



### Inhaltsverzeichnis

- Seite 1:**  
Editorial (R. Ummen)
- Seite 2:**  
Mehr neue Wohnungen, aber kaum preiswerte
- Seite 4:**  
Fondsobjekte – wenn die Jahreszahl Bände spricht
- Seite 5:**  
Und die Deutschen tun es wieder ...
- Seite 6:**  
Refinanzierungen – die Lücke wird kleiner
- Seite 7:**  
Mietrechtsreform
- Seite 8:**  
Ursachenforschung ohne Bohren
- Seite 9:**  
Düsseldorf wird seinem Ruf gerecht
- Seite 10:**  
Quadratmeter zum Eigenheimpreis
- Seite 11:**  
Immobilien kompakt
- Seite 12:**  
Immo-Fonds kompakt
- Seite 13:**  
Aktuelle Deals
- Seite 13:**  
Impressum

### Liebe Leserinnen und Leser,

kommen wir zurück zum leidigen Thema Schuldenkrise. Noch ist nämlich weder irgendetwas geregelt, noch die Krise entschärft. Im Gegenteil. Deutschland macht sich langsam unbeliebt in Europa. Nicht, weil wir diejenigen sind, die am meisten Kreditverpflichtungen und Bürgschaften schultern, sondern weil wir uns dagegen wehren, dass die Europäische Zentralbank einfach hemmungslos die Notenpresse anwirft – so wie das die Europäer in der Not gerne möchten. Wir brauchen nicht länger darüber diskutieren, dass dies über kurz oder lang zu Hyperinflation führen würde.

Indirekt läuft die Notenpresse ohnehin schon. Denn die EZB kauft bereits – vertragswidrig – Staatsanleihen der Schuldenstaaten in großem Stil auf. Sonst wäre die Krise an den Anleihemärkten wahrscheinlich schon längst eskaliert. Der jüngste Vorstoß, Eurobonds aufzulegen, ist natürlich nichts anderes als die Vergemeinschaftung des Problems. Erstens steht nicht einmal fest, dass sich die Märkte davon beeindruckt ließen. Und zweitens würde dann auch die Bonität Deutschlands Schaden nehmen. Die Konsequenz wäre, dass die Situation endgültig unbeherrschbar würde.

Wenn es auch noch so schmerzt, es bleibt den betroffenen Staaten nichts anderes übrig, als einen konsequenten Sparkurs zu fahren. Die Stabilität Europas bleibt nur erhalten, wenn auch die Währung stabil bleibt. Dabei wollen wir helfen – aber nicht um jeden Preis. Denn wenn erst einmal das Vertrauen schwindet, dann ist Geld nur noch bunt bedrucktes Papier.

Wir haben jedenfalls die Hoffnung, dass sich die Vernunft letztlich durchsetzt – und Frau Merkel, die als oberste deutsche Schuldenkrisen-Beauftragte bisher einen erstaunlich guten Job macht, bei ihrer harten Haltung bleibt.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

**Personalien**
**Leiter Immobilien bei toom Baumarkt**

Köln: Björn Biermann, bisher Leiter Expansion, übernimmt zum 01.01.2012 die Leitung des gesamten Bereiches Immobilien von toom Baumarkt



Björn Biermann

Foto: Rewe Group

und verantwortet damit zukünftig die Expansion, das Vertragswesen und die Bautechnik der Baumarktkette. In dieser Funktion hat er Prokura und berichtet an den kaufmännischen Geschäftsführer Detlef Riesche. Leiter Expansion wird ab 2012 Manfred Leibrock.

**Neuer Sprecher**

Bonn: Dr. Eugen von Lackum BauGrund AG wird Mitglied und Sprecher des Vorstands der BauGrund AG. Er folgt auf Niels Fischer, der das Unternehmen aus persönlichen Gründen und im besten gegenseitigen Einvernehmen zum 01.01.2012 verlässt.

**Mehr neue Wohnungen – aber kaum preiswerte**

Eine Schwalbe macht bekanntlich noch keinen Sommer. Was die Zahlen der genehmigten Wohnungen angeht, scheint aber zumindest ein lauer Frühlingswind durch Deutschland zu wehen. Denn Januar bis September 2011 wurde in Deutschland der Bau von 167.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 29.800 mehr als bis Ende September im Jahr zuvor. Das stimmt hoffnungsfroh, dass sich der Trend zu erhöhten Neubauzahlen im Wohnungsbereich verstetigt. Denn schon 2010 hat die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen um 5,5 Prozent gegenüber 2009 zugelegt. In diesem Jahr haben besonders Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+26,5 Prozent) und in Einfamilienhäusern (+ 20,6 Prozent) zugenommen, während die Zunahme für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+6,8 Prozent) moderat ausfiel.



Walter Rasch

Foto: BFW

Die Reaktion der wohnwirtschaftlichen Verbände war entsprechend positiv, wenn auch nicht euphorisch. So heißt es seitens des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. man habe „die gestiegene Anzahl von Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland wohlwollend zur Kenntnis genommen“. Gleichzeitig warnt BFW-Präsident Walter Rasch: „Genehmigte Wohnungen sind noch lange keine fertig gebauten Wohnungen. Es gibt einfach zu viele Unwägbarkeiten bei den Rahmenbedingungen, die aus einer geplanten Wohnung eine nicht gebaute Wohnung machen.“

Hierbei treibt ihn vor allem die Tatsache um, dass es für Bauträger wieder schwieriger geworden ist, die notwendigen Finanzierungen durch die Kredit-


**CRES**

**Center for Real Estate Studies**

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

**CRES** Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

 Eisenbahnstraße 56  
 D-79098 Freiburg

 Fon: +49 (0) 761.207 - 550  
 Fax: +49 (0) 761.207 - 5533

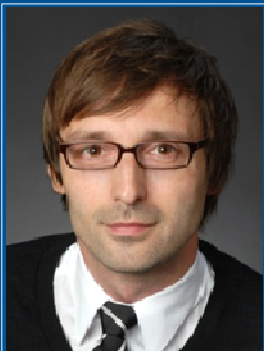
 info@steinbeis-cres.de  
[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

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

**Personalien**

**Neuer BFW-  
Pressesprecher**

Berlin: Sven Vogel ist neuer Pressesprecher des BFW Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er war zuvor bei der Questico AG und der Flaskamp AG, der heutigen Flaskamp Ummen AG, tätig. Seine Vorgängerin Miriam Herke hat sich neuen beruflichen Herausforderungen gewidmet.



Sven Vogel  
Foto: BFW

**In den Aufsichtsrat**

Buxtehude: Die Hauptversammlung der AVW Immobilien AG hat Rolf Finkbeiner, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei mit den Tätigkeitsschwerpunkten im Wirtschafts- und Steuerrecht, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Er folgt auf Jörn Reinecke, Vorstand der RUPAG Grundbesitz und Beteiligungen AG.

wirtschaft zu erhalten. Auch der Umstand, dass es bei der steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus keine Bewegung gibt, dämpft seinen Optimismus. Und ob beziehungsweise wann die vom baden-württembergischen Finanz- und Wirtschaftsminister Nils Schmid (SPD) angekündigte Bundesratsinitiative, die AfA von derzeit zwei auf künftig vier Prozent zu verdoppeln, kommt, ist auch noch unklar.

Besonders deutlich hat die Zahl der Baugenehmigungen in Berlin zugelegt. Von Januar bis September 2011 wurden hier im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund 60 Prozent mehr Baugenehmigungen für Neubauwohnungen in Wohngebäuden erteilt. Waren es in den ersten neun Monaten 2010 noch 2.634 Wohnungen, lag diese Zahl 2011 bei 4.192 Wohnungen. Auch in Hamburg wurden rund 31 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum.



Maren Kern  
Foto: BBU

Maren Kern, Vorstandsmitglied des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen: „Drei Punkte sind hierbei von Bedeutung. Erstens: In Berlin gibt es offenbar einen großen Nachholbedarf beim Neubau. Zweitens: Der Neubau findet vor allem im hochpreisigen Segment statt. Und drittens: Die deutliche Zunahme der Neubautätigkeit führt auch zu einer Zunahme der Konkurrenz um begehrte Bauflächen. Alle drei Faktoren sind wichtige Wegmarken für die Berliner Wohnungspolitik.“ Deshalb sei es sehr positiv, dass die Wohnungspolitik in der neue geschlossenen Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU einen so hohen Stellenwert einnehme, so Kern weiter.

Vor allem den zweiten von Kern angesprochenen Punkt, den Wohnungsbau im hochpreisigen Segment, bestätigt eine repräsentative Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese wurde bereits 2010 durchgeführt und rekurriert auf die Neubauprojekte der rund 3.000 im Verband organisierten Unternehmen. Diese errichteten in den Neuen Bundesländern im vergangenen Jahr 1.200 Wohneinheiten (11 Prozent) und in den Alten Ländern 9.782 Wohnungen (89 Prozent). Dabei lagen die Kaltmieten im Durchschnitt bei 8 Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den Alten Ländern dagegen nur jede fünfte neue Wohnung gebaut.

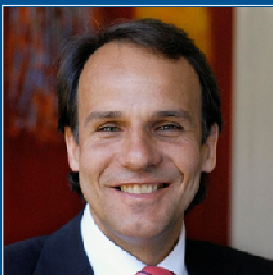
„Die Umfrage bestätigt: Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Das bedeute aber auch, dass gerade in den unteren Mietpreissegmenten, in denen der Wohnungsneubau besonders in den Ballungsgebieten dringend notwendig wäre, zu wenig passiere. Er folgert daraus, dass die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch ab 2013 in mindestens gleicher Höhe von 518 Mio. Euro pro Jahr fortgesetzt werden müsse.

Bislang haben die Länder aber nicht den Beweis angetreten, dass sie in der Lage sind, die vom Bund bereitgestellten Mittel effizient für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen. Hier gibt es Diskussionsbedarf.

**Personalien**

***In den Aufsichtsrat***

Berlin: Matthias Niemeyer ist in den Aufsichtsrat der HOPAG Hotel Property AG, eine Tochtergesellschaft der immobilienexperten-ag., gewählt worden. Er tritt die Nachfolge von Rainer Frohne an, der sein Mandat aus Altersgründen niedergelegt hat. Niemeyer leitet seit 2006 den Bereich Management-Immobilien der STIWA Unternehmensgruppe Oberhaching/München und Düsseldorf.



Matthias Niemeyer  
Foto: HOPAG

***Geschäftsführer***

Frankfurt a. M.: Ulrich Lingner wird mit Wirkung zum 01.01.2012 zum Geschäftsführer der Helaba Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH bestellt. Lingner war bisher als Sprecher der Geschäftsführung (CEO) sowie Chief Investment Officer (CIO) der VersAM Versicherungs-Assetmanagement GmbH, Münster, tätig.

**Wenn die Jahreszahl Bände spricht**

Der Jugend gehört die Zukunft. Das gilt offensichtlich nicht nur für die Menschen, sondern auch für die Objekte Geschlossener Immobilienfonds. Denn nach einer Untersuchung von Scope Analysis war das durchschnittliche Alter ihrer Objekte vor der Finanzkrise deutlich höher als das der nach 2009 emittierten Fonds.

Noch 2007 waren weniger als 60 Prozent der Fondsimmobilen jünger als fünf Jahre. Nur zwei Jahre später war ihr Anteil auf 72,2 Prozent nach oben geschwungen und kletterte 2010 weiter auf 81,9 Prozent. In diesem Jahr sind 73,8 Prozent der Objekte Geschlossener Immobilienfonds noch keine fünf Jahre alt. Beim Blick auf die Altersstruktur der Geschlossenen Immobilienfonds über alle Nutzungsarten hinweg wird die Verjüngungskur besonders deutlich. 2008 betrug das Durchschnittsalter der Immobilien noch 6,8 Jahre. 2009 waren es gerade einmal 2,8 Jahre.

Als Gründe nennt Scope die Risikoaversion der Investoren. So sind beispielsweise im Bürobereich fast nur neu errichtete Gebäude auf den Markt gebracht worden. Zudem beeinflussen viele noch im Bau befindliche Wohn- und Einzelhandelsgebäude den Durchschnittswert positiv.

Aber Jugend allein, Sie ahnen es, reicht natürlich nicht aus. Denn auch die jungfräulichste Immobilie ist nichts wert, wenn sie nicht ordentlich im Markt platziert ist. Neben der Lage werden Flächenflexibilität, Umweltaspekte und die

**FLASKAMPUMMEN**  
COMMUNICATIONS

**Sie wollen kommunizieren?**

**Wir wissen, wie das geht.**

**Full Service für**

- Public Relations
- Corporate Publishing
- Event
- Kreation und Design

[flaskamp-ummen.de](http://flaskamp-ummen.de)

**Unternehmen**

**Eröffnung I**

Hamburg/Wien: Die ECE eröffnet das Shopping-Center der BahnhofCity Wien West. Es verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 17.000 qm. Der gesamte Komplex der BahnhofCity Wien West umfasst den völlig modernisierten Bahnhof, ein Hotel mit 441 Zimmern sowie circa 13.000 qm Bürofläche. Die ECE ist Kompetenzpartner der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) und mit der Vermietung der Shopping- und Büroflächen sowie dem Centermanagement betraut. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 200 Mio. Euro.

**Eröffnung II**

Hamburg/Sulzbach: Der Erweiterungsbau des Main-Taunus-Zentrums ist eröffnet. Damit wächst das Einkaufszentrum um rund 12.000 qm auf insgesamt rund 91.000 qm Verkaufsfläche. Die Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten umfassten ein Investitionsvolumen von rund 75 Mio. Euro, die von den Projektpartnern DWS, Deutsche Euro-Shop und ECE realisiert wurden. Das Management des Zentrums bleibt in den Händen der ECE.

kontinuierliche Instandhaltung hierfür immer entscheidender. Denn diese Komponenten sind der Schlüssel zur erfolgreichen Wiedervermietung oder für den anstehenden Verkauf zum Ende des Prognosezeitraums.

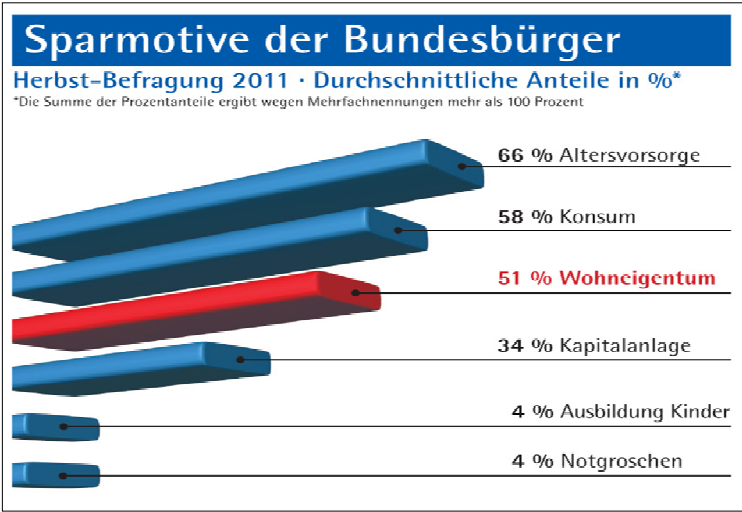
Allerdings lassen sich schon aus dem Baujahr einer Immobilie allein, Rückschlüsse auf die ihre Zukunftsfähigkeit ziehen. So wird beispielsweise bei aktuell erstellten Objekten überwiegend auf deren Nachhaltigkeitsaspekte geachtet. Vor einigen Jahren war das noch kein Thema. Und das dürfte den Fondsmanagern mit älteren Objekten einige Sorgenfalten ins Gesicht zeichnen.

**Und die Deutschen tun es wieder ...**

Inflationsängste hin oder her – Sparen ist wieder „in“. Das ergab zumindest die Herbstumfrage 2011, die TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchführte. Demnach gibt es in Deutschland erstmals seit fünf Jahren wieder mehr Sparer als Nicht-Sparer. Grund ist der zurückliegende Aufschwung, der offensichtlich genügend Geld in die privaten Haushaltskassen spülte, um etwas für schlechtere Zeiten zurücklegen zu können. Zugleich wird vor dem Hintergrund sich eintrübender Perspektiven eine höhere Sparnotwendigkeit gesehen.

Insgesamt legten 51,1 Prozent der Deutschen im Herbst 2011 Geld beiseite. Damit liegt der Wert 3,3 Prozentpunkte höher als bei der Sommerumfrage 2011. „Durch den Rückgang der Arbeitslosigkeit und die gute Auftragslage in den Betrieben können mehr Menschen sparen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder.

Nach den Sparzielen befragt gaben 65,9 Prozent die „Altersvorsorge“ an. Das entspricht einem Zuwachs gegenüber der Sommerumfrage um 3,8 Prozentpunkte und spricht nicht gerade für Vertrauen in das hiesige Rentensystem. Auf Platz 2 folgt das Sparziel „Konsum/Spätere Anschaffungen“ mit 57,6 Prozent und einem Anstieg um 1,5 Prozentpunkte. Drittwichtigstes Sparziel bleiben der „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“ mit 51,4 Prozent und einem Plus von 0,8 Prozentpunkten. Den vierten Platz nimmt das Sparziel „Kapitalanlage“ ein. Hier steht jedoch ein Minus von 3,2 Prozentpunkten zu Buche. Euro- und Schuldenkrise lassen grüßen.



Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen, Infratest

Den vierten Platz nimmt das Sparziel „Kapitalanlage“ ein. Hier steht jedoch ein Minus von 3,2 Prozentpunkten zu Buche. Euro- und Schuldenkrise lassen grüßen.

Auf die Frage nach dem künftigen Sparverhalten gaben 71,2 Prozent an, künftig gleich viel sparen zu wollen wie bisher (Sommerumfrage: 71,0 Prozent).

## Unternehmen

### Zusammenlegung

Berlin/Rostock.: Ab Januar 2012 legt die TLG Immobilien GmbH ihre Niederlassungen Berlin/Brandenburg mit Sitz in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern (Sitz Rostock) zur Niederlassung Nord zusammen, die der bisherige Leiter der Niederlassung Berlin/Brandenburg, Jörg R. Lammersen, führen wird. Sitz der Niederlassung Nord ist Berlin. Der Standort Rostock, über den das operative Geschäft in Mecklenburg-Vorpommern erfolgt, bleibt als Regionalrepräsentanz bestehen. Die beiden bisherigen Niederlassungen verfügen zusammen über ein Immobilienvermögen in Höhe von 941 Mio. Euro. Mit rund 340 Immobilienobjekten und mehr als 8.100 Mieteinheiten erwirtschafteten beide Niederlassungen bis Ende September 2011 Mieterlöse in Höhe von rund 50 Mio. Euro. Das Unternehmen ist damit mit Niederlassungen mit Sitz in Berlin und Dresden, drei Regionalrepräsentanzen in Rostock, Magdeburg und Erfurt, zwei Zweigstellen in Leipzig und Chemnitz sowie der Unternehmenszentrale in Berlin in Ostdeutschland vertreten.

9,6 Prozent wollen mehr sparen (Sommerumfrage: 9,7 Prozent). Der Anteil der Bundesbürger, die künftig weniger sparen wollen, liegt bei 11,4 Prozent (Sommerumfrage: 12,1 Prozent).

Die erhöhten Sparmöglichkeiten und das Bewusstsein für eine höhere Sparnotwendigkeit zeigen sich auch beim sogenannten Sparklima-Index, dass der Verband dreimal jährlich misst. Hierfür wird der Saldo aus den Prozent-Anteilen derjenigen, die künftig mehr sparen wollen, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollen, berechnet. Danach verbessert sich das Sparklima erneut. Es steigt von -2,4 auf -1,8. Das ist immerhin der freundlichste Wert seit dem Jahr 2000.

## Refinanzierungen – die Lücke wird kleiner

Etwas Entspannung ist angesagt - zumindest was die globale Refinanzierungslücke bei gewerblichen Immobilieninvestitionen angeht. Denn die hat sich in den zurückliegenden zwölf Monaten mehr als halbiert. Laut einer Studie von DTZ fehlen in den nächsten drei Jahren aber noch immer stolze 142 Mrd. USD an Anschlussfinanzierungen. Auf europäische Gewerbeinvestitionen entfallen davon rund 122 Mrd. USD.

„Die hohen europäischen Fehlbeträge zur Refinanzierung von Gewerbeimmobilien können angesichts der vielerorts maroden Staatsfinanzen nicht wirklich überraschen“, urteilt Nigel Almond, Associate Director of Forecasting & Strategy Research bei DTZ. „Denn von den Banken wird gefordert, dass sie ihre Bilanzen in Ordnung bringen und künftige Kreditausfälle durch höhere Eigenkapitalquoten absichern.“ Kreditveräußerungen dürften deshalb auf die Tagesordnung vieler Banken rücken.

Für Großbritannien hat DTZ einen Refinanzierungsengpass von 44 Mrd. USD berechnet. In Spanien (29 Mrd. USD) und Irland (14 Mrd. USD), sieht es ebenfalls kritisch aus. Irland hat dabei relativ gesehen den mit Abstand größten Engpass: 21 Prozent des dort in Gewerbeimmobilien angelegten Kapitals werden in den kommenden drei Jahren fehlen. Im übrigen Europa liegt die Quote flächendeckend unter zehn Prozent und lediglich in Ungarn (acht Prozent) und in Spanien (sechs Prozent) wird die Fünf-Prozent-Marke touchiert. Für Deutschland beträgt die Refinanzierungslücke rund sechs Mrd. USD, was einer Investitionsquote von unter lediglich einem Prozent entspricht.

Für die Region Asien-Pazifik geht DTZ von rund 21 Mrd. USD aus, die komplett auf Japan entfallen. Für Nordamerika wird dagegen keine Refinanzierungslücke angenommen. „Im Vergleich zur Vorjahresprognose hat sich die Refinanzierungslücke in allen drei untersuchten Weltregionen verringert“, fast Almond die Globale Situation zusammen.

Doch das ist alles nur eine Momentaufnahme. Denn wenn einige europäische Länder doch noch zahlungsunfähig werden, könnte die europäische Refinanzierungslücke sich bis auf 217 Mrd. USD ausweiten. Auch Deutschland und Frankreich wären dann sehr viel stärker betroffen. Ihre jeweilige Fehlsumme würde sich fast verdrei- beziehungsweise mehr als vervierfachen. Für das Eintreten eines solchen Szenarios gibt DTZ eine Wahrscheinlichkeit von 20 Prozent an.

## Unternehmen

### Ergebnis verbessert

Frankfurt a. M.: Die IFM Immobilien AG hat ihr Konzernergebnis vor Steuern auf knapp 6,8 Mio. Euro erhöht (Q I-III 2010: ca. 4,25 Mio. Euro). Nach Steuern lag der Gewinn bei 4,66 Mio. Euro (Q I-III 2010: 3,42 Mio. Euro). Dabei reduzierten sich die Bruttomietträge in den ersten neun Monaten 2011 auf circa 12,97 Mio. Euro (Q I-III 2010: circa 13,5 Mio. Euro). Der Rückgang beruht laut Unternehmen primär auf der „Entkonsolidierung einer veräußerten Liegenschaft sowie durch planmäßig niedrigere Mieterträge bei den Objekten, die sich in der Revitalisierung befinden“. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30.09.2011 auf 352,7 Mio. Euro (31.12.2010: 344,4 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg auf 32,5 Prozent (Ende 2010: 31,8 Prozent).

### Verlegung

Buxtehude: Die AVW Immobilien AG verlegt zum Jahresende ihren Sitz von Buxtehude an den Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg.

Und es besteht durchaus das Recht zur Annahme, dass sich die Lücke weiter verkleinert. Denn Kapital ist ausreichend vorhanden. Zahlreiche Versicherungsunternehmen und institutionelle Investoren stehen bereit, um in die Bresche zu springen, die die Banken hinterlassen. Bereits zehn Lebensversicherer sind auf dem europäischen Kreditmarkt aktiv, darunter AIG, Allianz, AXA, Aviva, Legal & General, MetLife, M&G und Canada Life. Einen Markteinstieg von bis zu 25 weiteren Versicherungshäusern hält DTZ binnen der nächsten drei Jahre für möglich. Almond sieht in der Veränderung der Kreditgeberstruktur durchaus auch ein neues Chancenpotential für Europa: „Mit den Anbietern könnten sich jetzt auch die Konditionen der Kreditvergabe ändern – in Richtung langfristiger, festverzinslicher Darlehen, wie wir sie etwa in den USA vorfinden.“

## Koalition geht Mietrechtsreform an

Was lange währt, wird gut. So heißt es zumindest. Ob das bei der anstehenden Reform des deutschen Mietrechts der Fall sein wird, bleibt abzuwarten. Lange gedauert, bis das Bundesministerium der Justiz einen offiziellen Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt hat, es zumindest aber schon.

Und offensichtlich scheint die Branche mit dem vorgelegten Papier recht zufrieden. „Inhaltlich sieht der Vorschlag eine Vielzahl von Regelungen vor, die eine energetische Modernisierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümer und Mieter ermöglichen könnten“, kommentiert beispielsweise Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschusses den Entwurf. Vor allem die aufgenommenen Erleichterungen beim Ankündigungsverfahren von Modernisierungsmaßnahmen stoßen auf Zustimmung. Denn das bisherige Ankündigungsverfahren hatte sich nicht selten als große Hürde für energetisch erforderliche Modernisierungen herausgestellt.

Zentraler Bestandteil der Reform ist der neu geschaffene Tatbestand der energetischen Modernisierung. Im Unterschied zum inoffiziellen Entwurf vom Mai 2011 sollen nach dem nun vorgelegten Vorschlag allerdings nur noch Maßnahmen umlagefähig sein, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird. Der bekannt gewordene Vorschlag vom Mai 2011 ging hier noch weiter. Er sah sowohl für die Sondermieterhöhung als auch für die Duldungspflicht einen einheitlichen Modernisierungsbegriff vor. Dieses Konzept wurde durch das Justizministerium im vorgelegten Gesetzentwurf verworfen.

„Durch die Differenzierung soll wohl sichergestellt werden, dass der Mieter nicht mit den Kosten eines Einbaus einer Photovoltaikanlage belastet werden soll“, vermutet Mattner als Hintergrund. Diese Gefahr habe grundsätzlich zu keinem Zeitpunkt bestanden, da sämtliche Entwürfe und die aktuelle Fassung des § 559 BGB nur eine Umlage der Kosten gestatten, die für die Wohnung aufgewendet wurden. „Die Photovoltaikanlage gehört grundsätzlich nicht zur Wohnung“, erklärt Mattner. Bei der Duldungspflicht geht der Entwurf nach wie vor von einem weiten Modernisierungsbegriff aus. Dadurch ist der Mieter verpflichtet, Maßnahmen hinzunehmen, durch die der Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie nachhaltig gesenkt oder das Klima geschützt wird.

Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen können nach dem Papier aus dem Hause der Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) wie bisher

## Unternehmen

### Neuer Name

München: Der Bauträger und Projektentwickler Concept Bau - Premier GmbH firmiert künftig unter Concept Bau GmbH. Das 1982 gegründete Unternehmen gehört zur französischen, börsennotierten Gruppe Les Nouveaux Constructeurs S.A. mit Hauptsitz in Paris, und ist hauptsächlich auf dem Münchner und dem Berliner Wohnungsmarkt aktiv. Im Zuge der Umfirmierung wurde auch die Unternehmenswebsite [www.conceptbau.de](http://www.conceptbau.de) neu gestaltet.

### Eine halbe Mrd.

München: Die BVK Bayerische Versorgungskammer hat die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbh, München, mit dem Management ihres globalen Immobilien-Dachfonds mit einem Startvolumen von 500 Mio. Euro betraut. Der Fonds soll unter anderem in Hotels, Parkhäuser, Projektentwicklungen und Shoppingcenter investieren.

nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Diese Grenze gilt auch bei energetischen Modernisierungen

Ebenfalls positiv ist der Kommentar von Stavros Efremidis, Vorstand KWG Kommunale Wohnen AG: „Mit der Übersendung des Entwurfs ist man einen wichtigen Schritt vorangekommen. Gerade in Hinblick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung war dies längst überfällig. Jetzt müssen die Regelungen offen und fair diskutiert werden. Ziel muss es also sein, einen vernünftigen Kompromiss zu finden, um den Rahmen für energetische Sanierung in Deutschland noch attraktiver und effizienter zu gestalten.“

Kritischer dagegen sieht Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann den Gesetzesentwurf. Zwar wird der Reformvorschlag ausdrücklich begrüßt, doch sieht er in Detailfragen noch „Nachbesserungsbedarf“. So hält er den Zeitraum von drei Monaten, in denen während der Baumaßnahmen die Miete künftig nicht mehr gemindert werden dürfte, für zu kurz. Kornemann forderte zudem, Mietminderungen nicht nur für explizit energetische Modernisierungen auszuschließen, sondern für alle weiteren Maßnahmen, die parallel durchgeführt werden. Zudem bedauerte er noch einmal, dass sich die Koalition frühzeitig davon verabschiedet habe, die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter zu vereinheitlichen.

Die Länder und Verbände haben nun bis Mitte Januar 2012 Zeit, zu dem Gesetzesentwurf Stellung zu beziehen. Das sollten sie tun.

## Ohne Bohren

Vor allem in den kalten Jahreszeiten steigt die Anzahl und Intensität von Schäden in Kellern und Tiefgaragen, die durch eindringendes Wasser verursacht werden. Laubverstopfte Dachrinnen, Frost und andere witterungsbedingte Umstände sind hierfür häufig der Grund. Doch nicht immer lassen sich die Ursache und der Schadensumfang sofort erkennen. Das ist für den Objekthinhaber nicht nur ägerlich sondern mitunter auch teuer. Denn „Sachschäden und Schimmelbildung nach einem Wassereintritt beeinflussen den Wert einer Immobilie massiv“, stellt Dr. P.J. Wagner, Gutachter der GTÜ Gesellschaft für technische Überwachung und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger klar. Und wird die Ursache für den Wassereintritt nicht gefunden, wird das Ganze schnell zu einer nervenaufreibenden neverending story.

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](mailto:anzeigen@immobilien-weekly.de)

<http://www.immobilien-weekly.de>

Meist lassen sie sich jedoch auf Baumängel zurückführen – beispielsweise wenn die technischen Vorgaben der Regelwerke bei Planung und Bau nur unzulänglich berücksichtigt wurden, der Baugrund nicht hinlänglich untersucht wurde oder intakte Hüllen nachträglich bei Sanierungen Beschädigungen erlitten haben. Entscheidend ist, dass nach durchgeführten Bau- oder Sanierungs-

## Unternehmen

### Eröffnung I

Hamburg/Wien: Die ECE eröffnet das Shopping-Center der BahnhofCity Wien West. Das Center verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 17.000 qm. Der gesamte Komplex der BahnhofCity Wien West umfasst den modernisierten Bahnhof, ein Hotel mit 441 Zimmern sowie rund 13.000 qm Bürofläche. Die ECE ist Kompetenzpartner der Österreichischen Bundesbahnen und mit der Vermietung der Shopping- und Büroflächen sowie dem Centermanagement beauftragt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 200 Mio. Euro.

### Eröffnung II

Hamburg/Sulzbach: Am 17.11.2011 eröffnet der Erweiterungsbau des Main-Taunus-Zentrums. Das Einkaufszentrum wächst damit um rund 12.000 qm auf insgesamt rund 91.000 qm Verkaufsfläche. Die Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten umfassen ein Investitionsvolumen von rund 75 Mio. Euro, die von den Projektpartnern DWS, Deutsche EuroShop und ECE realisiert wurden. Das Management des Zentrums bleibt bei der ECE.

arbeiten der Geschädigte die Ursache noch vor Ablauf der Gewährleistung dem Verursacher zuordnen kann, da er sonst auf den Kosten für die Beseitigung des Schadens sitzen bleibt.

Das ist mitunter leichter gesagt als getan. Denn so mancher Immobilienbesitzer scheut sich davor, seinem Objekt durch Bohrungen für Materialproben weitere Schäden zuzufügen. Denn die können die Ursachen für den Wassereintritt meist nur punktuell erfassen. Daher heißt das neue Zauberwort für gestresste Immobilienbesitzer „non-destruktive Verfahren“. Mit der dabei verwendeten Radarsensorik nach DIN 1048 oder die INN Impuls Neutron Neutron Technik können Bauwerke und -stoffe zerstörungsfrei durchleuchtet werden. Verborgene Merkmale hinter beziehungsweise unter der Oberfläche werden so besser und flächendeckend ermittelt. Non-destruktive Verfahren gewährleisten insofern eine raumgreifende und repräsentative Bewertung. Merkmale der verwendeten Materialien wie Aufbaudaten, Materialstärken oder Feuchtigkeit, aber auch die tatsächliche Lage von Rohrleitungen in Fußböden können so bestimmt werden. Auf der Grundlage eines solchen Gutachtens lässt sich die Beseitigung der Wasserschäden inklusive ihrer Ursache effizient angehen.

## Düsseldorf – dem Ruf gerecht geworden

Dass es in Düsseldorf mitunter recht mondän zugeht und das Geld mitunter recht locker sitzt, ist eine landläufige Annahme. Das hat sich auch im Ausland herumgesprochen. Denn nach Angaben von CBRE ist die Altbier-Stadt für Luxus- und Avantgarde-Retailer der wichtigste Handelsstandort in Deutschland. Für internationale Brands ist die Stadt nach Berlin der wichtigste Eintrittsmarkt in Deutschland. In keiner anderen Stadt dieser Größe eröffnen mehr Erst- und Zweitniederlassungen. Beispiele hierfür sind Abercrombie & Fitch, Brioni, Suit Supply, Rivièra Maison und Michael Kors. Dabei bestimmt vor allem die Königsallee das Vermietungsgeschehen. Die Luxuslage vereint mehr als die Hälfte aller Anmietungen im Jahr 2011 auf sich.

Frank Emmerich, Head of Retail bei CBRE in Düsseldorf: „Die herausragende Stellung Düsseldorfs als ‚Mode-Hauptstadt‘ Deutschlands macht sich unmittelbar bei diesen neuen Brands bemerkbar. Durch die klare Lagedifferenzierung finden internationale Retailer die besten Voraussetzungen für ihre Expansion, die nicht zuletzt durch die sehr guten ökonomischen Rahmenbedingungen Düsseldorfs – wie die hohe Kaufkraft und Zentralität – getragen werden.“

Von dem herrschenden Nachfrageüberhang für gute Retailflächen profitiert aktuell die Grabenstraße. Vor allem bei Niveau- und Avantgarde-Konzepten erfreut sich die Lage wachsender Beliebtheit, da sie neben der Nähe zu progressiven Modelabels auch moderate Mietpreise bietet. Neuzugänge vor Ort sind beispielsweise 7 For All Mankind, LeTanneur und Lottusse.

Die Spitzenmiete in Düsseldorf liegt derzeit bei 230 Euro/qm und wird auf der Königsallee erzielt. Ihrer Beliebtheit tut das keinen Abbruch. Im Gegenteil: Mittlerweile gehören Abstandszahlungen hier wieder zu einem gebräuchlichen Akquisitionsmittel. „Die Königsallee und die Schadowstraße stehen besonders im Fokus der nationalen und internationalen Filialisten. Daran wird auch der Kö-Bogen keinen Abbruch tun, vielmehr wird die Düsseldorfer City nach Beendigung der Bauarbeiten noch enger zusammenwachsen und ihre Marktbedeutung dauerhaft steigern“, schätzt Emmerich.

## Unternehmen

### Übergeben

**München:** Corpus Sireo hat 150 Wohnungen des Neubauprojekts „Hirschpark-Terrassen“ in München-Neuhausen an einen institutionellen Investor übergeben, der es bereits vor Baubeginn gekauft hatte. Es umfasst insgesamt 310 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 30.000 qm. Das Neubauprojekt wird in einem Joint-Venture von Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH, Köln, und der JK Wohnbau GmbH, München, realisiert.

### Ausgeglichen

**Berlin:** Die Estavis AG hat nach vorläufigen Zahlen in den ersten drei Monaten ihres Geschäftsjahres 2011/12 (01.07. – 30.09.2011) ein ausgeglichenes Konzernergebnis von 0,03 Mio. Euro (Q I 2010/11: 0,13 Mio. Euro) erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf rund 1,1 Mio. Euro (Q I 2010/11: 1,0 Mio. Euro; das Vorsteuerergebnis (EBT) lag bei 0,07 Mio. Euro (Q I 2010/11: 0,6 Mio. Euro). Die Umsatzerlöse betragen 8 Mio. Euro (Q I 2010/11: 10,1 Mio. Euro).

Zudem kehrt Breuninger mit einem Luxuskaufhauskonzept nach Düsseldorf zurück und wird Hauptmieter im Kö-Bogen. Dieses wird der Adressqualität des Standorts gerecht. Als weitere Mieter sind Apple und Hollister im Gespräch. Auf die zunehmende Attraktivitätssteigerung reagieren auch die Shopping-Center. Die Kö-Galerie und das Sevens in der Königsallee stehen kurz vor Beendigung der Revitalisierung. „Saturn erweitert massiv im Sevens und löst dieses als ´Home of Saturn´ im Namen ab. Die Kö-Galerie konnte mit Jacadi, Aigle, Wellendorff, Thomas Sabo interessante Konzepte hinzugewinnen“, so Emmerich abschließend.

## Quadratmeter zum Eigenheimpreis

Der „One Hyde Park“ ist der teuerste Apartmentkomplex der Welt. Aktuell liegt der Quadratmeterpreis bei knapp 88.000 Euro. Wer allerdings meint, damit sei nun das Ende der Fahnenstange erreicht, der irrt. Liam Bailey, der das Research für Wohnimmobilien in Großbritannien bei Knight Frank verantwortet, glaubt, dass auch in Zukunft weiter Spielraum für Preiszuwächse besteht: „Bis 2016 könnte der Quadratmeterpreis in vergleichbaren Londoner Projekten auf 125.000 Euro klettern.“

Laut Bailey beruht der Erfolg von One Hyde Park darauf, dass die Immobilie genau auf die Bedürfnisse der neuen internationalen Reichen zugeschnitten ist. Denn das Objekt wurde mit der Marke Mandarin Oriental verknüpft und steht dadurch für ein exklusives Serviceniveau. Auch Architektur und Innengestaltung haben mit Rogers Stirk Harbour + Partners sowie Candy & Candy international renommierte Häuser übernommen.

Das hat letzten Endes dazu geführt, dass das Preisniveau so ist wie es ist. Neben London gibt es weltweit noch vier weitere Städte, wo im High-End-Bereich Quadratmeterpreise jenseits der 50.000-Euro-Marke gezahlt werden müssen. So ist es im Carré d'Or in Monaco mit 68.000 Euro auch nicht sonderlich preiswert und für 15 Central Park West in New York zahlen die wirklich Wohlhabenden fast 65.000 Euro. Der Quadratmeterpreis im Conduit Road in Hongkong beträgt rund 62.500 Euro und im Left Bank in Paris liegt er bei 50.000 Euro.

„In Schlüsselmärkten wie London gibt es nur wenige Entwicklungen, die für die Ultra-Reichen aus aller Welt wirklich attraktiv sind,“ sagt Bailey. Für markterfahrene Projektentwickler ist das wie eine Lizenz zum Geld drucken – vorausgesetzt, sie verfügen über geeignete Grundstücke. Aber die sind ausgesprochen rar.

Doch es darf geträumt werden. Denn immerhin sind in den vergangenen zehn Jahren die Londoner Wohnungspreise im exklusiven Segment stark gestiegen. 2001 lagen die Top-Preise bei „nur“ 12.500 Euro pro Quadratmeter.



One Hyde Park

Quelle: Knight Frank

**+++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++**

**Guter Lauf**

Hamburg: Die TAG Immobilien AG hat eine Barkapitalerhöhung über bis zu 5 Mio. Euro vollständig platziert. Die Einnahmen sollen für Akquisitionen in Erfurt und Berlin eingesetzt werden. Zuvor hatte die TAG das für 2012 angestrebte EBT mit rund 75 Mio. Euro angegeben. Für 2011 wird ein EBT von 50 bis 60 Mio. Euro erwartet. In diesem Jahr sollen die Gewinne nicht nur für die Rückführung von Verbindlichkeiten und die Finanzierung des Wachstums verwendet werden, sondern vorbehaltlich der Feststellung des Jahresabschlusses auch für eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,20 Euro.

**EPM kauft argoneo**

Frankfurt a. M.: Die EPM, ein Unternehmen der Bilfinger Berger Facility Services, übernimmt zum 01.01.2012 die argoneo Real Estate GmbH von Morgan Stanley. Argoneo betreut als Asset Manager europaweit Gewerbeimmobilien im Wert von rund 2,7 Mrd. Euro. Im Juli 2011 hatte sich Corpus Sireo von seinem Anteil (24,9 Prozent) an argoneo getrennt.

**Grüne Verträge**

Frankfurt a. M.: AXA Real Estate Investment Managers hat die Einführung von Green Lea-

ses, sogenannter „grüner Mietverträge“, für die Vermietung von Gewerbeimmobilien in Deutschland bekanntgegeben. Green-Lease-Klauseln enthalten Verpflichtungen zwischen Vermieter und Mieter wie beispielsweise:

- regelmäßige Meetings zum Thema Nachhaltigkeit und
- den Austausch von Daten zur Energieeffizienz.

**Mandat**

Frankfurt a. M.: Jones Lang LaSalle hat das Property Management für drei weitere Gebäude eines Spezialfonds der LaSalle KAG von LaSalle Investment Management übernommen. Das gemanagte Portfolio umfasst, gemeinsam mit dem bereits verwalteten Büro- und Geschäftshaus GEP in Garmisch-Partenkirchen rund 26.000 qm.

**Schwabenpreis**

Stuttgart: Das Quartier Seelberg-Wohnen, die Stadtbibliothek am Mailänder Platz und das Meilenwerk Region Stuttgart haben den ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart des Verbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart erhalten, der die innovativsten Immobilien in der Metropolregion Stuttgart auszeichnet. Mit einer Anerkennung würdigte die Jury die Wohnbauprojekte Wei-

marstraße 23 – 27 und Olgastraße 87 sowie das Bürogebäude Schwabstraße 43, alle drei in Stuttgart, und den neuen Unternehmenssitz von Cratoni in Rudersberg.

**Alleiniger Eigentümer**

München: Die CA Immo hat die 50-prozentigen Gesellschafteranteile der OFB Projektentwicklung an dem Bürogebäude „Skygarden“ im Arnulfpark erworben und ist damit alleiniger Eigentümer. Der übernommene anteilige Immobilienwert liegt bei rund 63 Mio. Euro. Das im August 2011 fertiggestellte Bürogebäude verfügt insgesamt über rund 34.000 qm Bruttogrundfläche. Es wurde in einem Joint Venture mit der OFB Projektentwicklung GmbH realisiert.

**Prima Klima**

Berlin: Die Berliner Umweltsenatorin Katrin Lompscher und Stadtentwicklungsstaatssekretärin Hella Dunger-Löper haben mit den Gesobau-Vorständen Jörg Franzen und Christian Wilkens sowie den Howoge-Geschäftsführerinnen Stefanie Frensch und Sophia Eltrop ein Klimaschutzabkommen getroffen, das die CO<sub>2</sub>-Obergrenze für jede der rund 90.000 Wohnungen der beiden städtischen Wohnungsunternehmen festlegt. In den beiden Einzelver-

einbarungen soll auf Grundlage der von den jeweiligen Wohnungsunternehmen bisher erreichten Klimaschutzerfolge für ihre Wohnungen bis 2020 ein unternehmensspezifischer Höchstwert für jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Raumheizung, Warmwasserbereitung und Hausbedarfsstrom festgeschrieben werden.

**In der ewigen Stadt**

Stuttgart/Rom/Frankfurt a. M.: Die „Via Laurentina“ ist das erste Gebäude in Italien, das mit dem LEED-Zertifikat in Gold nach NC 2009 ausgezeichnet wird. So konnten der Trinkwasserverbrauch um fast 80 Prozent und der Energieverbrauch um knapp 40 Prozent reduziert werden. Das Gebäude verfügt über Erneuerbare Energie-Anlagen, die rund 18 Prozent des eigenen Energiebedarfs decken. Seit August 2009 arbeiteten die SEB Asset Management und Drees & Sommer an der Zertifizierung des Bürogebäudes. Das Objekt gehört zum SEB ImmoInvest.

**In Schweden**

Frankfurt a. M.: Schroder Property hat für den Schroder Nordic Property Fund das vollvermietete Einzelhandelsobjekt Coop Forum im schwedischen Helsingborg für rund 20 Mio. Euro von Alecta erworben.

**+++ Immobilienfonds kompakt +++ Immobilienfonds kompakt +++**

**In Rotterdam**

Frankfurt a. M.: SEB ImmoInvest hat die beiden Bürogebäude Lotus A und Lotus B im Rotterdamer Büroviertel Prins Willem Alexanderpolder an Real I.S. für einen institutionellen Fonds verkauft. Savills war beratend für SEB ImmoInvest tätig. Das Gebäude Lotus A mit 8.620 qm vermietbarer Fläche ist an Royal Haskoning Nederland vermietet. Lotus B verfügt über 8.681 qm vermietbare Fläche und hat ABB als Alleinmieter. Die Mietverträge beider Unternehmen haben eine Restlaufzeit von jeweils mindestens zehn Jahren. Real I.S. wurde bei der Transaktion von NL Real Estate beraten. Savills hat weiterhin das Property Management beider Gebäude inne.

**Fast voll, aber geschlossen**

Frankfurt a. M.: Der AXA Immosolutions, dessen Anteilscheinrücknahme weiterhin ausgesetzt ist, hat in der Eschborner Fondsimmoblie Ludwig-Erhard-Straße 12 – 14 an Prodyna etwa 1.300 qm Bürofläche vermietet. Zudem verlängerte die Deutsche Pfandbriefbank AG ihren bestehenden Mietvertrag über 3.500 qm für drei Jahre. Die Vermietungsquote aller Fondsobjekte zusammen betrachtet

steigt damit auf 98,4 Prozent.

**Ohne Überraschung**

Wiesbaden: Im Oktober erzielten 20 von 22 der vom IPD Index erfassten Offenen Immobilien-Publikumsfonds Renditen zwischen -0,61 und +0,51 Prozent. Im Minusbereich lagen nur der UBS (D) 3 Sector (-0,61 Prozent) und der Inter Immo profil (-0,02 Prozent). „Der IPD Index der Offenen Immobilien-Publikumsfonds erzielt für den vergangenen Monat Oktober 2011 eine Rendite von 0,2 Prozent. Dabei fällt auf, dass sich die Ergebnisse der global investierenden Fonds im Vergleich zum Vormonat von 0,1 auf 0,3 Prozent verbessert haben“, so Dr. Daniel Piazzolo, Geschäftsführer der IPD Investment Property Databank GmbH. Über das vergangene Jahr betrachtet erzielten Fonds mit Deutschlandfokus eine Rendite von 2,2 Prozent. Fonds mit Europafokus und die global anlegenden Fonds waren mit 1,4 beziehungsweise 1,2 Prozent weniger rentabel.

**Nette Rendite**

Hamburg: Die Quantum Immobilien KAG hat für ihren Spezialfonds City Parking das City-Parkhaus in Lüneburg erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen be-

trägt rund 8,6 Mio. Euro. Das Parkhaus, das über 266 Stellplätze verfügt, wird mit Übergang von Nutzen und Lasten an den international renommierten Parkraumbewirtschafter Q-Park vermietet. Verkäufer ist die CitCor Commercial, ein Joint Venture von CPI European Fund und Corpus Sireo. Durch den Ankauf des Parkhauses verfügt der Fonds über elf Parkhäuser bei einem Immobilienvermögen von rund 90 Mio. Euro. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat er eine Ausschüttungsrendite von 7,1 Prozent erwirtschaftet bei einer Performance von 10,9 Prozent p.a. seit Auflegung.

**Auf 155 folgt 157**

Bergisch Gladbach: Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds (PWF) 155 innerhalb von zehn Wochen vollständig platziert. Der Fonds investierte in einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt im baden-württembergischen Sigmaringen, dessen alleiniger Mieter die Edeka Handelsgesellschaft Südwest mit ihrer Vertriebschiene Edeka E-Center ist. Als nächster Geschlossener Immobilienfonds ist der PWF 157 geplant, der rund 11,5 Mio. Euro in ein SB-Warenhaus in Saarburg investieren soll. Das geplante Eigenkapitalvolumen beträgt 4,5

Mio. Euro. Die neu errichtete Handelsimmoblie hat eine Mietfläche von rund 6.270 qm und ist für rund 15 Jahre an REWE, Vertriebschiene toom, vermietet. Der Vertrieb soll im Dezember 2012 beginnen.

**IRE für BVK in ESP**

München: IRE Invesco Real Estate erwirbt für den iii-BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds, einen institutionellen pan-europäischen Immobilienfonds der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) das Bürogebäude „Titán 4“ in Madrid. Die Bruttoanfangsrendite betrug 6,9 Prozent. Das Objekt wurde in 2008 errichtet und umfasst rund 10.300 qm Mietfläche.

**Good night**

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien GmbH hat das Hotel „Malmaison“ in London für den Immobilien-Spezialfonds WestInvest TargetSelect Hotel von der Malmaison Hotel Group erworben, die als Mieterin den Hotelbetrieb weiterführen wird. Das 4-Sterne-Boutique-Hotel befindet sich am Charterhouse Square in der City of London. Das im Jahre 1901 erbaute Gebäude wurde 2003 hinter der historischen Fassade neu errichtet. Es hat 97 Zimmer und Suiten.

## 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

#### Im „Presidio“

Frankfurt a. M./Stuttgart: Die Hochtief Property Management GmbH und die M-Facility GmbH mieten zusammen insgesamt 1.450 qm Bürofläche im Stuttgarter „Presidio“ der Quadra Stuttgart S.à.r.l. Die Pamera Asset Management hat die Anmietungen begleitet.

#### Neuer Standort

Hamburg: Die Bank Sarsasin AG hat für ihren neuen Standort in Hamburg 300 qm am Neuen Wall 30 angemietet. Eigentümerin des Gebäudes ist die Neuer Wall 30 Verwaltungs GmbH. Grossmann & Berger vermittelte den Abschluss.

#### Sprachen lernen

München: Die EF Privates Sprachinstitut GmbH ist neuer Mieter von rund 640 qm im von Corpus Sireo als Asset Manager betreuten Lehel Carré. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 12 Jahre. Stock Real Estate e. K. war beratend tätig.

#### Am Neumarkt

Köln: Die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat am Neumarkt 49 rund 470 qm Bürofläche angemietet. Jones Lang LaSalle war vermittelnd tätig.

#### Lernen, lernen, nochmals lernen ...

Düsseldorf: Die PC-College Düsseldorf GmbH mietet zur Vergrößerung ihrer Schulungsflächen rund 600 qm Bürofläche im Objekt „Forum Oberkassel“, in der Hansaallee 249, in Düsseldorf-Heerdt. Vermieter ist die Deka Immobilien, die im Lead-Maklerauftrag durch Dr. Lübke vertreten wurde. Savills war für den Mieter tätig.

#### Sieben Jahre

Düsseldorf: ORCO Germany S.A. gibt die Unterzeichnung eines Sieben-Jahres-Mietvertrages für das am Kennedydamm gelegene Sky Office bekannt. Den Mitarbeitern des Mieters werden zukünftig modern ausgestattete Büroräume auf ca. 1.434 qm zur Verfügung stehen. Bei der Vermittlung war Jones Lang LaSalle sowohl auf der Mieter als auch auf Vermieterseite beratend tätig.

#### Richtige Ernährung

Frankfurt a. M.: Die salvagen GmbH mietet rund 150 qm in der Kaiserstraße 23 über CBRE.

### EINZELHANDEL

#### Schuhe ziehen um

Berlin: Filialist Budapester Schuhe zieht von der Bleibtreustraße an den

Kurfürstendamm 203 – 205 und mietet dort gut 360 qm Einzelhandelsfläche über BNP Paribas Real Estate.

#### Duftend und funkelnd

Leipzig: Der Parfümerie Douglas Deutschland GmbH stehen in einem neuen Ladenlokal auf der Grimmaischen Straße 25 rund 400 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss und 100 qm Nebenfläche im ersten Obergeschoss zur Verfügung. Claire's und Pandora mieten zudem Flächen von zusammen 120 qm. Comfort war als Makler tätig.

### WOHNEN

#### Für Wohnungen

Hamburg: NCC kauft ein etwa 2.000 qm großes Bestandsgrundstück in der Meiendorfer Straße und will dort 17 Wohneinheiten mit einer projektierten Wohnfläche von rund 1.625 qm errichten. Die Transaktion mit zwei Privatverkäufern wurde von Bauwerk Hamburg vermittelt.

### LOGISTIK

#### In Lichtenberg

Berlin: Nach Beratung durch Realogis mietet die Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH 6.000 qm Lagerfläche in der Josef-Orlopp-Straße 92-106.