



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:
Editorial (A. Degener)

Seite 2:
Petrus mag uns

Seite 4:
Herbst der Entscheidungen für die OIFs

Seite 5:
Retailmieten in Fußgängerzonen steigen

Seite 7:
Beyerles Bemerkungen: König Ludwig hatte recht (Dr. T. Beyerle)

Seite 9:
King Sturge Immobilienkonjunktur-Index: Büroimmobilienklima fällt am deutlichsten

Seite 10:
Wenn plötzlich das Wasser kommt

Seite 11:
Wohneigentumspreise: Ländlicher Raum abgehängt

Seite 12:
Aus den Verbänden

Seite 14-16:
Personalien kompakt

Seite 17:
Aktuelle Deals

Seite 17:
Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

wissen Sie woran wir als schreibende Immobilienwirtschaftsjournalisten merken, dass die EXPO REAL unmittelbar bevorsteht oder bereits begonnen hat? Ich will es Ihnen verraten: Das E-Mail-Postfach quillt schier über. Und das, obwohl bis zum Freitagnachmittag der vorigen Woche alle Mails gelesen und abgearbeitet waren. Danach folgte bekanntlich das Wochenende und anschließend kam der arbeitsfreie „Tag der Deutschen Einheit“. Doch statt das zu genießen, scheinen verschiedene Pressestellen dieser Republik wie wild am Wochenende und am Montag fleißig rotiert zu haben. Das Ergebnis davon sind 189 Mails, die die Redaktion am Dienstagmorgen erreichten.

Dabei ist es gar nicht möglich, all diese vielen Meldungen, Meinungsäußerungen, Indizes oder Researchberichte intensiv zu lesen, zu bewerten und geschweige denn zu verwenden. Denn so viele Seiten haben die meisten Zeitungen gar nicht und auch IMMOBILIEN *weekly* will nicht mit 30 Seiten Ihr Postfach unnötig verstopfen.

Das Ärgerliche daran für alle Beteiligten ist, dass zahlreiche der verschickten Meldungen im Messevorfeld oder während der Messetage ohnehin nur dem Druck irgendetwas veröffentlichen zu müssen, weil es die Konkurrenz auch tut, geschuldet sind – oder weil eben die EXPO REAL vor der Tür steht. Das ist unnötige Liebesmüh und oftmals schlicht kontraproduktiv, denn sie können den einen oder anderen Journalisten ernsthaft und langfristig vergraulen.

Daher an dieser Stelle ein Tipp und auch Wunsch von unserer Seite: Bitte senden Sie wichtige Meldungen und Berichte nicht nur unmittelbar zur EXPO REAL an die Medienvertreter. Auch davor und danach dreht sich die Immobilienwelt weiter und die Wahrscheinlichkeit, dass Ihre Nachricht aufmerksam gelesen wird, steigt zudem auch noch. Davon hätten dann alle etwas: die Unternehmen, die Journalisten und die Leser.

Während des Schreibens dieser Zeilen sind im Übrigen 27 Mails eingegangen...

Eine informative Lektüre wünschen Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

EXPO REAL 2011

gif-Preis

München/Wiesbaden:
Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. verleiht am 06.10.2011 um 12.00 Uhr im Planning & Partnerships Forum der EXPO REAL, Halle A 2, zum 17. Mal den gif-Immobilien-Forschungspreis. Seit 1995 ehrt die gif damit hochkarätige wissenschaftliche Arbeiten zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Förderer des Preises sind die RREEF Germany sowie der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. Die Preisträger und die Dotierung werden im Rahmen der Preisverleihung bekannt gegeben. Insgesamt wird ein Preisgeld von 13.500 Euro ausgeschüttet. PD Dr. Tobias Just, Head of Sector and Real Estate Research, Deutsche Bank AG, leitet mit seinem Vortrag „Immobilien im Fokus – Wie stark hängt die Immobilienkonjunktur am gesamtwirtschaftlichen Tropf?“ die Veranstaltung ein. Die Teilnahme ist ohne Anmeldung möglich.

Petrus mag uns

Die Angst vor einem Sonnenbrand und die Sorge, ob das Deodorant hält, was der Hersteller versprochen hat, dürften die größten Befürchtungen der Besucher der 14. EXPO REAL in München am ersten von drei Messetagen gewesen sein. Denn wer bislang daran gezweifelt hatte, wurde eines Besseren belehrt:



Gutes Klima auf der EXPO REAL 2011
Foto: Messe München

Petrus ist ein großer Fan der größten deutschen Gewerbeimmobilienmesse und begrüßte die Aussteller und Messebesucher mit fast sommerlichen 23 Grad und strahlend blauem Himmel.

Unabhängig vom Wetter zeigte sich auch der Eugen Egetenmeier, Geschäftsführer der Messe München, mit der diesjährigen Messebeteiligung zufrieden. Insgesamt haben sich mit 1.610 ausstellenden Unternehmen in etwa genauso viele für die Messeteilnahme entschieden wie 2010. Fast

jedes vierte kommt davon aus dem Ausland. Ganz neu dabei in diesem Jahr sind Aussteller aus China, Malta und Rumänien. Und bei der verkauften Ausstellungsfläche konnte sogar leicht zugelegt werden.

Denn (noch) ist die Stimmung in der Branche überwiegend positiv. Die endlosen Diskussionen um den griechischen Staatsbankrott, die Schulden- oder Eurokrise mehren zwar die Sorgenfalten, sind aber bisher noch kein Grund für Pessimismus. Das mag auch daran liegen, dass man nach dem großen Einbruch von 2008, als die Branche in eine Schockstarre verfiel und die EXPO REAL einem Krisengipfel glich, und dem anschließenden Konjunkturaufschwung nicht in Euphorie verfallen ist. Die Neubauvolumina stiegen nur moderat und auch der Leerstandsabbau erfolgte in einem übersichtlichen Rahmen. Und in den jetzigen Turbulenzen erweist sich die Branche als Stabilitätsfaktor. Denn Sachwerte sind beständig. Dr. Ulrich Kater, Chefvolkswirt der DekaBank, bezeichnete die Branche gar als „Trutzburg gegen die Sturm auf den Finanzmärkten“. Zwar werden die Erträge seiner Ansicht nach zurückgehen, aber Geld kann mit Immobilien auch weiterhin verdient werden. Renditen von drei Prozent lautete sein Prognose.



EXPO REAL 2011
Foto: Messe München

Die EXPO REAL kann noch bis 06.10.2011 besucht werden. In den Messehallen wurde übrigens am ersten Messetag nur bei den abendlichen Standpartys ernsthaft gedrängelt ...

Vielen Dank für Ihren
Besuch auf der Expo Real.

Sitz in Deutschland – weltweit aktiv. Investitionsfokus: Premium-Objekte.

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 22 Mrd. Euro und einem Bestand von über 444 Immobilien in 24 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie.

„Deka
Immobilien



EXPO REAL 2011

Für Kreative

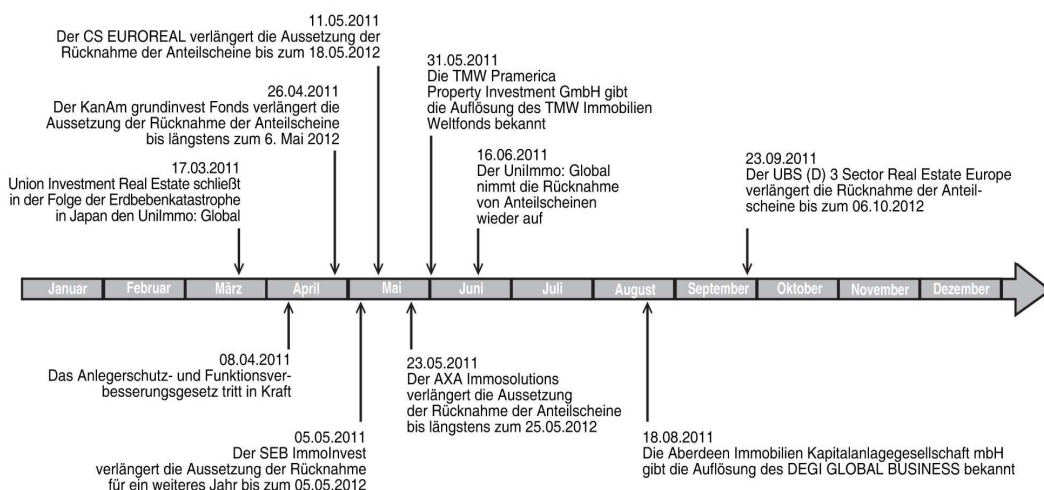
München/Nürtingen: Die Gewinner des Immobilien-Marketing-Awards 2011, der von der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen vergeben wird, werden am 5.10. um 16 Uhr, Halle B2, Stand 220/221 bekanntgegeben. Die Auszeichnung wird in den Kategorien „Gewerbe“, „Wohnen“, „Sonder-Award Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“ und „Lower/Small-Budget-Award“ vergeben. Vorsitzender der Fachjury ist Prof. Dr. Stephan Kippes, Inhaber der einzigen Professur für Immobilienmarketing im deutschsprachigen Raum. Der Immobilien-Marketing-Award wurde 2004 von Dirk Labusch vom Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ ins Leben gerufen. Der Preis soll die Marketing-Verantwortlichen in der Immobilienbranche zu mehr Professionalität motivieren. Hauptsponsoren der Ausschreibung sind ImmobilienScout 24 und die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG.

Herbst der notwendigen Entscheidungen ist da

Gerade hat der (hoffentlich) „goldene Oktober“ begonnen, da erinnert das Analysehaus Scope an den bevorstehenden November – und der könnte für die Branche der Offenen Immobilienfonds nicht nur wetterbedingt äußerst grau und unangenehm werden. Denn spätestens dann müssen die Kapitalanlagegesellschaften der Fonds AXA Immoselect und Degi International entscheiden, was mit den beiden Fonds geschehen soll. Dann läuft die zweijährige Frist für die Aussetzung von Anteilscheinrücknahmen aus. Dabei gibt es nur die zwei Optionen „Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme“ oder „Liquidation“. Bislang befinden sich bereits fünf Offene Immobilienfonds in Auflösung. Der CS Euroreal und der SEB ImmoInvest sollen dagegen bis zum Jahresende wieder „geöffnet“ werden. Vier weitere Offene Immobilienfonds bleiben dagegen bis weit ins nächste Jahr hinein „geschlossen“ – und die Anleger schauen weiter in die Röhre.

Grund hierfür sind die zu geringen Liquiditätsquoten der Fonds. Daher versuchen viele Fondsmanager die günstige Preissituation auf den Märkten zu nutzen und verkaufen Objekte. Denn nur Bares ist Wahres, insbesondere dann, wenn man eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme garantieren will. Insgesamt registrierte Scope Analysis in diesem Jahr bei den „geschlossenen“ Offenen Immobilienfonds bisher 24 Verkäufe mit einem Volumen von insgesamt 1,1 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anteil am gesamten Verkaufsvolumen Offener Immobilienfonds von rund 38 Prozent. Ihr Fondsvermögen von 24 Mrd. Euro entspricht dagegen nur einem Viertel der gesamten Branche.

Zeitschiene Schließung und Auflösung der „Offenen Immobilienfonds“



Quelle: Marktrecherche Scope Analysis; Stand: September 2011

Allerdings muss aufgepasst werden, dass nicht gleich wieder das Kind mit dem Bade ausgeschüttet wird. Denn sind die vertragsstärksten Objekte alle verkauft, wird es äußerst schwierig, die Anleger von der Substanz des Rest-Portfolios zu überzeugen ...

Generell fällt auf, so der Scope-Halbjahresbericht zu den Offenen Immobilienfonds, dass in diesem Jahr bislang ausschließlich in Europa investiert wurde. Außerdem hat sich ohnehin vornehme Zurückhaltung in puncto Akquise unter

EXPO REAL 2011***Für den Nachwuchs***

München/Berlin: Der dritte Messetag (06.10.2011) steht traditionell im Zeichen des immobilienwirtschaftlichen Nachwuchses. Auf dem BSI-Stand, Halle B2.220, stehen an diesem Tag Experten der EBZ Business School und der DIA Deutschen Immobilien-Akademie für Informationen und Fragen rund um die Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Immobilienbranche zur Verfügung. Um 11 Uhr wird in der Themenrunde „Master or Disaster“ der aktuelle Stand der Ausbildung in der Branche beleuchtet.

Fonds***Fachmarktzentrum***

Hamburg/Forchheim: Henderson Global Investors hat für seinen Henderson German Retail Income Fund eine Einzelhandelsimmobilie von der Graf von Thun und Hohenstein Veit Vermögensverwaltungs KG für 13 Mio. Euro gekauft. Das im Juni eröffnete vollvermietete Fachmarktzentrum in der Hafensstraße wurde revitalisiert und verfügt über eine Mietfläche von rund 8.500 qm. Arina Consult vermittelte das Objekt.

den Fondsmanager breit gemacht. So wurden zwischen Januar und September 2011 nur 30 Objekte mit einem Investitionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro gekauft. Das liegt zum einen daran, dass die auf ihre Wiedereröffnung hinarbeitenden Fonds Liquidität generieren müssen. An Einkäufe ist da nicht zu denken. Und die weiterhin liquiden Branchenvertreter müssen sich mit teilweise heiß gelaufenen europäischen Core-Investmentmärkten auseinandersetzen. Und da man sich nicht die Finger und schon gar sein Geld verbrennen lassen will, kauft man erst einmal nicht und bleibt auf zu hohen Liquiditätsquoten sitzen.

Ambivalent stellt sich die Situation für die Immobilien-Dachfonds dar. Zum einen sind sie als mitverantwortlich für die Krise gebrandmarkt. Denn sie haben nach der Lehman-Pleite hohe Summen aus den Offenen Immobilienfonds abgezogen und deren Liquidität in Schieflage gebracht. Zum anderen stecken sie mittendrin in der Misere der geschlossenen Offenen Fonds – denn sie kommen nicht an ihr Geld. Dies hat wiederum bei einigen Immobilien-Dachfonds selbst zu Liquiditätsengpässen geführt. Rund 55 Prozent des Fondsvermögens der Immobilien-Dachfonds sind von Schließungen betroffen. Weitere Dachfondsschließungen wären daher keine echte Überraschung.

Aber es gibt auch einen Silberstreif am Horizont. Zwar hat der Scope-Geschäftsklima-Index Offene Immobilienfonds im ersten Halbjahr 2011 nachgegeben, doch immerhin gehen fast drei Viertel der Fondsanbieter von einer befriedigenden Marktlage aus. Bei den befragten Beratern ist rund ein Drittel positiv gestimmt und rechnet mit einer guten Marktlage in der zweiten Jahreshälfte. Grund für den verhaltenen Optimismus sind die allgemein hohe Nachfrage nach Sachwerten sowie die neuen rechtlichen Regelungen für Offene Immobilienfonds, die im Frühjahr 2011 beschlossen wurden.

An dieser Stelle sei noch ein Seitenblick auf die „echten“ Geschlossenen Immobilienfonds geworfen. Denn hier hat Scope-Geschäftsführer Florian Schoeller im Rahmen einer hauseigenen Konferenz nicht weniger als die Abschaffung der Prognose-Rechnung und eine Reform der Fondsgebühren gefordert. Erste stimmten ohnehin so gut wie nie und die letzteren nähmen am Anfang zu viel und am Ende der Fondslaufzeit zu wenig ein. Damit liegt der Hut im Ring. Erik Romba, Hauptgeschäftsführer des VGF Verband Geschlossene Fonds e. V., war darüber „not amused“, reagierte aber sportlich: „Prognosen sind nicht per se verkehrt. Immerhin unterscheiden sich Geschlossene Fonds damit von anderen Anlageformen, die nur Vergangenheitsbetrachtungen machen. Und das Thema Provisionen ist schon oft debattiert worden, ohne dass man bisher den Königsweg gefunden hätte. Hier müssen Anbieter und Vertriebe gemeinsam an neuen Modellen arbeiten“.

Vielleicht steht der Branche ja diesbezüglich ein heißer Herbst im grauen November bevor ...

Retailmieten in Fußgängerzonen steigen weiter

Die Mieten für Ladenlokale in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte sind im Vergleich zum letzten Jahr durchschnittlich um 0,4 Prozent gestiegen, so der „Lagenführer Lührmann L3“ des Maklerhauses Lührmann. Dabei wurde die Mietentwicklung in 239 deutschen Innenstädten untersucht. In 187 davon blieben die Ladenmieten im betrachteten Innenstadtbereich stabil oder stiegen an.

Fonds

Shop „West“

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien GmbH hat für rund 30 Mio. Euro den Shopteil „West“ des Isenburg-Zentrums Neu-Isenburg von der ten Brinke Gruppe erworben. Die Liegenschaft wird in den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa eingebracht. Bereits seit 1989 befinden sich die beiden übrigen Shopteile „Ost“ und „Mitte“ des Isenburg-Zentrums in den Sondervermögen der Deka Immobilien. Das Zentrum umfasst rund 44.000 qm Verkaufsfläche. Der Shopteil „West“ verfügt über rund 5.500 qm Verkaufsfläche, die, wie das übrige Center, voll vermietet sind und von der ECE Projektmanagement GmbH verwaltet werden.

Nachhaltig

Lissabon (P): Sonae Sierra wurde von der Initiative GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als Unternehmen mit dem nachhaltigsten Immobilienfonds in Europa eingestuft. Weltweit belegt Sonae Sierra laut GRESB im Nachhaltigkeits-Ranking den dritten Platz.

Lag die durchschnittliche Spitzenmiete eines 80 bis 100 Quadratmeter großen Ladenlokals in Bestlage vor einem Jahr noch bei 60,20 Euro/qm, ist sie binnen Jahresfrist auf 60,80 Euro/qm gestiegen. Gewinner waren vor allem die deutschen Großstädte. In den vierzehn einwohnerstärksten Städten Deutschlands stiegen die Mieten in den besten Lagen der Fußgängerzonen um durchschnittlich 2,2 Prozent im Vergleich zum September 2010 an. In zwölf von ihnen zog die Spitzenmiete in der 1A-Lage an. Im Durchschnitt werden dort nach 211,60 Euro/qm im Herbst 2010 nun 216,10 Euro/qm gezahlt.

Einzelhandelsmieten in deutschen Innenstädten

Stadt	Spitzenmiete 2010	Spitzenmiete 2011	Veränderung in %	Bevölkerung absolut Stand: 2010
Berlin	300	300	0,0%	3.442.675
Hamburg	280	280	0,0%	1.774.224
München	320	350	9,4%	1.330.440
Köln	260	260	0,0%	998.105
Frankfurt a. Main	280	275	-1,8%	671.927
Stuttgart	250	270	8,0%	601.646
Düsseldorf	230	235	2,2%	586.217
Dortmund	200	200	0,0%	581.308
Essen	100	100	0,0%	576.259
Bremen	124	123	-0,8%	547.685
Hannover	210	210	0,0%	520.966
Leipzig	125	125	0,0%	518.862
Dresden	85	90	5,9%	517.052
Nürnberg	130	140	7,7%	503.673

Quelle: Lührmann

Teuerste Innenstadtlage für den Einzelhandel bleibt die Kaufingerstraße in München. Hier stieg die Spitzenmiete um 9,4 Prozent auf 350 Euro/qm an. Dahinter folgen unverändert die Berliner Tauentzienstraße (300 Euro/qm) und die Hamburger Spitalerstraße (280 Euro/qm). Federn lassen musste die Frankfurter Zeil. Im Lührmann-Ranking 2010 noch mit Hamburg auf Platz 3, fällt sie mit 275 Euro/qm auf Rang 4 zurück.

Laut Mario Hampel, geschäftsführender Gesellschafter der Berliner Niederlassung von Lührmann, spiegelt die Mietpreisentwicklung die Expansion des filialisierten Einzelhandels in Deutschland wider: „Von der Eurokrise unbeeindruckt expandieren die Filialunternehmen weiter in die Innenstädte. Wir beobachten derzeit eine stabile bis leicht steigende Nachfrage nach Ladenlokalen in den deutschen 1A-Lagen“. Dabei wird bei den internationalen Retailern vor allem um die wenigen Premiumflächen zwischen Hamburg, Berlin und München mit harten Bandagen gekämpft. Denn im Gegensatz zu vielen anderen Ländern steht der deutsche Einzelhandel für Beständigkeit – und gute Umsätze.

Fonds

KGAL-Leistungsbilanz 2010

Grünwald: Die KGAL hat eine Leistungsbilanz für das Jahr gezogen. Danach lagen die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen der in den Soll-Ist-Vergleich einbezogenen Fonds bei 98 von 114 Fonds prognosegemäß oder darüber. Die Prognosesicherheit lag damit bei 86 Prozent. Im Ergebnis wurden Barausschüttungen in Höhe von 159,1 Mio. Euro an die Investoren ausgezahlt. Die einzelnen Assetbereiche schneiden dabei unterschiedlich ab: Flugzeuge und Infrastruktur weisen annähernd 100 Prozent Prognoseerfüllung auf, gefolgt von Immobilien und den sonstigen Fonds mit über 80 Prozent.

Gen Asien

Frankfurt a. M.: MGPA initiiert einen Core Plus Spezialfonds mit einem angestrebten Eigenkapitalanteil von 500 Mio. Euro mit der Zielanlageregion Asien, der nach deutschem Investmentrecht aufgelegt werden soll. Der Fonds richtet sich primär an deutschsprachige institutionelle Investoren. MGPA wird bei der Produktkonzeption von Selinus Capital GmbH unterstützt.



**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.

König Ludwig hatte recht – warum sich Baukultur rechnet

Zugegeben – eine Antwort schon in der Überschrift zu geben, macht einen Kommentar nicht gerade reizvoll. Aber vielleicht ist der Weg spannend, der dorthin geführt hat. Denn dieser ist gepflastert mit Vorurteilen, Kommunikationspleiten, endlosen Diskussionen und dem grundsätzlichen Eingeständnis, dass Kultur und Architektur vielleicht doch nicht kaufmännisch greifbar sind. Warum? Der überregionale Blick beziehungsweise Aufreger hat sich aktuell von Hamburg nach Berlin verlagert: von der Elbphilharmonie (berechnet 2005: 186 Mio. Euro, aktueller Baukostenstand August 2011: 450 Mio. Euro) zum Stadtschloss Berlin.

Dort ist in den letzten Wochen einiges geschehen: Die Humboldtbox ist eröffnet und macht damit das Projekt greifbar; die Kommunikation setzt ein. Doch

FLASKAMPUMMEN
COMMUNICATIONS

**Von Ankermieter bis
Zweitmarktfonds.**

**Wir verstehen die
Immobilienbranche.**

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

flaskamp-ummen.de

Fonds

Zielerreichung von 94,31 Prozent

Hamburg: Wölbern Invest legt die Leistungsbilanz für das Jahr 2010 vor. Darin wird der Verlauf der bisher aufgelegten Geschlossenen Fonds dargelegt. Von den 81 bis 2010 initiierten Fonds, die sich in der Bewirtschaftungsphase befanden oder bei denen die Bewirtschaftungsphase bereits abgeschlossen wurde, entwickelten sich 24 Fonds unter Prospekt, 22 prospektgemäß, weitere 35 Fonds zahlten mehr als prospektiert aus. „Im Vergleich der Prognosen mit den tatsächlich geleisteten Auszahlungen seit Auflage der ersten Fonds haben wir einen Zielerreichungsgrad von 94,31 Prozent“, sagt Thomas Kühl, Generalbevollmächtigter bei Wölbern Invest. Zum Stichtag der Bilanz, dem 31.12.2010, hatte das Fondsmanagement 28 Immobilienfonds, drei Private-Equity-Fonds, vier Fonds aus dem Segment Global Transport, einen Immobiliendachfonds sowie einen Developmentfonds im Portfolio. Mit 51.000 waren 3.000 Anleger mehr engagiert als Ende 2009.

noch kommunizieren nicht wirklich alle, die dazu gehören. Es fehlt weitestgehend die lokale und überregionale Immobilienszene. Das ist bedauerlich. Denn wenn Kultur, Architektur und Immobilienwirtschaft zusammentreffen, hat man zunächst einmal gegen Stereotype anzukämpfen. Hier die Kultur als gemeinsame Basis einer Gesellschaft auf den Ebenen „Geistig“, „Materiell“, „Intellektuell“ und vor allem „Emotional“. Dort die fokussierte kaufmännische Darstellung einer baulichen Willensbekundung mit einem darunterliegenden Mietvertrag. Wie gesagt: klassische Vorurteile.

Doch wo liegt die Wahrheit zwischen Nutzenstiftung und Kosten(explosion) – vor allem beim kulturellen Prestigeprojekt Stadtschloss Berlin? Das Dilemma sind auf den ersten Blick die scheinbaren Widersprüche zwischen der Vermietbarkeit vulgo Wirtschaftlichkeit, dem Prestige und der Öffentlichen Wahrnehmung auf der eine Seite und Belangen wie Identitätsstiftung, Aufenthaltsqualität, Multiplikatoreffekte durch Tourismus und Kultur, Inspiration, neues Denken auf der anderen Seite. Denn das Projekt ist ja ein sogenanntes Kulturelles, was der Investor auszuklammern scheint.

„Ob es sich denn rechnet“, ist deshalb eine beliebte aber auch berechtigte Frage der Steuerzahler. Oder avantgardistischer gefragt: „Sind visionäre Ansätze rentabel?“ Das diese Frage gestellt wird, kommt bereits einem große Fortschritt gleich. Denn auch dem Letzten dürfte klar sein, dass das Projekt ohne eine fundierte Gegenrechnung unter Anerkennung des ökonomischen Prinzips nicht klappen wird – sollte es nicht als Kostensozialisierungstatbestand enden. Und der Steuerzahler darf es ausbaden.

Ehrlicherweise, ginge es danach, hätte kaum ein Projekt mit kulturellem Hintergrund überhaupt eine Chance. Aber es gibt eben alte und neue Beispiele, welche die These des „sich rechnens“ untermauern: Wem fällt da nicht sofort König Ludwigs Neuschwanstein ein. Die Baukosten betragen damals 3,2 Mio. Goldmark, also ungefähr 618 Mio. Euro. Während der Bauzeit von 1868 bis 1884 nahm er hohe Kredite für den Bau auf, die er bis zu seinem Tode 1884 nicht bedienen konnte. Die Raten wurden teilweise über Eintrittserlöse bis 1899 zurückgezahlt. Doch heute wird das Schloss vom Bundesland Bayern verwaltet und die jährlichen Tourismus-Einnahmen liegen bei etwa 6,5 Mio. Euro. Das entspricht einer Kostendeckungsquote von rund 91 Prozent.

Oder als aktuelles Beispiel das Museo Guggenheim Bilbao: Baukosten von 140 Mio. Euro, eine Bauzeit zwischen 1993 bis 1997. Der Museumsbau wurde namensgebend für den sogenannten Bilbao-Effekt, unter dem heute eine gezielte Aufwertung von Städten oder Regionen durch außergewöhnlich architektonisch gestaltete Gebäude verstanden wird. Heute kommen 70 Prozent der Museumsbesucher aus dem Ausland nach Bilbao. Bisher wurden knapp 1,6 Mrd. Euro erwirtschaftet und es entstanden 4.500 direkte oder indirekte Arbeitsplätze in der Region.

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>

Unternehmen

Fast Milliardär

Köln: Corpus Sireo hat im Jahr 2011 bislang neue Mandaten im Wert von annähernd einer Milliarde Euro Assets under Management akquiriert. Damit erhöhen sich die vom Unternehmen gemanagten Assets von 14,5 Mrd. Euro auf etwa 15,4 Mrd. Euro. Zu den bedeutendsten der neu akquirierten Mandate zählen das Asset Management Mandat für die „Neuen Deutschen Bank Türme“ in Frankfurt a. M. sowie zwei Vermarktungsmandate für den Private-Equity-Investor Cerberus und die Fondsgesellschaft AXA Investment Managers. Corpus Sireo betreut damit insgesamt 14,5 Mio. qm aller wesentlichen Immobilienklassen.

Partnerschaft

München/Berlin: Die Pamera Real Estate Partners GmbH und die WOC-Unternehmensgruppe sind eine strategische Partnerschaft im Bereich Geschlossene Immobilienfonds eingegangen. Der erste gemeinsame Fonds soll Anfang 2012 in den Vertrieb gehen, ein entsprechendes Immobilienobjekt wurde bereits gesichert.

Natürlich lassen sich die Beispiele nur bedingt auf Berlin übertragen lassen. In dieser schnöden Frage des „sich rechnens“ kommt letztlich eines zum Ausdruck: das Unvermögen, sich Dinge vorstellen zu können. Die Bringschuld liegt hier eindeutig auf Seiten der Verursacher, also den Initiatoren. Denn trotz 4D Animationen und jeder Menge Material gibt es offensichtlich eine Hemmschwelle, die Vision oder das Vorhaben mit knallharter Ökonomie zu untermauern:

Wie viel Touristen werden kommen?

Welche Effekte ergeben sich für das lokale Baugewerbe?

Wie sieht die globale Vermarktungsstrategie dieses Werkes aus?

Welchen kulturellen und ökonomischen Beitrag leistet das Vorhaben?

Das sind Fragen die gestellt werden müssen und die nach Antworten verlangen.

Sollte sich hier die Immobilienbranche mit ihrer Erfahrung nicht viel stärker einbringen? Denn wie so oft bei spannenden Projekten, kreist die Diskussion allein um den Ausschluss einer Kostenexplosion. Und wenn die Verteidiger des umstrittenen Bauvorhabens bei steigenden Kosten verweisen, sich auf eine „ähnliche Gemengelage wie beim Neubau des Bundesnachrichtendienstes“ berufen, ist das ein Ausdruck von Hilflosigkeit, der nicht ignoriert werden sollte. Hier ist die Immobilienwirtschaft und damit explizit die Investoren gefordert.

Denn dann hätte der König aus dem Bayernlande auch den Preußen einen großen Gefallen getan. Und Kultur würde sich rechnen.

King Sturge Immobilienkonjunktur-Index: Büroklima kühlt sich am deutlichsten ab

Das Positive zuerst: „Die Immobilienwirtschaft ist, auch infolge der jüngsten Finanzkrise, wettbewerbsfähig aufgestellt und braucht – zumindest momentan – weder eine neue Kreditklemme noch Abwertungstendenzen zu befürchten.“ So lautet zumindest die Einschätzung der aktuellen Situation von Helge Scheunemann, Head of Research Deutschland von Jones Lang LaSalle. Anlass für diese Aussage waren die Ergebnisse des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index. Denn der dort für das Immobilienklima ermittelte Wert sank im September zum zweiten Mal in Folge auf aktuell 126,3 Zählerpunkte (Vormonat: 135,0).

Von Seitwärtsbewegung kann bei einem Rückgang um 6,4 Prozent nicht gesprochen werden. Vielmehr drücken hier die Euro- und die Schuldenkrise spürbar aufs Gemüt der rund 1.000 von der BulwienGesa AG befragten Marktteilnehmer. Für die rückläufige Entwicklung des Immobilienklimas ist vor allem der Teilindex „Investmentklima“ verantwortlich. Er fällt um 7,4 Prozent auf 126,9 Punkte. Daneben spricht das um 5,5 Prozent auf 125,6 Punkte gefallene Ertragsklima für eine deutliche Ernüchterung bezüglich der Entwicklung von Mieten und Erträgen.

Schon zum zweiten Mal in Folge geht die Einschätzung aller Immobiliensegmente zurück. Das Büroklima verzeichnet mit einem zehnpromzentigen Verlust den größten Einbruch. Sein Wert geht von 124,5 auf 112,1 Zählerpunkte zurück. Bereits im August wurde hier ein Minus von 8,6 Prozent verzeichnet.

Unternehmen

Patrizia bestätigt Prognose

Augsburg: Die Patrizia Immobilien AG hat im dritten Quartal 2011 Blockverkäufe über 154 Wohnungen mit einem Volumen von 30,4 Mio. Euro beurkundet. Dabei handelt es sich um 5 kleinere Transaktionen in München und Friedrichshafen mit insgesamt 12.400 qm. Ergebniswirksam werden die Verkaufserlöse voraussichtlich zu 26,1 Mio. Euro im dritten (119 Einheiten) und zu 8,4 Mio. Euro im vierten Quartal (55 Einheiten). Der hierbei durchschnittlich erzielte Verkaufspreis lag bei 2.458 Euro/qm. In der Wohnungsprivatisierung wurden in den Monaten Juli und August insgesamt 166 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 32,2 Mio. Euro an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger veräußert. Der erzielte durchschnittliche Quadratmeterpreis in den Monaten Juli und August betrug 2.535 Euro (1.Hj. 2011: 2.295 Euro/qm). Patrizia hält weiter an der Prognose fest, in diesem Jahr ein bereinigtes Vorsteuerergebnis (EBT adjusted) von 16 bis 17 Mio. Euro zu erreichen.

Zwar überwiegen noch immer die optimistischen Einschätzungen, doch die 100er-Marke rückt wieder merklich näher. Wird sie erreicht halten sich positive und negative Einschätzungen die Waage.

Auch das Handelsklima geht aktuell um 4,9 Prozent auf 125,7 Punkte zurück (Vormonat: 132,2). Die Marktteilnehmer bewerten Wohnimmobilien nach wie vor am positivsten. Zwar sinkt auch das Wohnklima um

1,8 Prozent auf 162,4 Zähler, doch bleibt hier die Gesamteinschätzung deutlich positiv. „Eine rückläufige Investitionsbereitschaft würde zeitversetzt auch in der gewerblichen Immobilienwirtschaft ankommen. Sie muss sich daher mit dem Gedanken anfreunden, dass sich die Märkte wohl früher oder später abkühlen werden“, kommentiert Scheunemann die Zahlen.

Für Abkühlung auf den Märkten spricht auch die makroökonomische Immobilienkonjunktur, die auf der statistischen Auswertung von ifo-Geschäftsklimawerten, DAX, Dimax, Zinsen und Staatsanleihen basiert. Sie gibt um 3,3 Prozent auf 205,5 Punkte (Vormonat: 212,5) nach. Von Treibhauseffekten auf den Immobilienmärkten ist demnach nichts zu spüren.

Werte und Veränderungen der Indizes

	08/11	09/11	Δ (%)
Immobilienklima	135,0	126,3	-6,4
Investmentklima	137,1	126,9	-7,4
Ertragsklima	132,9	125,6	-5,5
Büroklima	124,5	112,1	-10,0
Handelklima	132,2	125,7	-4,9
Wohnklima	165,3	162,4	-1,8
Industrieklima	125,7	107,3	-14,6
Immobilienkonjunktur	212,5	205,5	-3,3

Quelle: BulwienGesa

Wenn plötzlich das Wasser kommt

Sekundärschäden bei Baumaßnahmen sind eine tückische Sache. Denn sie werden oft erst spät bemerkbar und stellen dann den Eigentümer oder den Betreiber eines angrenzenden Gebäudes vor unbeantwortete Fragen. „Darunter versteht man einen entstandenen Folgeschaden, der nicht selbst verschuldet ist, sondern durch die Fremdeinwirkung einer benachbarten Baustelle verursacht wird“, erklärt Dr. P.J. Wagner, Gutachter der GTÜ – Gesellschaft für Technische Überwachung mbH für die baubegleitende Qualitätsüberwachung.

Die Crux von Sekundärschäden liegt vor allem darin, dass der eigentliche Schaden lange unbemerkt bleibt und sich so zum Langzeitschaden entwickelt. Durch Maßnahmen der Grundwasserabsenkung, den Bau tiefer Gruben oder auch Erschütterungen durch Verdichtungsmaßnahmen im Straßen- und Gleisbau kann es beispielsweise zu schädlichen Veränderungen im Baugrund kommen, die sich langsam im Boden ausbreiten. In den vergangenen Jahren, so die GTÜ, lagen die Kosten für Bauschäden auf knapp eineinhalb Milliarden Euro pro anno. Mindestens fünf bis zehn Prozent hiervon zählen zu den sogenannten Sekundärschäden. Vor allem das Eindringen von Grundwasser kann zu Komplikationen, wie zur Veränderung der Bodenschichten und des Baugrunds führen. Das einlaufende Wasser hebt den Baugrund an. Risse und Setzungen an den Gebäuden sind die Folge. Auch eine Absenkung des Grundwassers bei eigentlich hohem Grundwasserstand hat oft drastische Auswirkungen: Die Gewichtskraft des Hauses nimmt enorm zu, was zum Durchbruch des Fußbodens führen kann.

Unternehmen

Wiederbelebung läuft

Köln: Die Vivacon AG hat ein 140 Einheiten umfassendes Immobilienportfolio in Norddeutschland im Rahmen ihres Restrukturierungsprozesses an die FFIRE Immobilienverwaltung AG veräußert. Nachdem Vivacon bereits vergangene Woche den Abschluss eines Vergleichs mit der Nord/LB verkündete, stellt der nun vollständig vollzogene Abbau ihrer Immobilienbestandsportfolien einen weiteren Schritt in der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens dar. Diese umfasst die vollumfängliche Fokussierung auf den Bereich Erbbaurechtskonzepte sowie ein darauf basierendes, breites Dienstleistungsangebot für Dritte.

Verlängert

München: Die Prime Office REIT-AG hat mit der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG den Mietvertrag über 12.500 qm Bürofläche für die Unternehmenszentrale in der Hamburg Hammerstraße vorzeitig bis 2023 zu marktüblichen Konditionen verlängert. Der ursprüngliche Vertrag hatte eine Laufzeit bis Ende Februar 2016.

Begünstigt werden diese Komplikationen durch eine risikoreiche Zusammensetzung des Bodens: Lehm, Sand, Ton oder Torf erhöhen das Risiko für Sekundärschäden. Eine Prüfung und Analyse des Baugrunds kann dabei helfen, potenzielle Sekundärschäden zu mindern. Wichtig ist vor allem die fachliche Bewertung des potenziellen Risikos, um im Vorfeld schädliche Einflüsse richtig zu bewerten. Hier hilft der Einbezug fachlicher Expertise, damit potenzielle Fehlerquellen rechtzeitig identifiziert und die richtigen technischen Maßnahmen zur Beseitigung einkalkuliert werden können. „Wurde bereits ein Sekundärschaden festgestellt, muss unverzüglich gehandelt werden“, rät Dr. Wagner. „Je mehr Zeit vergeht, desto schwieriger ist es, den Verursacher zur Verantwortung zu ziehen“.

Wohneigentumspreise: Ländlicher Raum ist abgehängt

Die Preise für Wohneigentum sind in Deutschland nach Angaben des Wohnpreisspiegels, der vom IVD erstellt wird, nur moderat gestiegen. So rangiert der Quadratmeterpreis für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert nur 2,3 Prozent höher als im Jahr 2010 und verfehlt die 1.000-Euro-Marke mit einem Durchschnittspreis von 979,61 Euro deutlich. Zu deutsch: Die durchschnittlichen Preissteigerungen decken nicht einmal die Inflationsrate ab.

Aber Durchschnittspreise sagen bekanntlich nichts über die regionalen Besonderheiten aus. „In den Großstädten fallen die Preissteigerungen weit deutlicher aus“, stellt deshalb auch Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD, klar. „So sind in Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern die Preise um 5,5 Prozent und in Städten über 500.000 Einwohnern um 4,4 Prozent gestiegen.“

In München wird für den Quadratmeter einer Eigentumswohnung im Bestand mit mittlerem Wohnwert das 2,4-fache des Bundesdurchschnitts erzielt, in Stuttgart immerhin fast das Doppelte. Die Städte mit der höchsten Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr sind Kassel (+18 Prozent), Karlsruhe (+15 Prozent), Bremen und Krefeld (+14 Prozent), Passau und Konstanz (+12 Prozent). Unter den Großstädten nimmt Hamburg mit einer Zunahme von 9,4 Prozent die Spitzenstellung ein, gefolgt von Berlin (+8 Prozent) und Bremen (+7,1 Prozent). Als Faustregel nennt Schick: „Je höher der Wohnwert und je größer die Stadt, desto höher die Preissteigerungen.“ Das Nachsehen haben die Besitzer von Wohnungen in kleineren Städten und im ländlichen Raum. Im Zehnjahresvergleich liegen die aktuellen Preise um 30 Prozent niedriger als 2001.

Bei Neubau-Eigentumswohnungen ist die Entwicklung ähnlich. Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert liegen um 2,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Segment „guter Wohnwert“ liegt die Steigerungsrate bei 3,3 Prozent. Für einen Quadratmeter beläuft sich der aktuelle Durchschnittspreis auf 1.867 Euro. Allerdings können hier die kleineren Städte mit deutlichen Zuwächsen auftrumpfen: In Schwerin, Trier, Jena, Ulm und Krefeld zogen die Preise für Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert innerhalb des vergangenen Jahres um elf bis 14 Prozent an. In den Großstädten sind die Preise insbesondere im oberen Preissegment angestiegen. Die Preiszuwächse liegen hier bei 5,8 Prozent (guter Wohnwert) und 3,2 Prozent (sehr guter Wohnwert). Für den Quadratmeter müssen Preise von 2.711 Euro bei gutem und 3.481 Euro bei sehr gutem Wohnwert eingeplant werden.

Unternehmen

Share-Deal

Düsseldorf: Die WGF AG hat ein Portfolio aus 21 Einzelhandels- und Fachmärkten im Wert von rund 65 Mio. Euro an den durch Natixis Capital Partners gemanagten Immobilienfonds Captiva Capital Partners III ELP veräußert. Die Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 43.500 qm wurden zwischen 2008 und 2011 gebaut und befinden sich an Standorten in NRW, Niedersachsen, Hessen und Bayern. Alle Objekte sind vermietet und verfügen über verbleibende Mietlaufzeiten von mehr als zehn Jahren. Bei der Vertragsgestaltung wurde die WGF von Hogan Lovells, Düsseldorf, beraten. Für den Käufer waren die Trüon Rechtsanwälte, Arcadis sowie PricewaterhouseCoopers tätig.

Zukäufe

Frankfurt a. M./Berlin: Im dritten Quartal 2011 hat die Deutsche Wohnen AG rund 2.600 Wohneinheiten für rund 154 Mio. Euro erworben. Davon entfallen etwa 1.200 Wohneinheiten auf Berlin, rund 200 auf das Rhein-Main-Gebiet sowie weitere rund 1.200 auf Düsseldorf.

Auch die Bestandswohnungsmieten können zulegen – im Durchschnitt um 2,9 Prozent auf 4,96 Euro/qm. Das sind Werte von den die Münchener, Hamburger neuerdings auch die Berliner nur noch träumen können. Für Wohnungen ab Baujahr 1949 beläuft sich die Quadratmetermiete auf 5,45 Euro (+2,1 Prozent). Sogar im ländlichen Raum und in Städten mit weniger als 30.000 Einwohnern haben sich die Mieten im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 beziehungsweise 1,0 Prozent erhöht. Im Ranking der Flächenstaaten schneiden die Bundesländer Niedersachsen und Bayern mit Steigerungsraten von 4,9 beziehungsweise 3,9 Prozent über dem Bundesdurchschnitt ab. In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahr dagegen sogar um 2,3 beziehungsweise - 0,8 Prozent gesunken.

Das Plus für Neubau-Mieten beläuft sich in Großstädten auf 2,8 Prozent und im ländlichen Raum auf 1,2 Prozent. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen beträgt derzeit 6,60 Euro/qm. Im Zehnjahresvergleich haben die Mieten in den Großstädten um fast 20 Prozent zugelegt. Im ländlichen Bereich bleiben sie mit einem Zuwachs um 4,5 Prozent deutlich dahinter. Grund für dieses Gefälle sind vor allem die hohen Baulandpreise in den Städten, die für den Geschosswohnungsbau aufgebracht werden müssen - und die sich in den Mieten niederschlagen. Hinzu kommen steigende Kosten für Baumaterial und die Errichtung von Wohnungen.

Aus den Verbänden

Pressereferentin

Berlin: Antje Katrin Piel ist neue Referentin für Presse und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. Sie folgt in dieser Funktion dem DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Antje Katrin Piel

Foto: DDIV



Noch ein Vize

Berlin: Die Mitgliederversammlung des ZDB Zentralverband des Deutschen Baugewerbes hat den Vorsitzenden des Fachbereichs Verkehrsinfrastruktur, Wolfgang Paul, zum neuen Vizepräsidenten gewählt. Paul ist damit neben Walter Derwald und Frank Dupré der dritte Vizepräsident des Verbandes. Paul ist Vorsitzender der Fachgruppe Verkehrswege und Tiefbau beim Verband Bauwirtschaft Bau Württemberg als auch Vorsitzender Straßenbau bei der Landesvereinigung Bau Baden-Württemberg.

Anhörung

Berlin: Anlässlich einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der vergangenen Woche warnten die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft nochmals vor den negativen Folgen der geplanten Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung sowie der energetischen Gebäudesanierung und plädierten für weniger ordnungsrechtliche Vorgaben. „Die Städtebauförderung wurde von 535 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 455 Mio. Euro für 2011 reduziert. Eine weitere Kürzung ist nicht akzeptabel“, erklärte Walter Rasch, Stellvertretender Vorsitzender der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und Präsident des BFW Bun-

Unternehmen

In Böblingen

München: Pramerica Real Estate Investors hat mit Herbert Krämer, CEO und Gründer des Shopping Center Developers hkm Management AG ein Joint Venture gebildet, um in Böblingen ein Einkaufszentrum mit rund 24.400 qm Netto-Mietfläche zu entwickeln. Das in Luxemburg ansässige Joint Venture PBC Preco S.à.r.l hat ein Investitionsvolumen von rund 120 Mio. Euro, die für die Finanzierung des Grundstückserwerbs und den anschließenden Bau des Objekts verwendet werden. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2012 geplant. Für die Entwicklung, Verwaltung und Leitung sowie die Vermietung der Immobilie wird hkm verantwortlich sein. Das in London ansässige Team von Pramerica strukturierte die Investition im Namen institutioneller Anleger seines Preco IV Fonds. Pramerica wurde von Clifford Chance, Ernst & Young, CBRE und WSP CBP beraten, Herbert Krämer und hkm von Rotthege & Partner. Die Projektfinanzierung wird von Eurohypo zur Verfügung gestellt.

Aus den Verbänden

desverbands während der Anhörung. Die Förderungen für die Programme Stadtumbau Ost und West, das Programm Soziale Stadt, aber auch für den Denkmalschutz und für die Schaffung von altersgerechtem sowie barrierefreiem Wohnraum seien ein wichtiger Aspekt, um attraktive Städte zu erhalten.

Walter Rasch

Foto: BFW



BVI-Vorstand gewählt

Frankfurt a. M.: Die Mitglieder des BVI Bundesverband Investment und Asset Management haben im Rahmen ihrer Mitgliederversammlung am 29. September 2011 turnusgemäß den neuen Vorstand für die nächsten drei Jahre gewählt. Das neunköpfige Gremium wählte Thomas Neißer zum Präsidenten des BVI. Der neue BVI-Vorstand setzt sich zusammen aus: Dr. Georg Allendorf, RREEF Investment GmbH, Dr. Dirk Klee, BlackRock Asset Management Deutschland AG, Barbara Knoflach, SEB Asset Management AG, Holger Naumann, DWS Investment GmbH, Thomas Neißer (Präsident), Deko Investment GmbH, Tobias C. Pross, Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Alexander Schindler, Union Asset Management Holding AG, Karl Stäcker, Frankfurt-Trust Investment-Gesellschaft mbH, Bernd Vorbeck, Universal-Investment-Gesellschaft mbH. Nicht mehr dem Vorstand gehören an Oliver Clasen, Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Klaus Kaldermorgen, DWS Holding & Service GmbH und Götz Kirchhoff, AVANA Invest GmbH.

Modernisierungsankündigung

Karlsruhe/Berlin: Der Bundesgerichtshof hat (AZ.: VIII ZR 242/10) entschieden, dass in dem Ankündigungsschreiben einer Modernisierung dem Mieter nicht jede Baumaßnahme und jede Veränderung bis ins Detail beschrieben werden muss. Der Mieter habe die Modernisierung zu dulden, wenn er sich aufgrund der Beschreibungen ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten Baumaßnahmen machen könne. „Es entspricht den Anforderungen der Praxis, wenn der BGH für die Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt werden muss“, ist Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zufrieden. „Bei aufwendigeren energetischen Modernisierungen steht der Vermieter jedoch wie bisher vor fast unüberwindbaren bürokratischen Hürden“, schränkt Haus & Grund-Jurist Kai Warnecke ein. Der Entscheidung lag der Fall einer Modernisierung durch Balkonanbau und Installation von Heizung und Elektroanlage zugrunde.

Neuer Leitfaden für Immobilienmakler

Frankfurt a. M.: Die RICS haben einen neuen Leitfaden mit dem Namen Real Estate and Brokerage Standards (REABS) für Immobilienmakler erarbeitet. Die Leitlinien beziehen sich sowohl auf wohn- als auch auf grundstücks- und gewerbeimmobilienwirtschaftliche Transaktionen und Vertragsabschlüsse. Zentrale Maßgaben beinhalten, dass Kunden von RICS-Mitgliedern jederzeit objektiv und transparent beraten werden. Darüber werden verbindliche Anforderungen an die professionelle Integrität, Kompetenz, Servicequalität und den Mandantenschutz formuliert.

Unternehmen

Mandat

Berlin: Die Immobilienverwaltung und -management GmbH Tattersall-Lorenz hat im Auftrag der Beos AG das Property- und Facility-Management von zwei Immobilien in den Gewerbe- und Industriegebieten Billbrook und Allermöhe im Osten Hamburgs übernommen. Beos hatte die Objekte im Juni 2011 für den Spezialfonds Beos Corporate Real Estate Fund Germany I erworben. Die Gewerbeobjekte bestehen aus Büro-, Produktions- und Logistikflächen von insgesamt knapp 19.000 qm und sind nahezu komplett vermietet.

Alles platziert

Frankfurt a. M.: Die InCity Immobilien AG ihre Kapitalerhöhung platziert. Mit Eintragung im Handelsregister erhöht sich das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar einlage von 8.425.402 Euro um 4.194.565 Euro auf 12.619.967 Euro. Insgesamt wurden 4.194.565 neue Stückaktien zum Bezugspreis von je 2,50 Euro mit einem anteiligen Beitrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie und voller Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2011 ausgegeben.

+++ Personalien kompakt +++ Personalien kompakt +++

Zusätzliche Aufgabe

Frankfurt a. M.: Alexander v. Erdély hat bei CB Richard Ellis neben dem Bereich Building Consultancy auch die Führung des Bereichs Global Corporate Services (GCS) in Deutschland übernehmen. GCS betreut grenzüberschreitend agierende Unternehmen in allen Immobilienbelangen.

Auf der Insel

London (GB): Riccardo Dallolio ist neuer European Head of Transactions bei AXA Real Estate Investment Managers. Arbeitsort ist London. Er berichtet an Anne Kavanagh, Global Head of Property Services Group. Er war zuvor Partner bei Grove International.

Ausbau vorantreiben

München: Francesco Mazza MRICS verantwortet ab sofort den Einzelhandelsbereich bei Colliers Schauer & Schöll in München. Zu seinen Aufgaben gehört neben der Akquisition und Vermittlung von Einzelhandelsflächen und dem Verkauf von Einzelhandelsimmobilien der Ausbau der Münchener Einzelhandelsabteilung. Der Immobilienökonom war zuvor bei der Dawnay Day Property Investment GmbH als Deutschland-Geschäftsführer beschäftigt.

Francesco Mazza

Foto: Colliers Schauer & Schöll



In Amerika

New York/München: Gary N. Phillips ist als Senior Director in das New Yorker Büro der Allianz Real Estate of America eingetreten. Zu seinen Aufgaben zählen die Akquisition und Umsetzung von Immobilieninvestitionen in den Bereichen Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie in Mehrfamilienhäuser auf den wichtigsten Märkten der USA. Phillips war bisher als Vice President Acquisitions für Clarion Partners in New York sowie für RREEF und die Deutsche Bank tätig. Gregory R. Brown ist zudem als Head of Research für Nord- und Südamerika in das Büro des Unternehmens in Connecticut gewechselt. Er war zuvor als Director Research für UBS Realty Investors in Hartford, Connecticut, tätig.

Kommissarische Leitung

Berlin: Die Geschäftsführung der TLG Immobilien hat ihren langjährigen Niederlassungsleiter Mecklenburg-Vorpommern, Kurt Reppenhagen, verabschiedet, der sich neuen Aufgaben in Rostock widmen wird. Die Leitung der Niederlassung übernimmt bis auf weiteres kommissarisch Ines Helbrecht.

Neuer Vorstand

München: Der Aufsichtsrat der FIHM Fonds und Immobilien Holding München AG hat Matthias Klein zum zweiten Vorstand berufen. Neben Alexander Kames, der die Bereiche Finanzen, Konzeption, Immobilien und Corporate Development betreut, ist er für Vertrieb, Marketing sowie die Unternehmenskommunikation zuständig. Zuletzt verantwortete Klein bei der Wölbern Invest KG als Generalbevollmächtigter die Bereiche Sales, Marketing und Produktmanagement.

Unternehmen

Alles finanziert

Bonn: Die IVG Immobilien AG hat zwei weitere Schritte im Rahmen der Neuausrichtung ihrer Finanzstruktur erreicht. Für das Projekt „The Squire“ am Frankfurter Flughafen wurde die bestehende Finanzierung in unveränderter Höhe und mit den bisherigen Konsortialbanken bis Ende 2013 verbindlich verlängert. Die Laufzeit dieser Finanzierung wurde an der derzeit geplanten Exit-Strategie für das Projekt ausgerichtet. Die IVG beabsichtigt, die Immobilie nach ihrer Vollvermietung im Jahr 2013 zu vermarkten. Das Finanzierungsvolumen und der Loan-to-Value bei Fertigstellung bleiben unverändert bei 500 Mio. Euro oder rund 62 Prozent. Im Rahmen der Pro-longation sind die Finanzierungskosten unverändert geblieben. Daneben hat IVG mit einer deutschen Landesbank einen Darlehensvertrag über 35 Mio. Euro für die Finanzierung von „The Squire Parking“ abgeschlossen. Die geplante Laufzeit dieser Finanzierung ist ebenfalls bis Ende 2013. Damit ist die Gesamtfinanzierung dieses Projektes verbindlich abgeschlossen.

+++ Personalien kompakt +++ Personalien kompakt +++

US-Neuzugang

Berlin: David Janssen wechselt als Associate Director in das Berliner Real Estate Advisory Team von Jones Lang LaSalle und führt dort ab sofort den Bereich Project Management. Der US-Amerikaner war zuvor bei der Acrest Property Group GmbH als Leiter Development tätig.

Bausparkassenkonferenz

Berlin: Dr. Gerhard Schlangen, neuer Vorstandsvorsitzender der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, hat zusätzlich den Vorsitz der LBS-Bausparkassenkonferenz übernommen. Er tritt an die Stelle von Dr. Christian Badde, der das oberste Gremium der Landesbausparkassen seit Juni 2010 geleitet hat und aus seinem Amt als Vorstandsvorsitzender der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse ausgeschieden ist. In ihrem Amt als stellvertretende Vorsitzende wurden Dr. Franz Wirnhier, Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayerische Landesbausparkasse, und Dr. Rüdiger Kamp, Vorsitzender des Vorstandes der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover, bestätigt.



Dr. Gerhard Schlangen
Foto: LBS

Hineinwachsen

Frankfurt a. M./Berlin: Lars Wittan ist seit Oktober 2011 für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Deutsche Wohnen AG bestellt. Er ist seit August 2007 in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Im Vorstand wird er die Bereiche Rechnungswesen, Steuern, Controlling und Risikomanagement verantworten. Bis zum Ablauf der Amtsperiode von Finanzvorstand Helmut Ullrich Ende 2012 soll er sukzessive dessen Nachfolge antreten.

Senior Consultant

Hamburg: Florian Vogler ist als Senior Consultant für den Geschäftsbereich „Investment Einzelhandelsimmobilien“ neu im Hamburger Büro von Jones Lang LaSalle. Der Bachelor of Science in Business Management und Diplom-Politologe hat seine Ausbildung zuletzt um ein Studium im Bereich "Real Estate Asset Management" an der IREBS International Real Estate Business School ergänzt. Er kommt von der IC Gesellschaft für internationales Project Consulting mbH.

Florian Vogler
Foto: JLL



Investment-Chef

Düsseldorf: Georg Hölz ist neuer Investment-Chef und Managing Director bei CBRE in Düsseldorf und verantwortet den Bereich Investment in Düsseldorf und im Rhein-Ruhr-Gebiet. Zuvor war er zehn Jahre bei BNP Paribas Real Estate als Director im Bereich National Investment tätig. Weiteres neues Mitglied des Teams ist Angelo Augenbroe, der als Senior Consultant tätig ist.

Unternehmen

Hamburg: Die immofori AG und die französische Icade Conseil haben einen Kooperationsvertrag zur grenzübergreifenden Bearbeitung von Immobilienprojekten geschlossen. Die immofori ist als unabhängiger Special Servicer auf den Verkauf und die Bearbeitung von leistungsgestörten Immobilienkrediten spezialisiert. Zu ihren Leistungen gehören auch der Verkauf und die Bewertung von Immobilien. Icade Conseil bietet als Tochterfirma der Icade-Gruppe Beratung bei großen Immobilientransaktionen an.

Versicherung kauft

Berlin: Die R+V Versicherung hat das 30.000 qm große „Ernst-Reuter-Haus“ von einem Joint-Venture, bestehend aus der Rockpoint Group (90 Prozent) und Cenda (10 Prozent) erworben. Das Gebäude ist der neue Sitz des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, das vergangenen Dezember einen 16-Jahres-Mietvertrag für das gesamte Objekt abgeschlossen hat. Das Joint-Venture hatte das Gebäude ursprünglich im Jahr 2008 erworben.

+++ Personalien kompakt +++ Personalien kompakt +++

Transaction Manager

Berlin: Rockspring Property Investment Managers hat Ulf Christiansen als Transactions Manager in Deutschland rekrutiert. Christiansen wird in Berlin Stuart Reid, Rockspring Partner in Deutschland unterstellt sein und verantwortlich für Akquisitionen in Deutschland, der Schweiz und Österreich sein. Er kommt von Internos, wo er für Transaktionen, Asset und Portfolio Management Aufgaben für verschiedene einzelhandelsfokussierte Fonds in Deutschland verantwortlich war.

Weiterer Geschäftsführer

Itzehoe: Dominique Mannsperger ist ab sofort als weiterer Geschäftsführer der May & Co. Logistik GmbH tätig. Während Kay Grotebrune vorrangig Kunden und Projekte in der Region Nord verantwortet, ist Dominique Mannsperger für die Region Süd zuständig. Mannsperger ist studierter Betriebswirt mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft. Zuvor war er bei der Garbe Logistic AG als Senior Business Development Manager für die Bereiche Projektentwicklung, Transaktionsmanagement sowie Business Development verantwortlich.

Abschied nach 22 Jahren

Düsseldorf: Bert-Peter Consoir ist nach 22 Jahren bei Deloitte, davon 18 Jahre als Partner und 12 Jahre als Mitglied des Vorstands der Deutschen Baurevision AG aus dem Unternehmen ausgeschieden. Künftig will er sich auf die Übernahme von Aufsichtsrats- und Beiratsmandaten sowie die Beratung von Verbänden und Instituten in Fragen der Compliance und Nachhaltigkeit konzentrieren.

In den Vorstand

Hamburg: Jan Dietrich Hempel ist neues Mitglied im Vorstand der Garbe Logistic AG und leitet den Bereich Speziallogistik. Er übernimmt die Bereiche Marketing, Vermietung, Entwicklung und Asset Management und bildet künftig gemeinsam mit Christopher Garbe den Vorstand der Garbe Logistic AG. Hempel ist seit zwei Jahren für das Unternehmen tätig.

Jan Dietrich Hempel

Foto: Garbe Logistic AG



Stephan Jung wechselt zu Savills

Frankfurt a. M.: Stephan Jung ist als Director/Head of Retail zur Savills Immobilien Beratungs-GmbH gewechselt und verantwortet vom Frankfurter Standort aus das Einzelhandelsvermietungs-geschäft von Savills in Deutschland. verantwortlich leiten. Zuletzt war Jung als Director Investment mit Fokus auf Einkaufszentren, Highstreet Objekte und Verbrauchergroßmärkte bei Knight Frank Consult GmbH & Co. KG in Frankfurt tätig. Er ist seit 2004 im Vorstand des German Council of Shopping Centers, dessen Vorstandsvorsitzender er seit 2010 ist.

Stephan Jung

Foto: Savills



**Impressum****IMMOBILIEN weekly**

Verlag:
FLASKAMP UMMEN AG
Klosterstraße 64
10179 Berlin

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

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

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

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 82946

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

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

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 14.06.2010.

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

+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++**BÜRO****Privatschule**

Berlin: Die gemeinnützige Stiftung Würth, Trägerin der Freien Schule Anne-Sophie, hat im Stadtteilcenter Zehleendorfer Welle circa 5.000 qm Fläche angemietet. Eigentümer des Objekts ist eine von Arab Investments Ltd., London, betreute Fondsgesellschaft. Entwickler und Verkäufer des Objekts ist die OFB Projektentwicklung GmbH, eine Tochtergesellschaft der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen. Bei der Anmietung wurde der Eigentümer durch die Savills Immobilienberatungs GmbH und Görg Rechtsanwälte vertreten, für die OFB war JEB Investment Advisory beratend tätig.

Im ehemaligen Wagenwerk der Post

Berlin: Die PSG Property Service Group vermietet 2.640 qm Lager- und Ausstellungsfläche in den „Breitenbachhöfen“, in der Breitenbachstr. 24-29 in Berlin-Reinickendorf an die VZS Büromöbel OHG.

Anwälte

Berlin: In der Landsberger Allee 117-117a bezieht die die Rechtsanwaltskanzlei Advovox Rechtsanwälts GmbH Sven Krüger 300 qm Bürofläche. Catella Pro-

perty war für den Mieter und den Eigentümer, die Profonds Grundvermögen Treuhand und Verwaltung GmbH & Co., beratend tätig.

Noch mehr Fläche

Hamburg: Die Allianz Deutschland AG mietet weitere 5.000 qm Bürofläche in der neuen Allianz-Zentrale am Kapstadtring 2 der AS KG an und bezieht im Objekt ab Herbst 2012 gut 35.000 qm Mietfläche. Die Grossmann & Berger GmbH ist mit der Vermarktung des Gebäudes beauftragt.

EINZELHANDEL**Schmuck**

Karlsruhe: Pandora hat einen Store in der Kaiserstraße 126 eröffnet. Die Gesamtfläche liegt bei rund 45 qm. Eigentümer der Immobilie ist ein Privateigentümer. Jones Lang LaSalle hat den Mieter beraten.

Hertie-Haus verkauft

Berlin/Elmshorn: BNP Paribas Real Estate vermittelten den Verkauf des ehemaligen Hertie-Warenhauses in der Fußgängerzone von Elmshorn Käufer ist der Cornerstone German Retail Fund, vertreten durch den Asset Manager CMB Consulting GmbH. Cornerstone hat die Laren Development AG, Berlin, mit der Pro-

jektentwicklung des Objekts beauftragt. Das ehemalige Hertie-Warenhaus in Elmshorn nordwestlich von Hamburg verfügt über rund 13.100 qm sowie über 250 Parkplätze.

LOGISTIK**Nahe A81 und A8**

Stuttgart: Die Spedition W. Roth mietet in der Max-Eyth-Straße 2 in Gerlingen auf Vermittlung von Realogis 2.900 qm Lagerfläche und ca. 250 qm Bürofläche. Der direkte Verkehrsanschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt sowohl über die Bundesstraße B295 „Stuttgart-Leoberg-Calw“ als auch die Autobahnen A81 „Singen-Stuttgart-Heilbronn“ und A8 „Karlsruhe-Stuttgart-Ulm-München“. Realogis vermittelt der Spedition W. Roth bereits Ende des vergangenen Jahres im schwäbischen Ludwigsburg einen neuen Lagerstandort.

Grundstückskauf

Kronberg/Frankfurt a. M.: Auf Vermittlung der NAI apollo group kauft Auto Sahin in Kronberg ein circa 2.000 qm großes Grundstück, das mit einer rund 650 qm großen Hallenfläche mit Büro bebaut ist. Die Liegenschaft in der Eschbornerstraße 6 befindet sich im Gewerbegebiet Kronberger Hang.