterliegen nur der Pflicht zur Gewerbeanzeige gemäß Paragraph 14 der Gewerbeordnung.

Unternehmen

ÖPP

Essen/Berlin: Die BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat ein Konsortium aus BAM Deutschland AG und Amber Infrastructure Ltd. mit der Errichtung des neuen Berliner Dienstortes des Bundesministeriums für Bildung und Forschung beauftragt. Damit wird erstmals in Deutschland ein ziviles Bundesgebäude in Öffentlich-Privater Partnerschaft (ÖPP) errichtet und betrieben. Die Kanzlei Luther beriet die BImA während des gesamten Ausschreibungsverfahrens. Der Ministeriumsneubau soll im Herbst 2014 übergeben werden.

Auf nach Amerika

New York/München: Die Allianz Real Estate steigt zusammen mit dem amerikanischen Immobilienunternehmen Archstone in den US-amerikanischen Mehrfamilienhäusermarkt ein. Insgesamt wird sie sich mit mehr als 200 Mio. USD engagieren. Das Co-Investment umfasst zwei Immobilien in den Großräumen von Boston und Washington, D.C. Archstone wird die Investments akquirieren und managen.

Der DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. will dem nun Abhilfe leisten. Als erstes wurde ein Gutachten über die Einführung von gesetzlichen Mindestanforderungen an die Kanzlei des Verfassungsrechtlers Professor Dr. Rüdiger Zuck in Auftrag gegeben. Es soll prüfen, inwieweit bestehende Gesetze und Verordnungen gegen die Implementierung von Mindestanforderungen beziehungsweise Berufszugangsvoraussetzungen sprechen.

Hintergrund ist der Paragraph 12 des Grundgesetzes, der die Berufsfreiheit in Deutschland regelt. Nach Auffassung des DDIV muss der Gesetzgeber trotzdem dafür sorgen, dass trotz des Willens einer freien Berufsausübung Mindestanforderungen erfüllt sein müssen. Sein Ziel ist dabei ein geschütztes Berufsbild „Immobilienverwalter“. Denn seiner Ansicht nach führen fehlende Zugangsvoraussetzungen zu Fehlern, die die Eigentümer von Wohnungen und Häusern teuer zu stehen kommen und zudem den Ruf der Branche schädigen.

Deshalb will der DDIV Berufszugangsvoraussetzungen beziehungsweise gesetzlich definierte Mindestanforderungen beim Gesetzgeber durchsetzen. Ziel ist es, den Verbraucher zu schützen, „schwarze Schafe“ zu verdrängen und Transparenz und echten Wettbewerb zu fördern. Um das zu gewährleisten bedarf es eines Nachweises entsprechender Versicherungsabschlüsse, um die Verluste im Schadenfall zu minimieren. Damit verbunden sein sollte insgesamt ein Sachkundenachweis, in Verbindung mit der Einführung einer Erlaubnispflicht nach Gewerbeordnung analog dem Paragraphen 34c.

Mögliche Bestandteile nach DDIV-Vorstellungen wären:

1. Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (Berufshaftpflicht)
2. Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung
3. Ausbildungsstandards bundesweit verbindlich
4. Sachkundeprüfung bundesweit verbindlich
5. Beibringung eines amtlichen Führungszeugnisses

Zudem sollten die Vorlage eines Schufa-Auszugs ohne Negativ-Eintrag oder eine entsprechende Selbstauskunft und regelmäßige Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen für Immobilienverwalter obligatorisch werden.

Ob das durchsetzbar ist, soll das Gutachten analysieren. Dabei soll es beachten, ob bei der Implementierung von etwaigen Zugangsvoraussetzungen zwischen WEG und Mietverwaltung rechtsdogmatisch unterschieden werden muss. Auch ein Abgleich mit dem Wohnungseigentumsgesetz und der Gewerbeordnung wird angestrebt. Ebenso wird der europäische Kontext in das Gutachten einfließen. „Mit dem Gutachten wollen wir den Gesetzgeber überzeugen, mehr für den Verbraucherschutz zu unternehmen“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Ob das gelingt, wird sich zeigen.



Wolfgang D. Heckeler
Foto: DDIV

Erste Ergebnisse des Gutachtens sollen im Rahmen des 19. Deutschen Verwaltertages vorgestellt werden, der vom 22. bis 24. September in Berlin stattfindet.

Unternehmen

Portfolio verkauft

Berlin: Die IMW Immobilien AG veräußert Immobilien im Volumen von rund 130 Mio. Euro an ein Unternehmen der Nicolas-Berggruen-Gruppe. Dabei handelt es sich um alle Berliner Objekte aus dem Falcon-Crest-Portfolio. Das Verkaufspaket umfasst insgesamt 24 Liegenschaften in den Berliner Stadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Tiergarten, Steglitz, Kreuzberg und Neukölln mit über 1.375 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Vermietungsfläche von rund 113.000 qm. Der Vollzug der Verträge muss zum Teil noch von der zuständigen Fusionskontrollbehörde gebilligt werden. Außerdem bedarf es noch der Zustimmung der finanzierenden Bank, da es sich um eine verbrieftete Finanzierung handelt. Der Übergang von Lasten und Nutzen der verkauften Immobilien erfolgt voraussichtlich zum Ende des Jahres 2011. Mit dem Verkauf will die Gesellschaft ihr Refinanzierungsproblem lösen. Berggruen wurde von Olswang beraten.

Ein Blick nach Nordrhein-Westfalen

Der Wohnimmobilien - und Grundstücksmarkt von Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland hat im vergangenen Jahr ordentlich angezogen und verzeichnete deutliche Umsatzsteigerungen, so ein Bericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen. So wechselten 45.556 Ein- und Zweifamilienhäuser (+5 Prozent) mit einem Umsatz von 8,86 Mrd. Euro (+6 Prozent) den Besitzer. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg landesweit um neun Prozent an. Nachdem bereits 2009 in den Städten die Nachfrage nach Baugrundstücken anzog, wurden im Berichtsjahr landesweit 15 Prozent mehr Verkäufe registriert. Auch der Verkauf von Gewerbegrundstücken stieg um 12 Prozent an. Der rückläufigen Umsatzentwicklung in den letzten Jahren bei den Mehrfamilienhäusern standen zudem erstmals wieder steigende Umsätze gegenüber. Die Zahl der Kauffälle nahm um neun und der Geldumsatz um 14 Prozent zu.

Auch der seit 2000 anhaltende Preisrückgang bei Eigentumswohnungen scheint gestoppt. So steigen die Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum zum Teil um bis zu drei Prozent an. Erstmals nach zehn Jahren legten

auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern landesweit die Preise leicht um ein Prozent zu. Die Preise für Baugrundstücke blieben weiter konstant.

Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in mittleren Wohnlagen ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 440 Euro/qm. Es folgen Meerbusch mit 370 Euro/qm sowie Langenfeld mit 330 Euro/qm. Bei den guten Wohnlagen rangiert Köln mit 810 Euro/qm vor Düsseldorf mit 670 Euro/qm und Aachen mit 480 Euro/qm sowie Meerbusch mit 430 Euro/qm.

Preiswerter sind die ländlichen Gebiete. So liegt der Preis für den Quadratmeter Bauland in mittleren Wohnlagen in Hallen-

Baulandpreise in den NRW-Regionen		
Grundstückskategorie	Preisspanne	Mittelwert
Bauland – unbebaute Grundstücke	mittlere Lage	mittlere Lage
	Preisspanne in Euro/qm	Euro/qm
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke		
Region Bonn	300 bis 50	180
Region Köln	325 bis 60	169
Region Düsseldorf	440 bis 170	280
Ruhrgebiet	250 bis 115	187
Bergisch/Märkische Städteregion	240 bis 100	194
Eifel/Rur	300 bis 35	106
Niederrhein	250 bis 100	154
Münsterland	290 bis 50	124
Ostwestfalen/Lippe	210 bis 33	96
Sauer- und Siegerland	155 bis 30	87
Geschosswohnungsbau		
Region Düsseldorf	460 bis 265	313
Ruhrgebiet	250 bis 150	196
Bergisch/Märkische Städteregion	230 bis 155	190
Niederrhein	225 bis 145	185
Münsterland	370 bis 80	193
Ostwestfalen/Lippe	230 bis 25	108
Sauer- und Siegerland	140 bis 75	105
Gewerbe- und Industriegrundstücke		
Region Bonn	110 bis 20	65
Region Köln	125 bis 25	59
Region Düsseldorf	140 bis 50	84
Ruhrgebiet	85 bis 30	49
Bergisch/Märkische Städteregion	85 bis 35	52
Eifel/Rur	110 bis 14	31
Niederrhein	75 bis 20	37
Münsterland	55 bis 8	25
Ostwestfalen/Lippe	65 bis 9	32
Sauer- und Siegerland	60 bis 10	32

Quelle: Gutachterausschuss NRW

berg (Hochsauerlandkreis) bei 30 Euro/qm und in Marienmünster bei 33 Euro/qm (Kreis Höxter).

Fonds

Gemischte Zahlen

Berlin: Immobilienfonds stehen weiterhin im Fokus von Anbietern und Vertrieben, so ein aktueller Report der Scope Group. So gaben 41 von 45 Befragten an, im zweiten Halbjahr neue Immobilienfonds auflegen zu wollen. Zielmärkte sind vor allem Deutschland und Holland. Bei den Beratern erwarten sechs von zehn im zweiten Halbjahr 2011 eine verstärkte Nachfrage an inländischen Immobilienfonds. Jeder Dritte erwartet das für Fonds mit ausländischen Immobilien. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum legte das prospektierte Eigenkapital in den ersten sechs Monaten 2011 von 1,31 auf 1,74 Mrd. Euro zu. Wohnimmobilienfonds hatten daran allerdings einen geringen Anteil. Lediglich drei Prozent betrug ihr Anteil. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 17 Prozent gewesen. Als Grund nennt Scope die Zurückhaltung der Anleger bei Blindpools und Projektentwicklungen.

Bei nach Regionen differenzierten Baulandpreisen sind die Grundstücke in der Region Düsseldorf am teuersten. Dort kostet der Quadratmeter Bauland im Schnitt 280 Euro. Günstiger wird es in der Bergisch/Märkischen Städteregion mit 194 Euro/qm. Dahinter liegen das Ruhrgebiet mit 187 Euro/qm, die Regionen Bonn mit 180 Euro/qm und Köln mit 169 Euro/qm sowie die Region Niederrhein mit 154 Euro/qm. Im Münsterland können die Grundstücke mit 124 Euro/qm, in der Region Eifel/Rur mit 106 Euro/qm, in Ostwestfalen/Lippe mit 96 Euro/qm und im Sauer- und Siegerland mit 87 Euro/qm deutlich preiswerter erworben werden.

Beim Wohnungseigentum ist es entlang der Rheinschiene am teuersten. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet in Düsseldorf in mittlerer Lage 3.208 Euro/qm. An zweiter und dritter Stelle stehen Bonn mit 2.780 Euro/qm und Monheim am Rhein mit 2.630 Euro/qm. Dagegen sind die Preise in Saerbeck mit 1.470 Euro/qm, in Herford mit 1.443 Euro/qm und in Lemgo mit 1.350 Euro/qm deutlich moderater.

Mediation – wenn keine Streitpartei verliert

Streitende Parteien werden künftig dazu verpflichtet, ihren Konflikt zunächst selbst zu lösen. Zumindest müssen sie einen Nachweis darüber erbringen können, dass sie es wenigstens versucht haben, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich und einvernehmlich beizulegen. Eine entsprechende gesetzliche Regelung wurde vom Gesetzgeber zwischenzeitlich auf den Weg gebracht und soll in Kürze in Kraft treten.

Das wird Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben. Denn in kaum einem anderen Wirtschaftszweig wird so oft gestritten und die Justiz angerufen wie hier. Es geht in der Regel um viel Geld. So waren allein 2007 über 57.000 Baustreitigkeiten im erstinstanzlichen Verfahren anhängig. Statistisch betrachtet fällt demnach pro 4 Mio. Euro Bauvolumen ein Streitfall an, der vor Gericht ausgetragen wird. „Solche Prozesse sind sehr zeit- und kostenintensiv und das Ergebnis lässt sich nicht vorhersehen. Die Bedeutung, Konflikte außergerichtlich zu lösen, nimmt zu und der Gesetzgeber trägt dem jetzt Rechnung“, so Rechtsanwalt Dr. Martin Jung, Vorstand des Verbands der Baumediatoren. „Das Mediationsverfahren eröffnet den Parteien eine effizientere und günstigere Methode, weil sie eigenverantwortlich handeln können.“

In der Regel wird dadurch ein für beide Seiten besseres Ergebnis erzielt. „Am Ende gibt es zwei Gewinner und keinen Verlierer, weil die Parteien die Lösung des Konflikts selbst erarbeiten. Der Mediator fragt nicht wer Schuld hat, sondern welche Ziele die streitenden Parteien verfolgen und wie man diese am besten erreichen kann. Das ist in einem Schlichtungsverfahren nicht möglich“, ergänzt Dr. Thomas R. Henschel, Gründer und wissenschaftlicher Leiter der MAB Mediationsakademie. Das faire und strukturierte Verfahren trage somit auch dazu bei, die langfristigen Geschäftsbeziehungen zu erhalten. Dieser Aspekt ist besonders wichtig. Denn die Immobilienbranche ist klein und ein Beleg für die Weisheit „Man sieht sich immer zweimal“.

Um die Bau- und Immobilienwirtschaft bei der außergerichtlichen Konfliktlösung adäquat begleiten zu können, hat der Verband der Baumediatoren zusammen mit der Mediationsakademie und der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. ein Konzept zur Qualifikation von Mediatoren für die Immo-

Fonds

Vermietung I

München: Die Faurecia Innenraum Systeme GmbH mietet knapp 2.000 qm im „Be Orange“ im Parkstadt Office Center, das zum von LaSalle Investment Management verwalteten LGIG LaSalle German Income und Growth Fund gehört. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Das Gebäude in der Walter-Gropius-Straße 17 verfügt über circa 14.200 qm Bürofläche und ist Teil eines Ensembles von drei Bürogebäuden zu denen auch die angrenzenden Gebäude „Be Blue“ und „Be Green“ mit etwa 24.600 qm Büro und Ausstellungsflächen gehören. Colliers Schauer & Schöll vermittelte.

Vermietung II

München: Die XClinical GmbH hat rund 1.000 qm Bürofläche in der Arnulfstraße 19 über Cushman & Wakefield angemietet. Eigentümer des Hauses ist ein von Invesco Real Estate verwalteter paneuropäischer Immobilienfonds. Die OPCO Immobilienservice GmbH war beratend für den Eigentümer tätig.

bilienwirtschaft entwickelt. Es richtet sich vor allem an Projektentwickler und Architekten sowie die Geschäftsführer und Vorstände von Immobilienunternehmen. Der Lehrgang soll im Frühjahr 2012 beginnen.

In der Ausgabe 130 von IMMOBILIEN weekly am 17.08.2011 wird es ein Interview mit Dr. Thomas Hentschel, Gründer und Geschäftsführer der Mediationsakademie Berlin und Dr. Martin Jung, Vorsitzender des Verbands der Baumediatoren e.V., zu diesem Thema geben.

Deutsche Immobilien bei Anlegern gefragt

Der VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. hat die Platzierungszahlen seiner 45 Mitglieder für das zweite Quartal 2011 bekannt gegeben. Danach haben die im VGF organisierten Anbieter von April bis Juni 1,06 Mrd. Euro Eigenkapital platziert. Das sind 256,9 Mio. Euro mehr als im ersten Quartal 2011. Mehr als die Hälfte davon entfiel auf Immobilienfonds. Allein Fonds mit Engagements in deutsche Immobilien konnten 531 Mio. Euro einsammeln, ein Plus von 46 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Hinzu kommen 121,5 Mio. Euro, die die Anleger in Fonds mit ausländischen Immobilien investierten. Allerdings hat das Interesse hierfür deutlich nachgelassen. Im zweiten Quartal 2010 wurden noch rund 357 Mio. Euro in dieser Assetklasse angelegt. Trotzdem bleibt diese Anlageform auf Platz 2 im VGF-Rating.

Positiv entwickelten sich auch seit langem wieder die Energiefonds. Hier bleibt es spannend, wie sich die Energiewende der Bundesregierung auf die künftige Platzierungszahlen auswirken wird.

Platzierungsergebnisse 2. Quartal 2010 bis 2. Quartal 2011						
	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Veränderung Q2 2010 zu Q2 2011 (%)
Immobilien Deutschland	364,7	170,9	264,9	248,3	531,0	46%
Immobilien Ausland	356,7	130,9	90,8	196,9	121,5	-66%
Schiffsbeteiligungen	127,2	89,8	167,6	82,9	77,1	-39%
davon Eigenkapitalerhöhungen	72,9	51,3	59,7	40,3	38,0	-48%
Energiefonds	98,1	162,7	271,3	58,4	104,4	6%
davon Solarfonds	90,0	127,7	270,5	58,4	62,1	-31%
davon Windenergie	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	-
Flugzeugfonds	82,8	199,5	173,7	112,7	51,1	-38%
Private Equity Fonds	66,2	15,4	13,4	28,6	57,1	-14%
Spezialitätenfonds	62,3	9,1	30,4	14,5	36,2	-42%
Portfolio	13,2	11,5	16,8	24,2	25,8	95%
Leasingfonds	11,6	22,4	32,0	26,1	55,6	377%
Infrastruktur	2,8	6,4	13,6	10,6	0,2	-93%
Lebensversicherungsfonds	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Alle	1185,6	818,6	1074,4	803,2	1060,1	-11%
davon institutionelle Investoren	226,5	21,5	252,9	48,2	86,9	

Platziertes Eigenkapital inkl. Agio in Mio. Euro
 (*) Die Prozentangaben wurden auf Basis der ungerundeten Ausgangszahlen errechnet.

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 Anzeigenpreis-
liste vom 14.06.2010.

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

+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++

BÜRO

Bayern & die Augen

Stuttgart: Die BVK Bay-
erische Versorgungskammer (BVK) hat für die Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden in der Oberen Königstraße ein Büro- und Geschäftsgebäude mit 2.383 qm Mietfläche über Angermann, NL Stuttgart, erworben. Davon wurden 486 qm an Smarteyes neu vermietet.

Anwälte

Frankfurt a. M.: Assetmanager Argoneo vermietet 2.200 qm in „Die Welle“ an die Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Jones Lang LaSalle vermittelte.

Money, Money

Hamburg: Die Frankfurt School of Finance & Management mietete rund 1.300 qm Seminar- und Büroräume im Ericus-Cantor in der Hamburger City. Dieses ist ein Gemeinschaftsprojekt der ABG Unternehmensgruppe und der Robert Vogel KG Hamburg. BNP Paribas Real Estate hat den Mieter und den Vermieter beraten.

Revitalisierung

Frankfurt a. M./Paris: Redevco hat das 2.600 qm große und derzeit leerstehende Bürogebäude 51 Rue d'An-

jou in Paris für 17,2 Mio. Euro an den französischen Investor Terreis veräußert. Savills, CB Richard Ellis und BNP Paribas Real Estate waren beratend tätig.

Nicht Senator

Frankfurt a. M.: Die Senacor Technologies AG mietet über die NAI apollo group 787 qm Bürofläche im „Maxxon“ in der Düsseldorfer Str. 13 in Eschborn. Eigentümerin ist die IFM Property Project Eschborn GmbH, die bei der Vermietung von der IFM Asset Management GmbH beraten wurde.

Brillen

München: Die deutsche Niederlassung der Luxottica Group S.p.A. hat im „Techno Park II“ am Standort Grasbrunn im Süd-Osten von München rund 2.000 qm Büro- und Showroomfläche von der Württembergischen Lebensversicherung AG angemietet. CB Richard vermittelte.

LOGISTIK

Eigennutzer-Deal

Hilden: Die HNE Huntleigh Nesbit Evans Healthcare GmbH hat Im Hülsenfeld 19 eine Gewerbeimmobilie mit rund 1.160 qm Büro- sowie 1.025 qm Lager- und Produktionsfläche an ein Unternehmen aus dem Bereich Maschinen-

bauproduktion und -handel veräußert. Jones Lang LaSalle war für den Verkäufer beratend tätig.

Zusätzlich

Ratingen: ABB mietete in der Nähe seiner bestehenden Ratinger Niederlassung zusätzliche 1.100 qm Hallenfläche im Ratinger Aircom Parc (Harkortstraße 2-6/ Halskestraße 22-26) an. Die Vermittlung erfolgte durch die Engel Canessa Immobilienberatung GmbH & Co. KG.

EINZELHANDEL

Wohnlich

Höxter: Das „Depot“ hat Am Markt 6 in Höxter rund 530 qm Fläche angemietet. Der Vermieter ist ein holländischer Investor. CB Richard Ellis vermittelte.

Neues Leben

Schleswig/Buxtehude: Die AVW Immobilien AG hat im Zuge der Revitalisierung des Schleis-Centers in Schleswig 2.000 qm Fläche an Media Markt vermietet.

Mode

Düsseldorf: Just Brands, Amsterdam, mietet ca. 550 qm Bürofläche in der Speditionstraße 17 im Medienhafen. Vermieterin ist die Bayerische Versorgungskammer. Savills vermittelte.