



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

OIF's –
wessen Stunde schlägt

Seite 3:

Urban Leader Forum &
Leadership Award
2011

Seite 5:

Outsourcing wird out

Seite 6:

Europ. Büroimmobilienmärkte Q III 2011

Seite 7:

Beyerles Bemerkungen: die Super-Hausse
(Dr. T. Beyerle)

Seite 8:

Die deutschen
Potentialstandorte

Seite 10 :

Durch die kalte Küche -
gesetzliche Änderungen für Geschl. Fonds

Seite 11:

Irren ist menschlich –
der DTB Dr. Klein-
Trendindikator
Baufinanzierung

Seite 13:

Aktuelle Deals

Seite 13:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

egal, was heute in Brüssel und Berlin entschieden wird: Das Risiko eines Schulden-Crashes wird sich weiter erhöhen. In Griechenland und Rom drohen Regierungskrisen, Frau Merkel bangt um ihre politische Gefolgschaft, die Wirtschaft rebelliert. An den Finanzmärkten regiert das Misstrauen, Unternehmen stellen ihre Investitionen zurück, Verbraucher drosseln den Konsum.

Wir befinden uns längst in einer Spirale nach unten, die nur durch neu gewonnenes Vertrauen in Wachstum und Finanzstabilität gestoppt werden kann. Darauf sollten sich nun alle Kräfte konzentrieren. Indes dürften machtversessene Regierungschefs wie Berlusconi, der trotz aller Warnungen nicht Willens und in der Lage war, wirkliche Sparbemühungen auf den Weg zu bringen, ihre besten Tage hinter sich haben. Ein Europa, das in der Krise hoffentlich fest zusammenstehen wird, dürfte derlei italienische Eskapaden wohl kaum mehr dulden.

Am Immobilienmarkt, der von Krisenzeichen bisher völlig verschont war, zeigen sich derweil die ersten Bremsspuren. Marktteilnehmer berichten von wieder schwieriger gewordenen Verhandlungen mit den Banken. Die Anforderungen an die Eigenkapitalquoten der Geldhäuser steigen weiter, und infolge der Krise leihen sich die Institute auch untereinander kaum mehr Geld.

Hier könnte es schnell zu einer neuen Kreditklemme kommen, die gewerbliche Immobilienfinanzierungen deutlich erschwert. Die Immobilieninvestmentmärkte könnten demnach bald an Schwung verlieren. Solange die Krise die Realwirtschaft nicht erreicht, bleibt jedoch das Vermietungs- und Vermittlungsgeschäft – und somit die tragende Säule – der Immobilienwirtschaft intakt.

Wollen wir hoffen, dass dies so bleibt.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

M. Brummer zu BNPPRE

Frankfurt a. M.: Mathieu Brummer ist zum Director International Investment von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) ernannt worden und damit Mitglied der International Investment Group (IIG) und für die internationalen Investment-Aktivitäten des Unternehmens zuständig. Vor seiner Tätigkeit bei BNPPRE war er sechs Jahre lang bei Morgan Stanley beschäftigt.



Mathieu Brummer
Foto: BNPPRE

Neuer Youniq-CFO

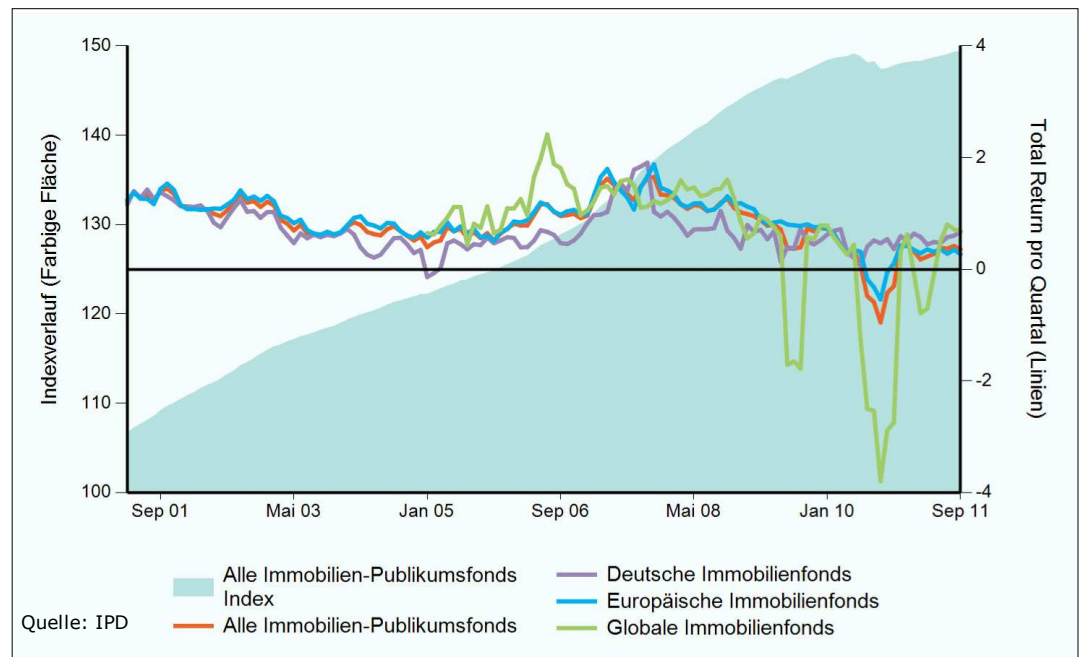
Frankfurt a. M.: Der Aufsichtsrat der Youniq AG hat Marcus Schmitz mit Wirkung per 01.01.2012 zum Mitglied des Vorstandes und neuen Chief Financial Officer bestellt. Er wird Nachfolger von Dr. Marcel Crommen. Schmitz war zuletzt Finanzvorstand der IFM Immobilien AG.

Offene Immobilienfonds – wessen Stunde schlägt

Manchmal ist es wirklich zum Mäusemelken. Da bereitet man wochenlang akribisch eine Studie vor, die nicht nur den Anspruch hat, einen guten Überblick über die langjährigen Renditeentwicklungen der Offenen Immobilienfonds zu präsentieren, sondern auch so aktuell wie möglich zu sein. Die „IPD Performance-Studie Offene Immobilienfonds 2011“ von der IPD Investment Property Databank GmbH, Wiesbaden, ist so eine Untersuchung. Und um ganz sicher zu sein, dass die Fakten up to date sind, stellt die IPD parallel zur Veröffentlichung der Studie auch noch die Ergebnisse des OFIX Monthly Index vor. Der bildet die Performance der Offenen Immobilien-Publikumsfonds auf monatlicher Basis ab; der jeweilige Index-Stand für den Vormonat wird spätestens 12 Werktagen nach Monatsende veröffentlicht.

Demnach erzielten Offene Immobilien-Publikumsfonds im September 2011 eine Rendite von 0,1 Prozent. Im August waren es 0,2 Prozent. Das ist nicht berauschend, aber doch immerhin ein positiver Wert jenseits der schwarzen Null. „Die Werte verdeutlichen, dass die Offenen Immobilienfonds nach einer turbulenten Periode nun wieder im ruhigen Fahrwasser sind“, kommentierte IPD-Geschäftsführer Daniel Piazzolo die Ergebnisse.

Ergebnisentwicklung der Offenen Immobilienfonds



Und nur einen Tag später gibt AXA Investment Managers Deutschland GmbH bekannt, dass der AXA Immoselect aufgelöst wird. Als Grund wird die unzureichende Liquiditätsquote im Verhältnis zu den angekündigten Rückgabewünschen der Anteilscheineigener genannt. Angepeilt war eine Liquiditätsquote von 30 Prozent. Die wurde mit gerade einmal 9,6 Prozent erschreckend deutlich verfehlt. Zur Begründung heißt es, dass die erneute Zuspitzung der Eurokrise die „Entscheidungsprozesse potentieller Immobilienkäufer verzögert“ habe und daher die gesetzliche Frist zur Wiedereröffnung bis spätestens 16.11.2011 nicht zu halten war. Nun ist die Verwaltung des Sondervermögens zum 20.10.2014 gekündigt. So viel zum ruhigen Fahrwasser.

Personalien

Generationswechsel

Amsterdam: Jaap Blokhuis ist als Chief Executive Officer von Redevco, die zur Schweizer Cofra Holding AG gehört, zurückgetreten und verlässt das Unternehmen zum Jahresende. Er begründet seine Entscheidung damit, „zu einer Zeit, in der sich die Marktbedingungen in der Immobilienwirtschaft massiv verändern, für die nächste Generation des Redevco-Managements Platz zu machen“. Seine Nachfolge wird zum 01.11.2011 der nur acht Jahre jüngere Andrew Vaughan antreten. Er ist seit dem Jahr 2000 für Redevco tätig und war seit 2007 Chief Operating Officer von Redevco Europe.

33 Jahre Erfahrung

Wollerau (CH): Die HFS Helvetic Financial Services AG hat Rahman Rahmanzadeh zum Chief Operating Officer berufen. Als Mitglied der Geschäftsleitung soll er die Weiterentwicklung der Stratos Mezzanine Fonds Familie vorantreiben. Rahmanzadeh war u. a. für die RSE Projektmanagement AG, die PSP Properties AG und die Peach Property Group AG tätig.

Für die Anleger heißt es nun abzuwarten und zu hoffen, dass die verbliebenen 66 Fondsobjekte bis dahin zu möglichst guten Konditionen verkauft werden können. Sie erhalten ab April 2012 halbjährlich Abschlagszahlungen auf den Anteilswert des Fonds. Sollte bis Oktober 2014 nicht alles verkauft sein, muss die Sal. Oppenheim jr. & Cie AG & Co AG als Depotbank diese Aufgabe bis zum bitteren Ende fortführen.

Und der Assetklasse Offener Immobilienfonds droht weiteres Ungemach. Denn auch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft hat die Auflösung ihres Offenen Immobilienfonds Degi International bekanntgegeben. Sie sah sich außer Stande die liquiden Mittel, die für eine nachhaltige Beendigung der Rücknahmeaussetzung zum 16.11.2011 notwendig gewesen wären, aufzubringen. Und Anfang spätestens im Mai 2012 schlägt dann für den CS Euroreal und den SEB Immoinvest die Stunde der Wahrheit.

Und generell? Auf Seite der Renditen lassen die von IPD publizierten Werte der OFIX-Indices für das Gesamtjahr 2011 eine Performance von rund zwei Prozent für den OFIX-ALL vermuten. Das wäre zwar ein Plus, aber das würde sofort von der Inflationsrate geschluckt werden.

IPD Offene Fonds Immobilien Index OFIX								
	Total Return Index Aug 2011	Total Return Index Sep 2011	Total Return %	Total Return %	Ausschüttungsrendite %	Annualisierter Total Return		
	Dez 2000 = 100	Dez 2000 = 100	1 Monat	3 Monate		1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
Alle Immobilien-Publikumsfonds	142,2	142,3	0,1	0,4	3,9	1,4	3,0	3,2
Deutsche Immobilienfonds	135,7	136,0	0,2	0,7	3,6	2,3	2,9	2,7
Europäische Immobilienfonds	146,2	146,3	0,0	0,3	3,9	1,3	3,3	3,5
Globale Immobilienfonds	-	-	0,1	0,7	4,5	0,7	1,6	-

*Die Zeitreihe der Globalen Immobilienfonds beginnt 2005, weshalb keine 10-Jahres-Werte ausgewiesen werden

„Schwere See, schwere See, mein Herz ...“ hatte einst die Musikkapelle Element of Crime melancholisch gesungen. Bleibt zu hoffen, dass dieses Lied nicht zur Begleitmelodie der Offenen Immobilienfonds in diesem Herbst wird.

Nachhaltigkeit im Zeichen des Goldenen Ginkoblatts

Das ULI Urban Land Institute ist ein Netzwerk von der und für die Immobilienwirtschaft. Seit gut 75 Jahren verfolgt es das Ziel der nachhaltigen Entwicklung und Gestaltung urbaner Räume. In Zusammenarbeit mit über 30.000 Mitgliedern weltweit sowie starken lokalen Partnern der öffentlichen und privaten Immobilienwirtschaft sorgt es für den Austausch und die Vernetzung aller Beteiligten der Immobilienwelt, die zukunftsorientiertes und verantwortungsvolles Handeln und Wirtschaften als Maßstab anstreben.

Besonders bei wachsender Unsicherheit in den Märkten bei gleichzeitig steigenden Forderungen zu mehr Nachhaltigkeit ist es mehr denn je erforderlich, qualitativ hochwertige Plattformen für den Dialog anzubieten sowie Wissen und Erfahrungen auf Expertenebene und mit Gleichgesinnten auszutauschen. Dazu lädt das ULI Germany am 23. November 2011 zur Spitzenveranstaltung des Jahres – dem Urban Leader Forum & Leadership Award 2011 – nach Frankfurt am Main ein.

Unternehmen

Strategische Allianz

München: Die Sibeth Partnerschaft wird mit der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresbeginn 2012 eine strategische Allianz mit BDO AWT eingehen. Sie strebt eine enge Zusammenarbeit im Rahmen der steuerlichen Beratung für ausgewählte Branchen an. Schwerpunkt dieser Zusammenarbeit wird zunächst der Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft sein.

Klar dafür

Hamburg/Kaiserslautern: Ein Bürgerentscheid gegen die von der ECE geplante Stadtgalerie in Kaiserslautern ist gescheitert. Die Abstimmungsfrage des Bürgerentscheids bezog sich auf den Verkauf von vier städtischen Flurstücken, die für das Projekt benötigt werden und gegenwärtig größtenteils als Parkplatz genutzt werden. Die Eröffnung der Einkaufsgalerie mit rund 29.000 qm ist nun für Herbst 2014 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 160 Mio. Euro.

Hier treffen sich Entscheider, Experten, Vorstände und städtische Vertreter der D/A/CH-Länder, um aktuelle Fragen im Rahmen des Urban Leader Forums zu diskutieren und am Abend die Preisträger des ULI Germany Leadership Awards 2011 auszuloben.

Auf der Agenda der Konferenz, die im neuen Tower 185 stattfindet, stehen Themen wie Energiewende, Stadtwert und Urban Change. Die Eröffnungsrede „Abenteuer Euro: Leuchtturm oder Verhängnis für Europa und die Welt?“ hält David Marsh, der Autor von „The Euro“. Weitere Redner sind unter anderem Bernhard H. Hansen, CA Immo Deutschland, Dr. Reinhard Kutscher, Union Investment Real Estate GmbH, Prof. Jörn Walter, Hansestadt Hamburg, Thomas Köntgen, Eurohypo AG, Prof. Albert Speer/ AS&P und Gerhard Dunstheimer, ECE.

Den Höhepunkt der Veranstaltung bildet die feierliche Verleihung der ULI Germany Leadership Awards 2011 in den Kategorien „Young Leader“, „Stadtplanung/Administration“, „Immobilienwirtschaft“ und „Sonderpreis“. Die Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt, Dr. h.c. Petra Roth, öffnet für diesen Anlass die Pforten des Frankfurter Römers und lädt gemeinsam mit dem ULI Germany zur Preisverleihung in den Kaisersaal ein.

Das gesamte Programm und die Anmeldung sowie Informationen zum ULI sind unter www.uli-germany.de abrufbar.



FLASKAMPUMMEN
COMMUNICATIONS

Überlassen Sie
das uns.

Wir sind die
Kommunikationsprofis.

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

flaskamp-ummen.de

Unternehmen

Töchter unter sich

Unterschleißheim/ Frankfurt a. M.: Die Treveria Asset Management GmbH, deutsche Tochter des britischen Investors Treveria, hat die IC Property Management GmbH, ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe, zum 01.12.2011 mit dem Property Management ihres 370 Objekte umfassenden Deutschlandportfolios beauftragt. Die Einzelhandelsimmobilien mit insgesamt rund 1 Mio. qm Mietfläche befinden sich überwiegend in Mittelstädten im Westen Deutschlands. Der Gesamtwert der Objekte wird laut Unternehmensangaben auf rund 1,4 Mrd. Euro geschätzt.

Technisches Gebäudemanagement

Berlin: Die Deutsche Wohnen Management GmbH hat das technische Gebäudemanagement für einen Teil ihrer Berliner Immobilienbestände zum 01.01.2012 an die Alba Facility Solutions GmbH vergeben. Der Auftrag umfasst neben dem Kleinreparaturmanagement und den Wartungsleistungen an den technischen Ausrüstungen auch die Sanierung von Leerwohnungen in den Beständen.

Klassisches Outsourcing wird beim Immobilien-Asset-Management langsam out

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser oder man macht es am besten gleich selbst. So könnten die Ergebnisse der Asset-Management-Studie 2011 der Ernst & Young Real Estate GmbH (E & Y) bezüglich des Assetmanagements von Gewerbeimmobilien zusammengefasst lauten. Hierzu wurden 42 Unternehmen befragt, zumeist Publikumsfonds, Versicherungen und Projektentwickler, die auf dem deutschen Markt vertreten sind. Rund drei Viertel der untersuchten Unternehmen halten ein Immobilienvermögen von mehr als einer Milliarde Euro und waren hauptsächlich direkt in Immobilien investiert. 70 Prozent der für die Studie Befragten bewirtschaften ihr Immobilienportfolio ausschließlich selbst. Eine gesteigerte Auseinandersetzung mit dem Investmentobjekt und der Wunsch nach einer direkten Kundenbeziehung sind hierfür die Ursachen. Bei 25 Prozent der Befragten wurden Leistungen sowohl intern als auch extern erbracht. Nur fünf Prozent greifen aber ausschließlich auf externe Asset Manager zurück.

Laut Dietmar Fischer, Partner bei Ernst & Young Real Estate, ist deswegen aber der Trend zum Outsourcing von immobilienbezogenen Managementleistungen nicht völlig obsolet. Denn immerhin 43 Prozent der an der Studie teilnehmenden Unternehmen rechnen damit, dass Asset-Management-Leistungen künftig sogar vermehrt ausgelagert werden. Vor allem scheint sich die Herangehensweise an das Thema „Outsourcing“ geändert zu haben. Standen in der Vergangenheit vor allem die Kosten im Vordergrund, geht es heute eher um die Qualität des ausgelagerten Immobilienmanagements. Zudem sind die Firmen kritischer geworden, wenn es um das Outsourcingpotential geht.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass Unternehmen, die beispielsweise das Property Management auslagern, ihre Auftragnehmer nicht mehr als nachrangige Dienstleister, sondern als Co-Investoren ins Boot holen. Denn dann sind sie an möglichen Risiken beteiligt. Die Folge: Die Interessen von Eigentümer und beauftragtem Unternehmen nähern sich an. Rund 65 Prozent der aktuell Befragten gehen daher davon aus, dass das Interesse der Investorensseite nach Co-Investments weiter steigen wird.

Aber nicht alles hat sich in den vergangenen zwei Jahren geändert. So haben sich die Parameter, an denen der Erfolg im Asset Management gemessen wird, kaum verändert: „Etwa 8 von 10 Befragten sehen aktuell den internen Zinsfuß – auch Internal Rate of Return (IRR) genannt – als wichtigste Kennzahl bei der Performancemessung auf Portfolioebene“, so Fischer. Mithilfe des internen Zinsfußes sei die relative Vorteilhaftigkeit einer Investition gegenüber alternativen Investitionen messbar. Zudem versetze die Kennzahl das Asset Management verhältnismäßig einfach in die Lage, die Zusammensetzung des Immobilienportfolios zu überprüfen. Absoluter Cashflow und die Wertentwicklung der Immobilien bleiben weiterhin wichtig, verlieren aber etwas an Bedeutung. Benchmarkdaten des Marktes spielen dagegen eine eher untergeordnete Rolle.

Für 95 Prozent der befragten Unternehmen ist der Leerstand die entscheidende Ertrags- beziehungsweise Risikokennzahl auf Objektebene: Dem Mietausfallrisiko misst nur jeder Dritte eine solche Bedeutung zu. Das ist zum einen im Gewerbemietvertrag begründet, der mit seinen festgeschriebenen, zum Teil sehr langen Laufzeiten für Sicherheit sorgt – solange der Mieter nicht pleitegeht. Und um dieses Risiko zu minimieren, gibt es in der Regel eine gezielte Vorauswahl der Mieter unter anderem anhand ihrer Bonität.

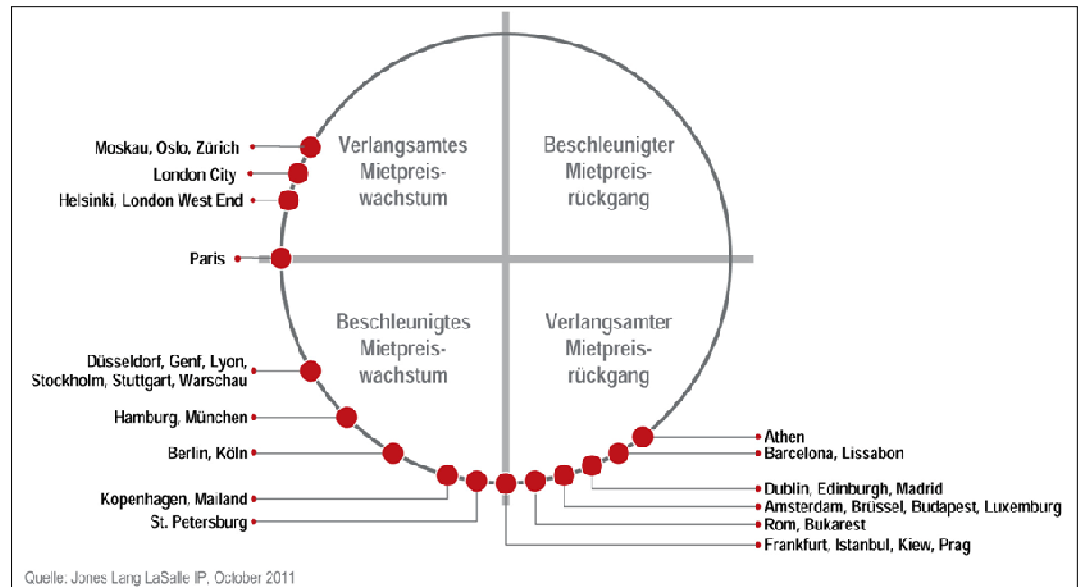
Unternehmen

Neues Aktionsfeld

Frankfurt a. M.: Die Gateway Real Estate AG, entstanden aus der HAG Hamburgischen Immobilien und Energie Invest AG, startet ihre Geschäftsaktivitäten im Bereich „Logistikimmobilien“ mit der Errichtung eines Logistikparks auf einem rund 250.000 qm großen Grundstück in Böblingen. Für den ersten Bauabschnitt von etwa 30.000 qm wurden die Bauarbeiten bereits aufgenommen und sollen im Frühjahr 2012 abgeschlossen werden. Die Gesellschaft plant zudem den Zukauf von Bestandsimmobilien in Hamburg, Köln, Frankfurt a. M. und im Rhein-Neckar-Kreis, um diese zu Logistikobjekten auszubauen. Das Eigenkapital soll durch die Ausgabe neuer Aktien im mittleren zweistelligen Millionenbereich noch in diesem Jahr erhöht werden. Zudem hat der Aufsichtsrat Peter Schuijlenburg zum Vorstandsmitglied bestellt. Der Logistikimmobilienfachmann war zuvor Nordeuropa-Chef von Prologis und Deutschland-Geschäftsführer der AMB Property Corporation.

Im Durchschnitt betrachtet: stabil

Die Spitzenmieten auf den westeuropäischen Büromärkten waren im dritten Quartal des laufenden Jahres in Bewegung – sowohl nach unten als auch nach oben. Das zeigt der europäische Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle JLL, der auf der gewichteten Performance von 24 Index-Städten* basiert und letztendlich wieder auf dem Niveau des zweiten Quartals 2011 lag. Zugelegt haben die Spitzenmieten in Stockholm und Den Haag (beide 2,4 Prozent), Hamburg (2,2 Prozent) und Mailand (1,9 Prozent), während sie in Brüssel (-3,2 Prozent), Dublin (-3,0 Prozent), Madrid (-1,9 Prozent) und Edinburgh (-1,8 Prozent) rückläufig waren. 16 Index-Städte, einschließlich der vier mittel- und osteuropäischen Märkte Budapest, Moskau, Prag und Warschau, verzeichneten gegenüber dem vorangegangenen Quartal stabile Werte. Verglichen mit dem 3. Quartal 2010 liegt der Index 4,4 Prozent im Plus.



Auf der traditionellen europäischen Immobilienuhr von JLL bewegen sich derzeit 16 Märkte auf oder vor der Position „verlangsamter Mietpreisrückgang“, weitere 13 befinden sich im Quadranten „beschleunigtes Mietpreiswachstum“. Zu den Märkten, die schon Ende Juni 2011 auf oder über der Position „verlangsamtes Mietpreiswachstum“ lagen, haben sich Paris und Helsinki gesellt.

Derzeit noch unbeeindruckt von den dunklen Wolken, die wieder über der europäischen Konjunktur aufgezogen sind, zeigt sich im dritten Quartal die Nachfrage nach Büroflächen. Mit einem europaweiten Umsatzvolumen von 2,9 Mio. qm gab es einen Zuwachs von sechs Prozent gegenüber dem Vorquartal (Westeuropa: +9 Prozent, Mittel- und Osteuropa: -6 Prozent). Im Jahresvergleich schlagen europaweit +16 Prozent zu Buche, auf dem gleichen Niveau bewegt sich der Vergleich mit dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Ausgehend von einem Umsatzvolumen für die ersten neun Monate von insgesamt 8,4 Mio. qm (+10 Prozent) rechnet JLL damit, dass zum Jahresende zumindest das Niveau von 2010 erreicht ist. In den mittel- und osteuropäischen Märkten dürfte es deutlich übertroffen werden.

*Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt a. M., Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Moskau, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau

Unternehmen

Endlich verkauft

Hamburg: Die TAG Immobilien AG hat über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft ein in der Tübinger Straße in München gelegenes Projektentwicklungsgrundstück mit einer Gesamtfläche von rund 15.000 qm für rund 31 Mio. Euro veräußert, was laut TAG auf Basis der IFRS-Buchwerte zu einem Gewinn von gut 7 Mio. Euro führt. Die TAG will den Erlös zur Kredittilgung im Gewerbeportfolio und für weitere Akquisitionen nutzen. Da die Kredite in diesem Teilportfolio über für die Gesellschaft überdurchschnittliche Zinskosten verfügen und das Objekt seit Jahresanfang keine Mieten mehr generiert hat, ergibt sich durch den Verkauf eine Verbesserung des operativen Cash-Flows und des Funds from Operations von rund 2 Mio. p. a.

Bei den Nachbarn

Hamburg/Innsbruck (A): Die ECE erweitert ihr Leistungsspektrum für das DEZ Einkaufszentrum in Innsbruck und übernimmt ab 1.1.2012 auch das Centermanagement des größten Einkaufszentrums in Tirol.



**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.

Die Superhaussa – wenn Angst zum Markttreiber wird

Zugegeben eine etwas befremdliche Überschrift – zumindest auf den ersten Blick. Doch im Herbst 2011 wird eine Gemengelage sichtbar, wie sie in dieser Form in den letzten 50 Jahren in Deutschland nicht vorkam. Es bahnt sich tatsächlich eine Superhaussa am deutschen Wohnungsmarkt an. Damit erfährt die Wohnimmobilie als Wirtschaftsgut aktuell eine Wertschätzung wie schon lange nicht mehr. Und wie immer bei solchen Konstellationen müssen Analysten die Frage beantworten „ob sich denn hier nicht eine Blase abzeichnet“.

Nun, zunächst einmal ist es interessant zu beobachten, wie eine Horde von Anlegern aktuell in Wohnimmobilien investiert. Die Profis freut es, denn die letzten drei Haussen waren – wie immer nach dem zweiten Weltkrieg – geprägt von Steuervorteilen in Form von Abschreibungsmodellen, Fördermitteln und den daraus resultierenden Vorzieheffekten. Die letzte Haussa war denn auch die berühmte Sonder-Afa, in welcher „der Osten“ flächendeckend mit Wohnraum versorgt wurde. Danach begann die bleierne Zeit für die Wohnungswirtschaft, denn es folgten 15 Jahre mit rückläufigen Genehmigungszahlen. Analysten wurden gerne mit „der Markt hat fundamental keinen Bedarfsüberhang“ zitiert. Mit anderen Worten: Warum noch in Wohnungen investieren, wenn die einfach nicht nachgefragt werden – und das auch noch ohne Steuereffekt?

In den letzten Jahren hat nun ein messbarer Paradigmenwechsel eingesetzt: Zum einen finden die deutschen Werktätigen mehr denn je den Wohn- und Arbeitsort „Metropolregion“ chic. Zumindest ziehen immer mehr dorthin. Selbst diejenigen, welche in den letzten Jahren regelmäßig in den suburbanen Raum abwanderten, wenn die Kinder kamen, bleiben lieber in der Stadt. Man muss kein Glaskugelleser sein, um abschätzen zu können, dass die Mieten auf breiter Front steigen werden. Eine Trendumkehr ist vorerst nicht zu sehen. Der Begriff „Knappheitsmieten“ hat daher bereits jetzt das Zeug zum Unwort des Jahres 2012 – denn so klaglos wird das Ganze sicher nicht ablaufen.

Das sind glasklare Prozesse, welche bei der Wohnungswirtschaft und bei den Projektentwicklern leuchtende Augen hinterlassen – in den großen Städten wohl gemerkt. Auf dem Land jenseits der S-Bahn Endhaltestelle ist nichts dergleichen messbar. Und da wird wohl auch in Zukunft nichts zu messen sein. „Strukturell eine gesunde Sache“ werden wiederum die Analysten zitiert – denn diese Entwicklung ist ein „perfect storm“, eine Gemengelage wie aus dem Lehrbuch der Wohnungsmärkte.

Doch diesmal ist es anders als sonst. Die Entwicklung wird sich verstetigen und damit einen Totgeglaubten, den es nahe der ökonomischen Reinform in

Unternehmen

TÜV-Siegel

Berlin: BauFi-Online XL, das Europace-Frontend der BHW Bausparkasse, hat das Qualitätssiegel des TÜV Süd erhalten. Es bestätigt, dass das Unternehmen die Anforderungen an Ergonomie, Funktionalität und Datensicherheit im Vertrieb von Immobilienfinanzierungen erfüllt. Technologisch basiert BauFi-Online XL auf der Transaktionsplattform Europace und wurde den Anforderungen der BHW Bausparkasse, des mobilen Vertriebskanal der Postbank Finanzberatung, angepasst.

Prolongiert

Bonn: Die IVG Immobilien AG hat die im 4. Quartal 2011 auslaufende Finanzierung des Pegasus-Portfolios verlängert. Die Finanzierung hat eine geplante Laufzeit von zwei Jahren und wurde mit dem aktuellen Volumen von 145 Mio. Euro prolongiert. Die IVG Immobilien AG rechnet mit unveränderten Finanzierungskosten. Das Pegasus-Portfolio wurde 2007 angekauft und besteht aus 15 Immobilien an sechs deutschen Standorten mit einer vermietbaren Fläche von rund 175.000 qm.

Deutschland so wohl noch nicht gab, wiederbeleben: den Markt. Um es klar zu machen: Die Wohnung als „soziales Gut“ hat maßgeblich zu einer Preisstabilität am deutschen Wohnungsmarkt geführt, welcher in seiner „Stabilität“ global seinesgleichen sucht. Nur ein Markt, der durch Transaktionen aus An- und Verkäufen definiert wurde, war er kaum. Oder eindeutiger definiert: Er war gedeckelt durch ein starkes Mietgesetz. Eine überschaubare Zahl an Transaktionen ließ eben keine Spitzenwerte zu. Stabilität anstatt Volatilität. An sich nichts Falsches in schlechten Zeiten.

Neben dieser an sich schon dramatischen Veränderung kommt aber aktuell etwas hinzu, was es in dieser Struktur auch noch nie gab: Man deckt sich mit innerstädtischem Wohnraum ein und zahlt cash. Diese interessante Beobachtung erfährt jeder, der mit offenen Augen durch die Innenstädte und Stadtteile läuft. Die Kräne drehen sich für Stadtwohnungen, dass es eine wahre Freude ist. Quasi jede Woche fällt mittlerweile eine historische Obergrenze bei den Quadratmeterpreisen und „verkauft noch in der Projektierungsphase“ jubeln die Bauträger.

An dieser Stelle sollte ein Blick auf die Erwerber und deren Motivlage geworfen werden. Dass alle gänzlich den oben beschriebenen Trend ausgemacht haben, ist unwahrscheinlich. Wenn man der Sache auf den Grund geht, tritt eine andere Begründung zu Tage, die in zweifacher Hinsicht nachdenklich stimmt. Da wären die kurzfristigen Entscheidungen in Verbindung mit der Euroneurose. Klares Motiv: Wir retten das Geld, bevor es nix mehr Wert ist. Eine gute Investition? Nun, zumindest keine falsche, wenn Standort beziehungsweise Lage stimmen. Was an dieser Kapitaltransformation in Backsteine besonders beeindruckt, ist, dass diese Entwicklung bisher an den kreditgebenden Banken fast völlig vorbei geht. Das Ganze wird, wie bereits skizziert, aus dem Vermögen bestritten. Immobilien auf Kredit – das klassischste aller klassischen Kaufargumente bei Inflationsangstkäufern: weitgehend Fehlannonce. Die Nachkriegsgeneration mit ihrer eigenen Erfahrung, was Inflation bei fallendem Euro bedeutet, schlägt wieder zu. Um das Ganze denn auch nicht als Blase titulieren zu wollen: Noch stimmen die underlyings – also Nachfrage und Angebotsrelation.

Die weiteren Variablen verdeutlichen eine klare Sprache. Es wird interessant in innerstädtischen Wohnraum zu investieren. Erhöhungen der Grunderwerbssteuer in den Bundesländern heizen die ganze Sache weiter an. Was derzeit bleibt: klare Kaufempfehlung. Aber: Der soziale Aspekt wird zunehmend in der Marktentwicklung Einfluss haben. Denn für den bisherigen Mieter wird dies in den kommenden Jahren nicht nur steigende Energiekosten sondern auch eine höhere Kaltmiete bedeuten. Die Städte werden deshalb mit Zeitverzögerung wieder dem Markt etwas Regulatives entgegensetzen. Doch bis dahin werden wir die Schiefelage der Studentenappartements erleben – fast scheint es, dass auch diese Hausse lediglich auf zwei Abiturjahrgängen basiert, welche in 2011 die Universitäten stürmen. Doch das ist eine andere Geschichte.

Hinter dem Horizont liegt auch noch Potential

Bremen, Hannover, Münster, Essen, Dortmund, Bonn, Aachen, Wiesbaden, Mainz, Mannheim, Karlsruhe, Nürnberg, Leipzig und Dresden haben etwas gemeinsam. Und damit ist nicht gemeint, dass es bei ihnen allesamt um in Deutschland liegende Städte handelt. Nein. Laut einer empirica-Studie im Auftrag von Corpus Sireo handelt es sich bei ihnen vielmehr um „Potential-

Unternehmen

Gemeinsam

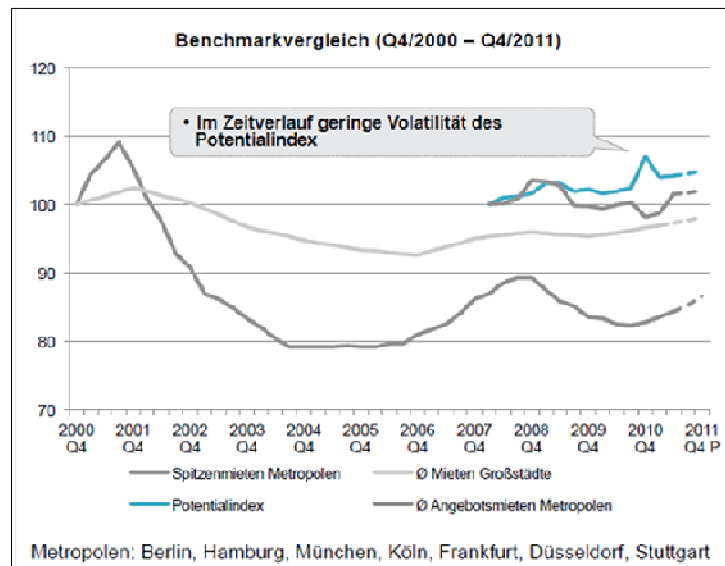
Hamburg: ECE und der Einzelhandelspezialist HBB haben für die Entwicklung, die Planung und den Bau eines neuen Einkaufszentrums in Velbert eine gemeinsame Gesellschaft gegründet. HBB wird die Führung bei der Projektentwicklung und der Vermietung übernehmen, beim zweiten gemeinsamen Projekt in Neumünster übernimmt das die ECE. Das geplante Einkaufszentrum in Velbert soll 20.000 qm Verkaufsfläche sowie zusätzliche Dienstleistungs- und Gastronomieflächen umfassen. Aktuell wird von der Stadt der Bebauungsplan erstellt. Der städtebauliche Vertrag soll bis zum Satzungsbeschluss verhandelt und abgeschlossen sein. Der Baubeginn für das Einkaufszentrum ist für Ende 2012/Anfang 2013 vorgesehen, die Fertigstellung bis Mitte 2014. Das Investitionsvolumen beträgt rund 120 Mio. Euro.

Standorte“ des deutschen Büroimmobilienmarktes (CSE 14). Und als solche sind sie für in- und ausländische Investoren interessant. Denn in Immobilienhochburgen Berlin, Frankfurt a. M., Düsseldorf, Hamburg oder München ist es angesichts der gestiegenen Immobiliennachfrage schwierig geworden, geeignete Objekte zu angemessenen Preisen zu finden.

Die Studie, die auf der Auswertung von 550.000 Immobilieninseraten des Zeitraums von 2008 bis 2011 sowie der empirica-Beschäftigungsprognose fußt, zeigt, dass sich die Büromärkte der untersuchten Potential-Städte mehrheitlich stabiler entwickeln als die der klassischen A-Standorte. Und mit gerade einmal fünf Prozent Leerstandsquote lässt die Hälfte der 14 regionalen Standorte die Immobilienburgen ziemlich alt aussehen. Allerdings liegt die Spitzenmiete dafür nur zwischen rund 12 und 13 Euro/qm. In den Dresden und Leipzig sind die hochpreisigen Büros sogar schon für knapp 11 Euro zu haben.

Doch wer lieber den Spatz in der Hand hält, als der Taube auf dem Dach nachträumt, für den haben die 14 kleineren Großstädte einiges zu bieten. So sind hier, prozentual betrachtet, höhere Mietsteigerungen zu realisieren. Spitzenreiter mit einer rund zehnprozentigen Mietpreiserhöhung ist

Münster. Die Gründe lagen in einer vierprozentigen Steigerung der Nachfrage nach Büroflächen, eine Leerstandsrate von nur 5,1 Prozent sowie einer schrumpfenden Angebotspipeline. Parallel weist die fahrradbegeisterte Hochschulstadt konstant einen jährlichen Büroflächenumsatz von 50.000 bis 60.000 qm auf. Auch in Hannover, Landeshauptstadt und wichtigster Bürostandort



Quelle: Corpus Sireo

Niedersachsens, haben die Mietpreise seit dem ersten Quartal 2008 um fast zehn Prozent angezogen. Allerdings sind in diesem Jahr deutlich mehr Neubauflächen auf den Markt gekommen. Daher ist hier anders als in Münster, das noch Potential nach oben hat, eher mit stabilen oder leicht sinkenden Mietpreisen zu rechnen.

Die Mietzuwächse in Bonn, Karlsruhe und Mannheim liegen mit jeweils fünf bis sechs Prozent ebenfalls über dem CSE14-Durchschnitt von vier Prozent. Und die Büronachfrage wird dort weiter steigen. Diese trifft dabei auf eine äußerst moderate Leerstandsquote, in Bonn beispielsweise von 3,8 Prozent, und wenig Neubaufläche - ein nahezu idealer Nährboden für Mietpreiszuwächse. In Städten wie Essen, Wiesbaden oder Mainz ist hingegen trotz teilweise geringer Leerstandsraten lediglich eine Seitwärtsbewegung der Mietniveaus zu beobachten. Gleiches gilt für Leipzig und Dresden. Die beiden größten sächsischen Städte konnten allerdings ungeachtet ihrer vergleichsweise hohen Leerstände die Mietniveaus des Jahres 2008 halten.

Fonds

Neun Jahre

Hamburg: Die Patrizia GewerbeInvest KAG hat den Mietvertrag über 10.000 qm mit der Natixis AG in Charenton le Pont um neun Jahre verlängert. Das Objekt gehört zum Portfolio des Spezialfonds LB Büro-Invest Europa I und ist vollvermietet.

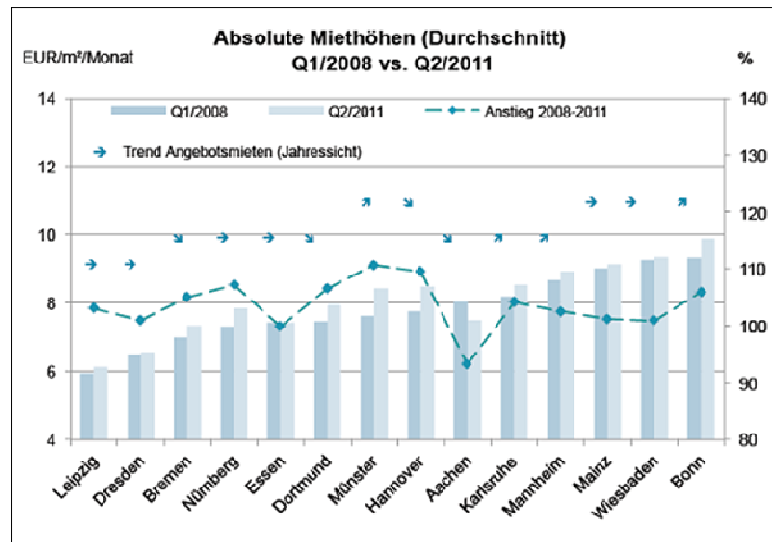
Zukauf

München: LaSalle Investment Management hat für den LaSalle E-REGI Spezialfonds das Büroobjekt Frankfurt, Junghofstraße 13/15 von der BGT Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG erworben. Das Gebäude verfügt über rund 6.000 qm Büro- und Nutzflächen und ist an Morgan Stanley Deutschland vermietet.

Spitze

Erlangen: Die bisher aufgelösten Fonds der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, der ZBI 1 und ZBI 2, wurden vom Magazin „Euro“ als „Top-Performer“ aller aufgelösten Deutschland-Fonds prämiert. Die durchschnittlich erzielte Gesamtertragsrendite betrug 14,8 Prozent p. a.

Ein Vorteil für sicherheitsorientierte Anleger haben die kleineren Städte noch zusätzlich zu bieten: Die Schwankungsbreite bei den Spitzenmieten ist viel niedriger als in den zyklusabhängigen Big Five. Denn deren Büromärkte sind viel stärker an die globale Wirtschaftsentwicklung angebunden und schwanken



Quelle: Corpus Sireo

entsprechend. An den Potential-Standorten sind Büroimmobilien hingegen weniger abhängig von konjunkturellen Schwankungen und in stärkerem Maße in regionale Strukturen eingebunden. Und noch eine Besonderheit weisen die Potential-Standorte auf: Im Vergleich zu den Immobilienhochburgen fällt die geringere Spreizung der Mietpreise auf. Das Gros der Objekte weist Mietpreise zwischen fünf und zehn Euro/qm auf. Demgegenüber ist an A-Standorten häufig eine Verdreifung der Miete im Topsegment gegenüber dem preisgünstigen Niveau zu beobachten.

Dazu Ingo Hartlief, Vorsitzender der Geschäftsführung der Corpus Sireo Asset Management: „Dass Lagen außerhalb der A-Standorte zur Stabilisierung des Portfolios beitragen, wird den erfahrenen deutschen Immobilieninvestor wenig überraschen. Ausländische Investoren, die kurz vor dem Markteintritt in Deutschland stehen, verbinden mit Lagen außerhalb der A-Standorte jedoch noch immer ein opportunistisches Engagement. Die empirische Studie löst dieses überholte Deutschlandbild ab.“ Vielleicht.

Durch die kalte Küche

„Mit dem Gesetz lösen wir unser Wahlversprechen von 2009 ein, dass jedes Finanzmarktprodukt und jeder Finanzmarktakteur reguliert und beaufsichtigt wird“ freuen sich, Klaus-Peter Flosbach, finanzpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, und der zuständige Berichterstatter Ralph Brinkhaus. Anlass der freudigen Erregung ist das Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts, das in der vergangenen Woche den Finanzausschuss passierte. Es legt fest, dass die sogenannten „freien“ Vermittler von Graumarktprodukten einen Sachkundenachweis ablegen oder eine gleichgestellte Berufsqualifikation nachweisen müssen. Außerdem müssen sie sich registrieren lassen und eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen. Zusätzlich legt die Gesetzesnovelle fest, dass die Anleger mit Kurzinformativblättern verständlich über die wesentlichen Eigenschaften und Risiken der Vermögensanlagen informiert werden müssen. Die BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht soll zudem die Verkaufsprospekte für Grau-

Fonds

Genehmigt

Frankfurt a. M.: Die BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat Universal-Investment die Genehmigung für die Auflage und Administration von Immobilien-Sondervermögen (§§ 66 bis 82 Investmentgesetz InvG) erteilt. Damit sind die aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Administration von Immobilienspezialfonds erfüllt. Erste Mandate sollen sich schon in der Umsetzung befinden.

Preise

Stuttgart und die 21

Stuttgart: 21 Immobilien wurden für den dritten Immobilien-Award Metropolregion Stuttgart des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart eingereicht. Elf davon sind Wohnbauprojekte, und zehn Gewerbeimmobilien. Elf Projekte stammen aus Stuttgart, zehn aus der Region. Die von der unabhängigen Jury verliehenen Awards und Anerkennungen werden am 17. 11.2011 überreicht.

Mehr unter www.immobilienaward2011.de
Für Rückfragen: Frank Peter Unterreiner, Tel. 0711/3 51 09 10

marktprodukte intensiver prüfen. Diese Prospekte müssen nunmehr Angaben enthalten, mit denen sich Anleger ein Bild von der Zuverlässigkeit des Emittenten machen können.

Der VGF Verband Geschlossene Fonds e. V. ist trotzdem „not amused“, obwohl er den Gesetzesrahmen für geeignet hält, die Professionalität und Transparenz des Marktes zu erhöhen. Denn kurz vor Ultimo haben die Politiker noch einen Passus in das Gesetz aufgenommen, der den Umgang mit Prospektnachträgen regelt. Danach sollen diese künftig von der BaFin wie Verkaufsprospekte auf Kohärenz geprüft werden. Anlegern, die vor Veröffentlichung des Nachtrages Fondsanteile gezeichnet haben, wird ab der Veröffentlichung ein eingeschränktes Widerrufsrecht von zwei Tagen eingeräumt, sofern noch keine „Erfüllung“ eingetreten ist. Dabei gibt es allerdings Diskussionen, wann dies ist - bereits mit der Bezahlung der Fondsanteile oder erst zum Ende der Laufzeit.

Der VGF kritisiert die neue Regelung als unsachgemäß und kontraproduktiv im Hinblick auf den Anlegerschutz. Anlegern Geschlossener Fonds stünde bereits ein 14-tägiges Widerrufsrecht, etwa aufgrund einer Fernabsatzsituation, zu. Zugleich drohen den Anbietern unverhältnismäßige Mehrkosten, die letztlich zu Lasten des Anlegers gehen werden. Denn eine zusätzliche Kohärenzprüfung kostet Zeit und Geld, zumal sie auch für die Prospektnachträge obligatorisch wird. Im worst case kann das bis zur Aussetzung des Vertriebs führen, um keine Probleme mit der Prospekthaftung zu bekommen.

Äußerst bedenklich findet VGF-Hauptgeschäftsführer Eric Romba den Umstand, dass die Vorschrift beinahe Einzu-Eins aus dem Wertpapierprospekt-

recht übernommen wurde: „Die Rahmenbedingungen und Umstände bei Platzierungen geschlossener Fonds sind mit denen von Wertpapieremissionen einfach nicht vergleichbar.“ Für Wertpapiere gelten, so Romba, viel weitergehende Publizitätspflichten. Sonstige Widerrufsrechte, wie das aufgrund von Fernabsatzgeschäften, sind im Rahmen von Wertpapierdienstleistungen gar nicht zugelassen. Dies wurde nach Auffassung des Verbandes bei der Übernahme der Regelung überhaupt nicht berücksichtigt. „Im Ergebnis passt die fast wortlautgenaue Nachbildung der Nachtragspflichten hinten und vorne nicht. Für die Praxis entstehen damit erhebliche Rechtsunsicherheiten“, kritisiert Romba und appelliert, die Vorschrift im weiteren Verfahren nochmals zu überdenken. Seine Hoffnung: Im Mai dieses Jahres hatte der Bundesrat die Erweiterung der Nachtragspflichten schon einmal angeregt, war aber am Veto der Bundesregierung damit gescheitert.

Aber der Mai ist bekanntlich schon lange her.

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>

Veranstaltung

Symposium

München: Am 20.10.2011 findet das 2. Münchner Architektursymposium „Seismographen der Architektur“ von 16 bis Uhr 20 in der Akademie der Bildenden Künste München in der Akademiestraße 2-4 statt. Ab 16 Uhr gibt es englischsprachige Fachvorträge der Architekturbüros Sanaa/Kazuo Sejima, Tokio; Sauerbruch Hutton, Berlin/London; Jakob + Macfarlane, Paris; Massimiliano Fuksas, Rom und CAT/Kazuhiro Kojima, Tokio. Um 19 Uhr schließt sich die Podiumsdiskussion: „Wie stellt sich der Stadtbaurat die Stadt der Zukunft vor?“ mit Elisabeth Merk, Johann Padutsch, und Matthias Sauerbruch an. Das Symposium beruht auf der Initiative von Rock Capital und der Münchner Grundvermögen in Zusammenarbeit mit Peter Ebner, Leiter des 3M future-LAB by UCLA.

Anmeldung unter: Tel. 089-211 164 22, jeckstein@goldmannpr.de, Tel. 089-211 164 14, E-Mail: avossnacke@goldmannpr.de

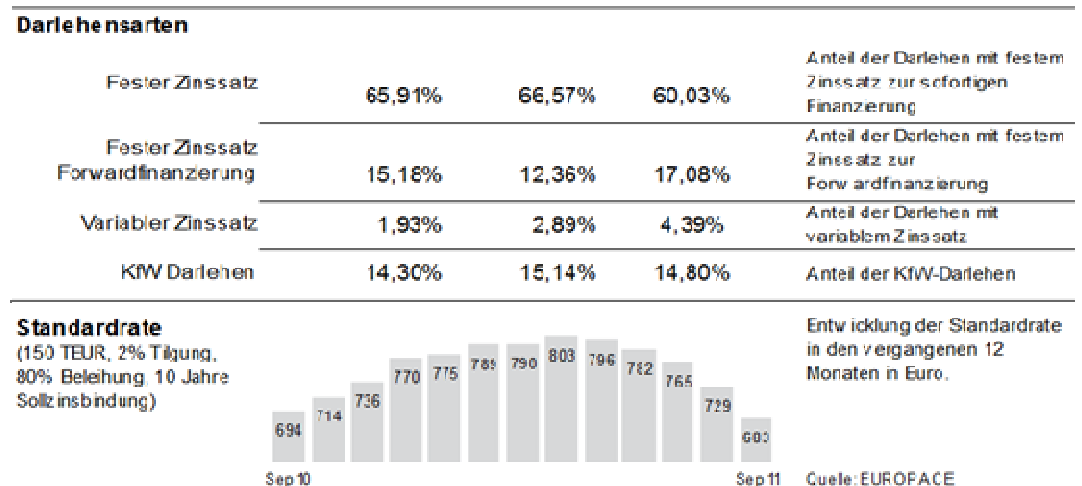
Der Mensch irrt, solange er lebt ...

Diese aus dem „Faust-Prolog“ stammende und eigentlich „Es irrt der Mensch, solange er strebt“ lautende obige Zeile trifft auch auf die Entwicklung der Immobilienfinanzierungen zu, die der gute alte Goethe ganz sicher nicht im Sinn hatte, als er sie niederschrieb.

„Immer schneller, immer höher ...“ titelten wir im März dieses Jahres, als die neuesten Zahlen des DTB Dr. Klein-Trendindicators „Baufinanzierung“ vorlagen. „Baufinanzierungsdarlehen werden immer teurer“ lautete der Kommentar zu den Aprilzahlen und als es im Mai erstmals leicht sinkende Baufinanzierungskosten gab, hieß es „Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer ...“

Mittlerweile herrscht allerdings bezüglich der Baufinanzierungskosten gefühlter Hochsommer. Denn noch seit der ersten Erhebung des DTB im Januar 2009 waren sie noch nie so günstig wie im September 2011. Nur noch 683 Euro pro Monat sind für ein Darlehen von 150.000 Euro mit einem Beleihungswert von 80 Prozent und einer Tilgung von zwei Prozent aktuell zu zahlen. Das sind 46 Euro oder 6,3 Prozent weniger als im Vormonat. Und auch der historische Tiefstand aus dem September 2010 wird um 11 Euro unterboten.

Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher Dr. Klein & Co. AG, rechnet vor, was das praktisch bedeutet: Für 683 Euro bekommt man eine Zwei-Zimmer-Wohnung in guter Hamburger Lage zu mieten. Dieselbe Wohnung könnte heute gekauft und mit derselben monatlichen Rate abbezahlt werden.



Das geringere Zinsniveau hat sich aber nicht auf den Tilgungssatz ausgewirkt. Der ist mit 1,93 Prozent niedriger als noch im Vorjahr. Die durchschnittliche Zinsbindung reduzierte sich unerwarteter Weise um sechs Monate auf zehn Jahre und fünf Monate. Bei den Finanzierungsarten legte der Anteil der Forward-Darlehen um 22,8 Prozent zu. „Wer sich heute noch nicht mit dem Thema Forward beschäftigt hat, hat vielleicht jetzt die letzte Chance, an so günstige Zinsen zu kommen wie nie zuvor“, meint Gawarecki.

Wir halten uns dieses Mal an „Reden ist Silber, Schweigen ist Gold“.

**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 +++**WOHNEN****Geerbt und verkauft**

Berlin: Die psg invest hat ein Wohn- und Geschäftshaus in der Neuenburger Straße 16 in Berlin - Kreuzberg von einer Erbengemeinschaft erworben. Es soll für die eigene Vermögensverwaltung saniert werden. Die Gesamtinvestitionen für das gut 1.000 qm umfassende Gebäude betragen rund 2,5 Mio. Euro.

Aus dem Krieg

München/Berlin: Aengevelt Berlin vermitteln eine 1940/1942 errichtete und vollvermietete Wohnanlage mit 174 Wohneinheiten und circa 9.600 qm Wohnfläche in der Einhorn-Siedlung in München-Sendling für gut 18 Mio. Euro als Share Deal an die ZBI Gruppe, die die Liegenschaften für die ZBI Invest AG erworben hat. Der Kaufpreismultiplikator lag etwa beim 17,5-fachen der Jahreskaltmiete, was einer Bruttoanfangsrendite von rund 5,7 Prozent entspricht.

BÜRO**Mobilfunk**

Köln: Gut 1.500 qm Bürofläche mietet die digame mobile GmbH unter Vermittlung von BNP Paribas Real Estate in der Schanzenstraße 36-

40. Eigentümerin ist die Bernd Odenthal Vermögensverwaltung.

Fondsimmobilie

Hamburg/Düsseldorf: Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung hat im Gebäudekomplex B1 am Bennigsen-Platz an die Sony Ericsson Mobile Communications International AB, die von Jones Lang LaSalle betreut wurde, 800 qm und an die Trivago GmbH 2.800 qm vermietet. Das B1 gehört zum Warburg-Henderson Deutschland Fonds Nr. 1.

Forum Oberkassel

Düsseldorf: Die Zeon Europe GmbH belegt rund 940 qm Bürofläche im Forum Oberkassel in der Hansaallee 249. Im gleichen Objekt mietete die comebis GmbH rund 890 qm. BNP Paribas Real Estate hat die Mieter beraten. Die Dr. Lübke GmbH hat die Eigentümerin Deko Immobilien als Leadmakler betreut.

GRUNDSTÜCKE**Auf der Alten Messe**

Leipzig: Die pubity AG erwarb von der LEVG Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft auf dem Areal der Alten Messe ein Grundstück von rund 8.100 qm, um hier bis 2012 für eine Investitionssumme von etwa 5

Mio. Euro circa 3.500 qm Büro- und Verwaltungsräume sowie die pubity Akademie zu errichten.

LOGISTIK**Sie bleiben**

Emmerich am Rhein: Henderson Global Investors hat den Mietvertrag mit der Port Emmerich Infrastruktur- und Immobilien über 20.300 qm Logistik- und 200 qm Bürofläche im Gewerbeobjekt an der Stadtweide 11-13 bis 2014 verlängert.

Nördlich Münchens

Garching: Rund 1.260 qm Lager- und 180 qm Bürofläche wurden von der HB Performance Systems GmbH im Dirnismaning 20a angemietet. Cushman & Wakefield vermittelte.

EINZELHANDEL**Fruchtig**

Gießen: Mango belegt rund 350 qm Ladenfläche im Geschäftshaus am Seltersweg 79. Lührmann vermittelte.

Süße Sache

Hamburg: Die Hachez Chocoversum GmbH mietet 1.265 qm Ausstellungsfläche im „Kontorhaus Meßberg“ vom Heinrich Bauer Verlag über Grossmann & Berger an.