



Nr.: 194
26. KW / 22.06.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
imm presseclub - Die reguliertesten Märkte sind auch die innovativsten (AE)	2
Vivacon: Erste Gesellschaften melden Insolvenz an	4
Vorsicht! In Immoaktien jetzt einsteigen? (WR)	6
IW-Köln - Rezession drückt Büro-Nachfrage	7
Bericht über Immobilienwirtschaft: Regierung lobt, Verbände tadeln (WR)	8
Business & Talk by Aengevelt: Krise und Chancen	9
Serie Presserecht: Die Zurechnung von Äußerungen	11
JLL: Höhere Miete = Mehr Flächen (WR)	13
Australien kämpft durch Krise (Wellstein, Becher)	14
Hamburg: Auf Hotellerie kommen schwere Zeiten zu	15
CBRE: Tokio jetzt teurerer Bürostandort	18
Savills I: Luxemburg	18
Savills II: Spanien	19
Immobilienmarkt München	19
Interview: Fritz-Klaus Lange, GF RGM	19
CBRE: Gewerbe in Osteuropa wird attraktiver	21
Deutsche Bank: Sind Uni-Städte ein sicherer Hafen?	21
LBS sieht robusten Wohnungsmarkt (Winckler)	22
Buchmesse bleibt in F/M	22
Investmentmarkt UK	23
Impressum	24

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

„2010 wird Jahr der ungeheuren Herausforderungen“ für die Branche. Damit schloss IVG-Chef **Gerhard Niesslein**, der die IVG für 18 Monate aus Finanzierungs- und Mietvertragssicht in trockenen Tüchern hat, den allgemeinen Teil seines Vortrages auf der Tagung des **imm**presseclub, der Arbeitsgemeinschaft deutscher Immobilien- und Fondsjournalisten in Hamburg. Damit war der gut gemeinte Versuch des Vorsitzenden, also von mir, ein gutes Stimmungs- und Perspektivenbild zu zeichnen, zunächst an die Wand gefahren (vgl. Seite 2). Mein Wunschdenken, trotz grausamen Zahlenwerks folge auf einen steilen Abschwung auch ein steiler Aufschwung und die **Voraussetzungen für einen Asset-Boom** seien noch besser als 2003, da jetzt auch die Bevölkerung mitmache, mussten sich der Ratio beugen. Bedenken Sie auch das trockene Statement des Commerzbank Chefvolkswirts **Jörg Krämer** auf der **Aengevelt**-Tagung (Seite 9) letzte Woche vor 200 Gästen: „**Aufschwung ist nicht, wenn es gut geht; Aufschwung ist, wenn der Schmerz nachlässt.**“

In der Szene kursieren gleichlautende Gerüchte, dass ein bekannter Reeder einen anständigen dreistelligen Millionenbetrag zur Lösung seiner Schiffspipeline-Probleme auf den Tisch gelegt habe. Ein dazu befragter Marktteilnehmer meinte dazu spontan, das glaube er nicht; denn dann hätten die Bestellungen ja bei etwa dem Zehnfachen gelegen. Das gibt vielleicht eine Rechenhilfe bei der Beurteilung der Initiatoren-Schiffspipelines in Milliardenhöhe. Wenn man als alte Reeder-Familie schon kurz nach Christi Geburt den ersten Euro verzinslich beiseite gelegt hat, unterliegen auch dreistellige Millionenbeträge einem rationalen Kalkül. Es soll aber Unternehmen geben, die die nicht auf dem Konto haben. Bei den heute in der Fondsszene dominierenden Multispezialisten - trotz fließender Grenzen nicht zu verwechseln mit Universaldilettanten - können so Querrisiken leicht die Immobilienfonds betreffen. Apropos Reeder: Glückwunsch zum „175sten“ Geburtstag an die **Rickmers-Gruppe!**

Zuletzt hörten wir den Vorwurf, die These, Immobilien AG und Reit seien die dümmlichsten Rechtsformen zum Halten von Immobilienbeständen, oft zu wiederholen. Auf der einen Seite bewahrheitet sich jetzt diese Feststellung; denn es handelt sich eben nicht um eine These, sondern um eine aus Nachdenken und Erfahrung gezogene Conclusio. Jetzt fallen die ersten Steine. Wichtiger ist aber, dass ich Kritik an meiner These inzwischen Recht geben muss. **Andere Rechtsformen holen Dank IFRS, nachträglicher Eigenkapitalunterlegung durch Basel II und Covenant-Regeln der Banken mit Riesenschritten ins Ungeschick auf.**

Der Vorteil der Immobilie, durch langfristige Mietverträge und stabilem Cash Flow eine Konjunktur- und Bewertungsschwäche aussitzen zu können, schwindet. Jetzt sollen nach **AFIM** auch Geschlossene Fonds einer jährlichen Bewertung unterzogen werden. Was soll bei 20% Weich- und Nebenkosten dabei Positives herauskommen? Inzwischen besteht die Gefahr, dass sich **herumspricht, dass Halten und Finanzieren von Immobilienbeständen generell unintelligent sein könnte.**

Die heutige Ausgabe wurde möglich durch unsere Partner **aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, DEGI GmbH, Deko Immobilien Investment, Fairvesta, Garbe Group, Ideenkapital AG** und **RA Klumpe Schroeder & Partner.**



Werner Rohmert, Herausgeber

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

**IMMOBILIEN
SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz



immpresseclub Frühjahrstagung – „2010 Jahr der ungeheuren Herausforderungen“

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Die traditionelle Frühjahrstagung des **immpresseclub**, dem Verein der deutschen Immobilienjournalisten, tagte wieder in Hamburg. Das Wetter war trocken, aber trübe. Das traf auch auf viele Statements der Referenten zur Branchensituation zu. Über 40 Journalisten der Immobilien- und Fonds-Szene und ca. 20 Referenten, Förderer und geladene Gäste diskutierten über aktuelle Entwicklungen. Die Medien, wenn auch meist nicht die Journalisten direkt, sind natürlich mindestens ebenso betroffen wie die Branche selber.

Der Vorsitzende, **Werner Rohmert**, versuchte in seiner Einleitung wenigstens noch zu Anfang den Bogen zwischen dem guten Gefühl, der Boden sei in Kürze erreicht, danach ginge es wieder aufwärts, und dem realen Blick in das (grausame) volks- und immobilienwirtschaftliche Zahlenwerk zu spannen. Nach traditioneller Theorie volkswirtschaftlicher Kurvenmaler kommt man nach einer steilen Kurve nach unten meist durch eine steile Kurve nach oben wieder aus dem Tal und schießt dann noch über die Ebene des Potentialwachstums hinaus. Es sei denn, es gibt eine Niveaurotransformation auf eine geringere Ebene, z.B. durch den weitreichenden Ausfall der Finanzwirtschaft. Für reale Assets könnte die Kombination aus Inflations**angst**, ob gerechtfertigt oder nicht, hoher Liquidität, erwachtem Sicherheitsstreben und voraussichtlich niedrigen Zinsen mit der erneuten Möglichkeit eines Zinsspread eine neue Boomphase einläuten. Dieser gut gemeinte Versuch scheiterte schnell.

„**2010 wird das Jahr unbeschreiblicher Herausforderungen**“, schloss IVG-Vorstandsprecher **Dr. Gerhard Niesslein** seinen allgemeinen Referatsteil. Die Krise werde erst noch die Bevölkerung erreichen. Derzeit gebe es für die Immobilienwirtschaft noch keine **echten** Refinanzierungsprobleme. Banken sähen sich zurzeit noch in der Situation von „Zwangsprolongationen“. Die Welle auslaufender Finanzierungen käme erst noch. Für die Aktien sieht er generell noch einmal eine Konsolidierungsphase, die sich auch auf Immobilienaktien auswirken würde. Das größte Problem sei nach wie vor bei den Banken zu suchen, die derzeit schlicht ums Überleben kämpfen. Bei allem guten Willen der Finanzwirtschaft könne er sich aber nicht vorstellen, dass zukünftig Banker mit 90 Basispunkten den Mittelstand fördern würden. Eigenkapital-Renditeoptimierung werde schnell wieder Einzug halten.

Personalien

München: **Markus Gotzi**, Chefredakteur von „Der **Fondsbrief**“, erhält den mit 10 000 Euro dotierten Deutschen Preis für Immobilienjournalismus 2009. Der alljährlich von der **Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus** verliehene Preis wird am 5. Oktober 2009 auf der Expo Real überreicht. Das Team von „Der Immobilienbrief“ gratuliert nochmals auf diesem Wege.

Düsseldorf: **Marc Kirschbaum** (36), seit 2008 Leiter der Niederlassung Düsseldorf der **Alba BauProjektManagement**, wird zum 15. Juni 2009 neben **Carsten Hille** in die Geschäftsführung der Alba, einer 100%igen Tochter der **KGAL**, eintreten.

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage

Genossenschaften in Hamburg: 600 neue Wohnungen, über 370 Millionen Investitionen 2009



Im Bereich der Immobilienfinanzierung ist die HYPO Investmentbank AG eines der erfolgreichsten und wachstumsstärksten Unternehmen in Österreich, Deutschland und im CEE-Raum. Der Leiter des Real Estate Finance, Peter Wendlinger, dazu im Interview.



IHR PARTNER FÜR EINE SICHERE UND FLEXIBLE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Interview

Womit beschäftigt sich das Real Estate Finance-Team der HYPO Investmentbank AG?

Dr. Wendlinger: Wir realisieren Immobilienfinanzierungen für nationale und internationale Investoren, Developer und Fonds. Dabei handelt es sich vor allem um Büroprojekte, Hotels, Logistikobjekte sowie Einzelhandelsobjekte. Unsere Kernmärkte sind Österreich, Ungarn, Slowakei, Tschechien und Deutschland, aber auch die neuen EU-Länder Polen, Rumänien und Bulgarien.

Wodurch unterscheiden Sie sich von anderen Immobilienfinanzierern?

Dr. Wendlinger: Ein wesentliches Merkmal der HYPO Investmentbank AG ist der konservative Zugang zu allen Finanzierungsanfragen. Rasche Entscheidungsfindungsprozesse sowie eine im internationalen Vergleich flache, hierarchische Struktur versetzen uns in die Lage, flexibel auf die Anliegen unserer Kunden reagieren zu können. Das Real Estate Finance-Team der HYPO Investmentbank besteht aus Spezialisten und Experten in den relevanten Märkten. Wir sind eine kundenorientierte Spezialbank, die zu 100 Prozent im Besitz des Landes Niederösterreich steht, über die entsprechende Finanzstärke zur Finanzierung qualitativ hochwertiger Immobilienprojekte verfügt

und mit Know-how und Handschlagqualität ihre Geschäfte aufbaut.

Wie werden sich angesichts der weltweiten Finanzkrise Ihrer Ansicht nach die Immobilienmärkte entwickeln?

Dr. Wendlinger: Viele Länder leiden derzeit unter teils erheblichen Leistungsbilanzdefiziten, dies führt zu Abwertungen der Währungen. Da österreichische Banken in allen zentral- und osteuropäischen Ländern vertreten sind, wirken solche Währungsinstabilitäten auch in Österreich nach. Das bedeutet, die Erträge werden schrumpfen und Kostenanpassungen werden folgen. Die gesamte Problematik wirkt wie eine Spirale: die Investoren ziehen sich zurück, dadurch werden Immobilien nicht fertig gestellt. Die Produktivität und das Innovationspotenzial von Firmen sinkt, die Arbeitslosigkeit steigt – und offene Rechnungen werden nicht beglichen. Viele laufende oder geplante Immobilienprojekte werden aufgrund fehlender Finanzierungen nicht realisiert, wie etwa in Rumänien oder auch in Kroatien. Investoren verlagern ihre Aktivitäten verstärkt in Standing Investments, also in fertiggestellte, gut ausgelastete Immobilien. Das ist der aktuelle Trend.

Finden sich in Ihrem Portfolio auch so genannte Vorzeige-Projekte?

Dr. Wendlinger: Wir haben einige sehr bekannte und prägnante Immobilien finanziert. So haben wir etwa ein Zinshausportfolio in Berlin oder auch die Einzelhandels- und Büroimmobilie „BRILLissimo“ in der Fußgängerzone von Bremen finanziert.

Aktuelle Kennzahlen Konzern (Stand 31.12.2008)

Werte in TEUR

Bilanzsumme – IFRS-Konzern	10.284.717
Forderungen an Kunden	7.516.621
Finanzielle Vermögenswerte	1.975.821
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.615.463
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.603.926

Eigenmittel BWG-Konzern

Kernkapital (Tier I)	380.681
Ergänzende EM (Tier II, Tier III)	190.341
Anrechenbare EM gemäß § 23 BWG	567.962
Kernkapitalquote in %	12,44 %
Eigenmittelquote in %	18,56 %

Kontakt:

HYPO Investmentbank AG

Dr. Peter Wendlinger
Head of Real Estate Finance
+43(0)1/90110 – 1461
peter.wendlinger@hypoinvest.at
www.hypoinvest.at



INVESTMENTBANK AG



Teilnehmer **impres-** **seclub** Tagung 18.06.09, Hamburg

Aufferbeck, Winfried, "Argetra Verlag", Gründer und Eigentümer; Zwangsversteigerung, **Boutonnet, Beatrix**, "Fondstelegramm", **Bulwien, Hartmut**, "Bulwien Gesa AG", **DeGENER, Arne**, "IMMOBILIEN weekly", Chefredakteur, **DöBEL, Thomas**, "Elite Report"; Kooperationspartner "Handelsblatt", **Eberhard, André**, "Der Immobilienbrief", Chefredakteur, **Eilrich, Thomas**, "Cash", stellv. Chefredakteur, **Escher, Dr. Gudrun**, "Der Immobilienbrief Ruhr", Chefredakteurin, **Fischer, Dr. Leo**, "Welt", "Welt a. S.", freier Fondsjournalist, **Gburek, Manfred**, "Immobilienwirtschaft", **Gerharz, Markus**, "Immobilien Manager Verlag", **Gluch, Erich**, "ifo Institut für Wirtschaftsforschung", **Götza, Marion**, "Der Immobilienbrief", **Gottschalck, Arne**, "Manager Magazin Online", **Gotzi, Markus**, "Der Fondsbrief", Chefredakteur; Fondsspezialist "FTD", "n-tv", "Welt", "Welt a. S.", **Gümbel, Miryam** "Abendzeitung München", **Heintze, Alexander**, "FTD", „Capital“, **Horn, Peter**, "Süddeutsche Zeitung", Ressortleiter, **Junghanns, Dr. Karina**, "Der Immobilienbrief", stellv. Chefredakteurin, **Keudell, von Stephanie**, "Private Equity Funds Quarterly Analysis", Chefredakteurin, "FTD", "fondstelegramm", (weiter auf S. 6)

Die IVG-Situation stellte er nach Ansicht der Journalisten, bei denen das „gut ankam“, offen dar - allerdings im Detail „off the record“ im geschlossenen Kreis. Hier scheint zunächst einmal Ruhe eingekehrt. Mit jeweils 8% Mietauslauf im laufenden und im kommenden Jahr sei man nach der letzten Bewertungsrunde auf einer eher sicheren Seite. Gut liefen derzeit Geschlossene Immobilienfonds und auch die Neuvermietung. Da zahle sich professionelles Management vor Ort aus. Für die nächsten 18 Monate stehen keine Prolongierungsnotwendigkeiten mehr an. Wir hatten uns am Vortrag mit **Clemens Vedder**, der für seinen Fonds vor wenigen Monaten am Tiefpunkt über 5% der IVG erworben hat, am Rande der unbeschreiblichen HV der Deutsche Real Estate AG unterhalten. Sein trockenes Statement war, dass er keine Existenzgefährdung des Unternehmens sähe. Deshalb könne man mit der IVG-Aktie nur Geld verdienen.

Studiendekan der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, **Prof. Dr. Hanspeter Gondring**, vermittelte einen Einblick in die Entstehung der Krise, deren Boden bereits Mitte der 80er Jahre gelegt wurde. Vor allem kulturelle und politische Unterschiede zwischen Europa und den USA, in der die Keimzelle der Krise wuchs, sind Schuld an der derzeitigen Situation. Die amerikanische Politik, die jedem Einwohner der USA ein Haus ermöglichen wollte, löste maßgeblich die darauf folgende Zinspolitik des amerikanischen Fiskus aus. Hinzu kommt, dass in Amerika Verbriefungen eine viel größere Rolle spielten als auf dem europäischen Finanzsektor. Die Ausbildung von Bankern und Finanzdienstleistern ist sehr viel mathematischer. Amerikanisches Meldewesen und oft gesetzlich vorgeschriebene non-recourse Finanzierung privater Häuslebauer lösten einen Boom und private Spekulation aus. Bei hohen Vergleichsmieten in USA kann man sich bei 2% Zinsen zu gleichen Kosten ein Millionenhaus leisten. Für Subprimer waren Häuser billiger als ein gebrauchter Wohnwagen.

Für die nähere Zukunft zählt Gondring gleichfalls nicht zu den Optimisten. Andererseits sei es klar, dass auf jeden Abschwung ein Aufschwung käme. Offen sei nur „wann“ und „wie“. Der Blick in die Glaskugel ist bei allen modernen Alchimisten so vernebelt, dass eine Antwort unmöglich erscheint. Vielleicht ist eine Antwort auch gar nicht notwendig. Referenten und Teilnehmer der Veranstaltung sind zum Großteil darin einig, dass der Boden der Krise erreicht ist. „Der Flieger setzte auf. Jetzt kommt es drauf an, ob er wieder abhebt“, so Gondring zu den Zukunftsaussichten. Am wahrscheinlichsten werde sich wohl der U-Aufschwung (Szenario 2) erweisen, der eine Tiefphase in 2010 haben könne. Sicher ist, dass die Krise unausweichlich war. Bereits vor 5 Jahren wies Gondring in einem Artikel in „Der Immobilienbrief“ darauf hin, dass das System der Verbriefungen ein Fass ohne Boden wird. Allerdings war der Faktor „Gier frisst Hirn“ auch damals schon zu sehr in die Köpfe der Banker vorgegrungen. **Erich Gluch** vom **ifo-Institut** verwies im späteren Referat darauf, dass ein bekannter Wirtschaftswissenschaftler vor 5 Jahren festgestellt habe: **Da (in der US-Wirtschaft) fahren lauter Besoffene herum. Das kann lange gut gehen, aber man kann darauf wetten, dass es irgendwann knallt.**

Das Thema von **GfK GeoMarketing GF Olaf Petersen** zu Perspektiven würde den Berichtsrahmen sprengen. Die „masochistische Ader“ des Vereins wurde durch **Philipp von Mettenheim**, der regelmäßig Journalisten in ihre rechtlichen Schranken verweist - siehe auch seinen Artikel auf Seite 11 - und in anderer Weise durch den Referenten zum Thema „Bedeutung der Logistik für die Immobilienwirtschaft“, der die Journalisten mit einem Dia-Feuerwerk von Lagerhallen seines Unternehmens zum Staunen brachte, beachtet.

Auch wenn die Veranstaltung des impresseclub nicht unbedingt Hoffnungen auf die nähere Zukunft der Branche nährte, ließen es sich Teilnehmer und Referenten nicht nehmen, wie bereits im letzten Jahr, wieder auf dem alten Feuerschiff im Hamburger Hafen die Frühjahrstagung (bis 03.30h - Dank an den Service) ausklingen zu lassen. Liebe Kollegen und Förderer: **Die nächste Veranstaltung des impresseclub e.V. findet am 3. Dezember in Berlin statt.**

Vivacon AG: Die ersten Dominosteine sind gefallen - Vier Objektgesellschaften melden Insolvenz an

Noch vor zwei Wochen gab es ein Licht am Ende des Tunnels für die angeschlagene **Vivacon AG**. Wir berichteten in Nr. 193. Das hat sich jetzt wohl als die Scheinwerfer des Gegenverkehrs herausgestellt. Am 18.6.09 teilte die Vivacon mit, dass vier Ob-

The logo for IDEENKAPITAL, featuring the company name in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a vertical bar with a green-to-white gradient.

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL 2009

Das Jahr der Sachwerte.

IDEENKAPITAL ist das Emissionshaus für geschlossene Fonds, dessen Handeln von zwei Grundsätzen geprägt wird: zukunftsorientierte Kreativität und traditionelle Werte. Mit dieser Strategie hat sich das Unternehmen seit der Gründung im Jahr 1994 in der Spitzengruppe der deutschen Emissionshäuser etabliert.

- Gesamtinvestitionsvolumen 4,7 Mrd. EUR
- 2,8 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- 48 aufgelegte Fonds
- Anleger mit mehr als 73.000 Beteiligungen

Weitere Informationen unter www.ideenkapital.de





Weitere Teilnehmer

Kleine, Prof. Dr. Jens, Steinbeis Hochschule Berlin, **Krolkiewicz, Jürgen**, Technik Wohnungswirtschaft heute, Redakteur, Buchautor, Fachjournalist, **Porten, Thomas**, "Immobilien-Zeitung", Chefredakteur, **Raggamby, von Nikolaus**, "Wallstreet online", **Richter, Sabine**, Freie Journalistin, **Ries, Hans Christoph**, Finanzjournalist/ Investmentanalyst (DVFA), **Rohmert, Werner**, "Der Platow Brief", "Der Immobilienbrief", Herausgeber, **Rozok, Martina**, "ROZOK Communication Consulting", **Rullkötter, Stefan**, "Wirtschaftsmagazin €uro", **Schön, Rolf**, Freier Fachjournalist, **Schöneich, Dorothee**, "Finanzwelt", Herausgeberin, **Schönfels, von Kaspar**, "Elite Report", Chefredakteur; "immobilien business", **Schönfels, von Re**, Freie Journalistin, **Trusheim, Dirk**, "gb-report", Chefredakteur; "bauverlag", "TGAgentur GmbH", **Unterreiner, Frank Peter**, "Immobilienbrief Stuttgart", Chefredakteur; FAZ-Beilagen, **Uttich, Steffen**, "FAZ", Ressortleiter Immobilien, **Vierbuchen, Dr. Ruth**, "Handelsimmobilien Report", Chefredakteurin; Autorin "Süddeutsche Zeitung", **Wachter, Dr. Alexander**, "Thomas Daily News", Chefredakteur, **Warda, Gerd**, „Wohnungswirtschaft heute“, Chefredakteur, **Westphal, Jan**, freier Journalist, **Willhardt, Rahel**, freie Journalistin, **Wüst, Birgitt**, Redaktorin, Immobilien Business Verlags AG.

jektgesellschaften der Unternehmensgruppe beim Amtsgericht Köln Insolvenzantrag gestellt haben. Es handelt sich namentlich um **Vivacon Immobilienportfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG**, **Vivacon Immobilienportfolio III./2007 GmbH & Co. KG**, **Vivacon Immobilienportfolio V./2007 GmbH & Co. KG** und **Vivacon Immobilienportfolio VII./2007 GmbH & Co. KG**. O-Ton: „Der Grund ist die Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaften. Nach gegenwärtiger Planung der Geschäftsführung besteht eine Liquiditätslücke, die nicht kurzfristig zu schließen ist. Die Liquiditätslücke ist durch eine standortbedingte hohe Leerstandsquote der Immobilienbestände entstanden. Bei den vier Objektgesellschaften handelt es sich um reine Bestandhaltungsgesellschaften, die Wohnimmobilienbestände in Salzgitter und Kassel umfassen. Betroffen sind fast 4.000 Wohneinheiten von insgesamt rund 10.000 Wohneinheiten der Vivacon Gruppe.“ **Übrigens:** „Salzgitter-Portfolien“ gibt es in der Aktienszene einige. Die waren in der Frühphase des Portfoliowahns schon am Markt. Die Eigentümer hatten die einzigartige Chance schnell erkannt. (WR)

Vorsicht! In Immobilienaktien jetzt wirklich einsteigen?

Werner Rohmert, Herausgeber "Der Immobilienbrief",
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Tagespresse und eine Studie des PR-Reraters **Zitelmann PB**, der engagiert die Entwicklung der Reit-Diskussion bis hin zur derzeit eher erfolglosen Reit-Einführung begleitet hat, berichten, dass die meisten Analysten deutschen Immobilien-AGs wieder steigende Kurse voraussagen. Dies widerspricht nicht den Thesen, in denen wir um den Tiefpunkt herum durchaus zum Nachdenken über ein Immobilienaktien-Investment rieten. Dennoch scheint es, dass die Befragten immobilienwirtschaftliche Grundsatzfragen übersehen haben.

Vor einer Pauschalierung sind allerdings zwei **Grundsatzfragen** in jedem Investment zu stellen: **Ist der Markt liquide?** Das ist oft nicht der Fall. Versuchen Sie einmal beispielsweise Aktien der **Deutsche Real Estate AG** zum Börsenkurs zu verkaufen. **Die wichtigste Frage, die oft unterschlagen wird, ist allerdings, ob die Immobilien AG die Talsohle handlungsfähig übersteht** und von der Erholung profitieren kann. **Überleben reicht nicht. Handlungsfähigkeit entscheidet.**

Überleben alleine setzt meist nur eine **mehnjährige finale Spirale aus Bewertungsverlusten, Abschneiden vom Kapitalmarkt, Vermietungsproblemen durch Konjunktur und fehlende Sanierungsfinanzierungsmöglichkeiten und daraus resultierenden Liquiditätsproblemen in Bewegung**, die für die Anleger umso ärgerlicher ist, je besser die Newcomer des nächsten Booms sich entwickeln. Die Sicherheit des handlungsfähigen Überlebens ist extern bei der von uns oft monierten Intransparenz der Immobilien AGs schwer zu überprüfen.

Neben den von den Analysten übersehenen Grundsatzfragen ist zunächst einmal auf das **Timing** zu schauen. Als Immobilienanhänger stehen wir den Denkstrukturen von Aktien-Analysten regelmäßig hilflos gegenüber. Wobei ja auch klar ist: Wenn wir etwas von Aktien verstünden, brauchten wir uns nicht mit Immobilien zu beschäftigen. Daher beziehen wir uns in puncto Timing nur auf **IVG-Vorstandssprecher Gerhard Niesslein**, der am Donnerstag auf der presseclub-Tagung feststellte, dass er persönlich noch einmal mit einem generellen Rückgang an den Aktienmärkten rechne, der auf Grund der Gesamtmarktzusammenhänge auch die Immobilienaktie treffen werde. Aber auch die Analyse-Profis sehen für die nächsten drei Monate eine eher noch verhaltene Entwicklung.

In dem Immobilien Spezial, das seit dieser Woche ausgeliefert wird, und in dem wir mit dem Platowteam die Perspektiven der Immobilienwelt erarbeitet haben, hat das Platow-Aktienteam die interessantesten Immobilien Aktiengesellschaften analysiert. (Bestellung auf www.platow.de unten links, 36 Seiten, 37,- Euro)





IW-Köln - Rezession drückt Büro-Nachfrage

Die Wirtschaftskrise macht sich auch auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt bemerkbar. Dies zeigt der Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) des **Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW)**, der die Entwicklung der Nachfrage nach Büroraum anhand der Arbeitslosenzahlen sowie der offenen Stellen für Bürokräfte ermittelt. Der Index gab von Juni 2008 bis April 2009 von 158,3 auf 140,7 Indexpunkte nach. Während Köln und Berlin aber nur geringe Einbrüche hatten, fielen in den Finanzzentren Frankfurt und in Düsseldorf die Werte dagegen um 28 bzw. 27 Indexpunkte. In Berlin haben viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ihren Sitz. Die Zahl der Arbeitsplätze in diesen Institutionen hängt deutlich weniger stark vom Verlauf der Konjunktur ab als die in der Privatwirtschaft. Generell dürfte die aktuelle Rezession aber dem BIBIX künftig noch stärker ihren Stempel aufdrücken. Die Talsohle für Frankfurt und viele andere deutsche Städte sei vorläufig wohl kaum erreicht.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Büromarktes schätzt das IW als hoch ein. Insgesamt gäbe es in Deutschland mehr als 310 Mio. qm Büroflächen im Wert von schätzungsweise 500 Mrd. Euro. Allein Versicherungen und offene Immobilienfonds hätten Ende 2008 knapp 87 Mrd. Euro in Gebäuden angelegt. Im gesamten Bürosektor wurden zwischen 2004 und 2008 insgesamt 304 000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen. Die Vermutung, der Bedarf an Büroflächen würde wachsen, weil die Beschäftigten immer höhere Ansprüche an die Größe ihres Büros stellen, lässt sich lt. IW nicht bestätigen. Trotz Großzügigkeit in den Finanzmetropolen sei der Pro-Kopf-Durchschnitt – inklusive Tagungsräumen und Fluren seit einigen Jahren mit etwa 23 qm relativ konstant geblieben. In der Regel hinke der Bürobedarf der Entwicklung der Mitarbeiterzahlen eine Zeit lang hinterher. So würden die Unternehmen je nachdem zunächst Büros doppelt belegen oder leer stehen lassen, ehe sie neue Mietverträge abschließen oder alte kündigen.

Auch der **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.** sieht Probleme auf die Branche zukommen. Der "Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutsch-

Unternehmens-News

München: Der offene Immobilienfonds **Focus Nordic Cities** von **Catella** konnte in den letzten Tagen so stetige Mittelzuflüsse verzeichnen, dass die 400 Mio. Euro-Marke wieder erreicht werden konnte und somit der Fonds fast wieder auf dem Niveau vor der **Lehman-Pleite** liegt.

Finnland: **CB Richard Ellis** eröffnet Niederlassung in Helsinki, die von **Veijo Saarinen**, Head of Corporate and Transactional Services, geleitet wird.

Sitz in Deutschland. Weltweit aktiv. Investitionsfokus: Premium-Objekte!

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 17 Mrd. Euro und einem Bestand von über 385 Immobilien in 22 Ländern auf 4 Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

Ein Gespräch lohnt sich! Nehmen Sie Kontakt auf:
www.deka-immobilien.de

Deka
Immobilien





Personalien

Berlin: Dr. Thomas Veit, bereits seit 2005 stellvertretender Vorsitzender, übernimmt ab dem 5. Juni 2009 den Vorsitz des Aufsichtsrats der **Berlin Hyp**. Er übernimmt dieses Amt von **Hans-Jörg Vetter**, der den Vorsitz aufgrund seines beabsichtigten Wechsels zur **Landesbank Baden-Württemberg** niedergelegt hat. Außerdem hat das Aufsichtsratsmitglied **Werner Schildt** sein Mandat aufgrund des Erreichens der vereinbarten Altersgrenze niedergelegt.

land" (siehe nächster Artikel) der Bundesregierung beschönige nach Ansicht des ZIA die wirtschaftliche Lage. Zwar sei es richtig, dass die Immobilienmärkte derzeit eine relative Stabilität aufweisen. Der Bericht verkenne aber, dass sich insbesondere für die gewerbliche Immobilienwirtschaft das volle Ausmaß der Krise erst in einigen Monaten zeigen werde, wenn es wegen der wirtschaftlichen Situation der Mieter zu Mietausfällen käme und sich, worauf die Bundeskanzlerin zu Recht hingewiesen hat, die Finanzierungssituation noch einmal verschärfe. Schon jetzt leide die Branche erheblich unter Abwertungen ihrer Bestände, die Neu- und Anschlussfinanzierungen erheblich erschweren. Seit Monaten seien größere Darlehen kaum oder nur unter schlechten Konditionen zu erhalten. Anzeichen, dass sich die Situation noch in diesem Jahr ändern könnte, sieht der ZIA nicht. Eher das Gegenteil sei der Fall meint ZIA-GF **Axel von Goldbeck**. (WR)

Die Regierung lobt, Verbände tadeln die Regierung

Die Bundesregierung legte am 3. Juni ihren ersten Bericht über die Immobilien- und Wohnungswirtschaft vor. **Wolfgang Tiefensee** hat besonders ausländische Investoren auf der Watchlist. Sie hätten 1 Mio. Wohnungen gekauft und stünden unter Beobachtung der Regierung. Anerkannt wird, dass die Immobilienwirtschaft einen erheblichen Beitrag für die Volkswirtschaft leistet. Auch in der Finanzkrise bliebe der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt ein stabilisierender Faktor. Das läge insbesondere an den in Deutschland üblichen sicheren und langfristig ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten, wie z.B. Festzinshypotheken und Bausparen. Da könnte er aber etwas nicht verstanden haben. Die Haftung spielt eine wichtige Rolle.

Es habe in den vergangenen Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblasen gegeben. In den USA sei der Immobiliensektor Auslöser der

FOCUS NORDIC CITIES DER IMMOBILIENFONDS DES NORDENS

Mit FOCUS NORDIC CITIES investieren wir in unseren Heimatmärkten. Setzen Sie auf einen Partner, der den nordeuropäischen Raum bestens kennt und profitieren Sie von den Chancen, die Ihnen der Ostseeraum mit seiner vollen Bandbreite des Investmentportfolios bietet!



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kontakt: Alter Hof 5, 80331 München, Margot.Ries@Catella.de, +49(0) 89 189 16 65 -11, www.catella-realestate.de



Personalien

Frankfurt: Immo von Homeyer (41) übernimmt die Leitung des neu geschaffenen Bereichs Investor Relations & Corporate Communications der **DIC Asset**. Zuvor sammelte er langjährige Erfahrungen bei der **HSH Nordbank** und **IVG**. **Ina Lack**, bislang für Investor Relations verantwortlich, verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch.

Frankfurt: Timo Tschammler (32) und **Peter Collins** (53) sind in die Geschäftsführung der **DTZ** berufen worden. Deutschlandchef **Jörg Nehls** und **Lutz Behrendt** verlassen das Unternehmen in gegenseitigem Einvernehmen.

Krise, in Deutschland sei die Branche ein wichtiger Stabilitätsfaktor. Die Wohnungsverorgung in Deutschland sei gut. Die Bundesregierung habe gezielte Maßnahmen für die energetische und die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und Häusern geschaffen. Im Auge behalten müsse man aber den Neubau in Deutschland. Er beuge sich an der Untergrenze des nachhaltigen Bedarfs.

Die Immobilienverbände **IVD** und **ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss** übten, fast schon traditionell, Kritik am Bericht der Bundesregierung. Entspannung der Wohnungsmärkte, wie es in dem Papier heißt, könne nicht die Rede sein. Vielmehr seien infolge einer sinkenden Zahl an Baufertigstellungen bei steigenden Haushaltszahlen steigende Mieten in allen Marktsegmenten zu verzeichnen, erklärt der IVD. Der Verband fordert daher steuerpolitische Anreize zum Ankurbeln der Neubautätigkeit.

Fazit: Welch intellektueller Hintergrund muss bei einem Maklerverband wie dem IVD herrschen, wenn nach 15-jähriger Mietflaute zu Lasten der Investoren und Vermieter eine kleine Erholungschance, von der auch die Makler profitieren, schon wieder zur Forderung nach gefördertem Neubau genutzt wird, der wieder den Wettbewerb verzerren und Rückkehr der Mieten auf rentables Reproduktionsniveau verhindern würde. (WR)

Business & Talk by AENGEVELT: Immobilienkrise und Immobilienchancen - Stimmung gut, Zahlen grausam

Letzte Woche trafen sich auf Einladung von **Aengevelt** mehr als 200 Immobilien-Experten in Wiesbaden. Teilnehmer- und Referentenliste hätte jedem bezahlten Congress gut zu Gesicht gestanden. Zeitgemäß war „Immobilienkrise – Immobilienchancen in Deutschland?“ das Thema des „Business & Talk by Aengevelt“. Vorab: Auf der Immobilienseite herrscht deutlich mehr Optimismus als bei den Volkswirten. Die Stimmung ist gut, aber die Zahlen sind grausam.

Konjunktur: Vom Sturzflug in den Landeanflug

Jörg Krämer, Chefsvolkswirt der **Commerzbank AG**, sieht bezüglich des Immobilienmarktes eine immer noch nicht abgeschlossene Annäherung von Käufern, Verkäufern und finanzierenden Banken. **Der nächste Aufschwung wird „blutleer“**.



Logistik über alle Grenzen!

Nach Hamburg, London, Paris und Istanbul jetzt auch in Moskau: die **GARBE Unternehmensgruppe**. Wir agieren als Projektentwickler und Investor für moderne Class A Logistik-Immobilien und schnüren Allround-Pakete inklusive Konzeption, Realisierung und Asset Management. Mit ökonomischem Denken für reelle Profite.

Nutzen Sie unseren professionellen Info-Service und nehmen Sie Kontakt auf unter fon: +49 (0) 40 35 61 3-0 · www.garbe.de

GARBE
LOGISTIC AG

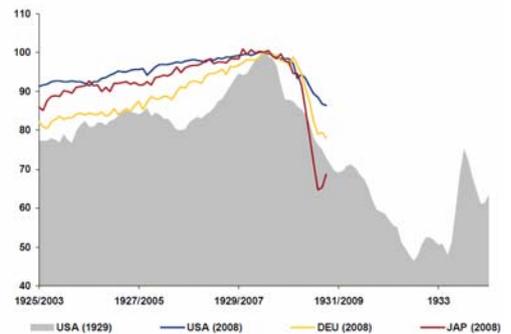


Unternehmens-News

Hamburg/Frankfurt: Seit dem 29. Mai 2009 firmiert die **DEFO - Deutsche Fonds für Immobilienvermögen als Union Investment Institutional Property**. Im Zuge der Umfirmierung der DEFO wurde die Geschäftsführung des 1977 gegründeten Immobilien-Spezialfondsanbieters erweitert: In den Führungskreis neben **Martin Eberhardt** und **Wolfgang Kessler** wurde **Ingo Hartlief** berufen.

Seine wichtigsten Thesen: •• Die Konjunktur wechselt vom Sturzflug in den Landeanflug. Wenn die Frühindikatoren weiter steigen, könnte die Rezession im Herbst enden. •• Nach der Rezession gibt es keinen ordentlicher Aufschwung •• Die Bauzinsen bleiben niedrig •• Die Aktien gehen kurzfristig weiter bergauf, stehen aber nicht vor langjähriger Hausse •• Unternehmensanleihen mit üppigem Risikopuffer weiterhin teuer. •• Krämer dämpfte aber allzu große Hoffnungen. Die USA werden nicht so schnell wie erhofft neuer weltweiter Konjunkturmotor. US-Häuserpreise fallen noch bis weit 2010. Die US-Rezession senkt Lohnanstieg und Inflation. Das dämpft die Konjunktur. Andererseits sieht Krämer wie die meisten Wissenschaftler auch kein Inflationsrisiko. Die Liquidität sei bisher im Bankensektor eingekapselt. „Aufschwung ist nicht, wenn es gut geht, Aufschwung ist, wenn der Schmerz nachlässt.“

(1) Weltwirtschaft im freien Fall
Industrieproduktion, Index Jul 1929=100 bzw. Jan 2008=100



Konjunktur trifft Immobilie

Benedikt Kiesel, Leiter Structured Finance **Eurohypo AG**, brach die volkswirtschaftliche Theorie auf die aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten für die Immobilienbranche herunter. Es sei klar, dass es so viel Kredite wie in den Jahren 2006/2007 in absehbarer Zeit nicht mehr geben werde. Immer mehr Eigenkapital werde auch ohne Neugeschäft allein schon dadurch blockiert, dass das Bestandsgeschäft bei sich ändernden Risiken, wie es in einer Rezession unvermeidlich ist, mit zusätzlichem Eigenkapital unterlegt werden muss. Das lähmt und verschärft die Rahmenbedingungen für die



Ernten Sie doppelt Chancen in stabilen Segmenten

Mit dem „Real I.S. Germany Retail“ investieren Sie in ein stabiles Marktsegment, von dem Sie in doppelter Hinsicht profitieren: Sie setzen auf den Standort Deutschland und auf Einzelhandelsimmobilien in Mittelzentren, die konstanten Cashflow generieren. Für den deutschen Immobilienspezialfonds beträgt die angestrebte Ausschüttung 5,75 % bis 6,25 % p. a. nach Kosten bei einer IRR-Rendite von 7,5 % p. a. – zusätzliches Plus für Sie: durch einen aktiven Asset- und Portfoliomanagementansatz werden bestehende Marktchancen effizient genutzt. Eine wertbeständige Basis für Ihr individuelles Portfolio.



Gäste und Referenten der *imm*presseclub Ta- gung in HH

Gondring, Prof. Dr. Hanspeter, FRICS, Studiendekan, Studiengangsleiter BWL-Immobilienwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg, **Hitpaß, Dr. Peter**, **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**, Presse u. Öffentlichkeitsarbeit, **Mettenheim, von Philipp**, **OMG Oldenburg Mettenheim Rechtsanwälte** Partnerschaft, **Niesslein, Dr. Gerhard**, Sprecher des Vorstands der **IVG Immobilien AG**, **Petersen, Olaf**, Geschäftsführer **GfK GeoMarketing**, **Sturm, Frank**, Vorsitzender der Geschäftsführung der **BLG Automobile Logistics GmbH & Co. KG**, **Brockhoff, Eckhard**, geschäftsführender Gesellschafter **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH**, **Kiefer, Dr. Rolf**, Pressesprecher **DekaBank**, **Ochs, Joachim**, Leiter Unternehmenskommunikation **Ideekapital AG**, **Stamerjohanns, Christian**, Pressesprecher **ECE**, **Trost, Alexandra**, Head of Business Development **Catella Real Estate AG KAG**, **Ulmer, Simone**, Geschäftsführende Gesellschafterin **Adi Akademie der Immobilienwirtschaft**, **Vornholz, Dr. Günter**, Direktor Immobilien Research **Deutsche Hypo**.

Fremdfinanzierung. Daher werde der Pfandbrief zukünftig zur Kernsäule der Immobilienfinanzierung. Vor diesem Hintergrund prognostizierte er eine Marktdominanz von Banken mit Pfandbrief-Lizenz.

Für PE-Spezialist **Michael Ullmann**, **GF Oorlando Real Estate**, haben sich die Investitionsziele opportunistischer Investoren hinsichtlich der Transaktionsstrukturen und Immobilienarten in der Finanzkrise bis auf eine noch stärkere Cash flow Orientierung nicht wesentlich verändert. Schnäppchenjäger, die auf sogenannte „Fire-Sales“ hofften, brauchen inoch Geduld. Die Banken als nach wie vor dominierende Marktteilnehmer haben an weitergehenden Wertkorrekturen kein Interesse. So sehe er keine Not-Verkäufe großen Umfangs. Vielmehr sei die Lage zahlreicher angeblich unter Druck stehender Investoren aus seiner Sicht „erstaunlich“ stabil. Eines der Probleme sei, dass „bad banks“ nicht zu guten Konditionen veräußert, während „gute Banken“ zu schlechten Konditionen finanziert.



Eine Flucht in Qualität und Sicherheit stellten sowohl für bei dem Publikumsanleger in Geschlossene Fonds wie auch bei vermögenden Privatinvestoren stellten **Stefan Ziegler**, Geschäftsleitung **KGAL** und **Alexander von Boehm-Bezing**, Abteilungsleiter **Sal. Oppenheim**, fest. **Karl-Werner Schulte**, Chef der **IRE/BS**, Regensburg, stellt klar heraus, dass sich die Frage, ob „Green Buildings“ ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind, (bei Gewerboneubauten längst nicht mehr stelle. "It pays to be green".

Der nachfolgende Beitrag ist der zweite Teil einer Artikelserie des Hamburger Presse- und Medienanwalts Philipp von Mettenheim über das Presse- und Äußerungsrecht.

Presserecht (2): Hat er das gesagt? – Die Zurechnung von Äußerungen

Philipp von Mettenheim

Neben der Einordnung einer Äußerung als Tatsachenbehauptung oder Meinungsäußerung spielt die Zurechnung einer Äußerung in presse- bzw. äußerungsrechtlichen Auseinandersetzungen eine wichtige Rolle. Im Kern geht es darum, wer für eine inkriminierte Äußerung verantwortlich zu machen ist. Auf Seiten des Betroffenen ist die Zurechnung einer Äußerung bedeutsam für die Wahl der richtigen rechtlichen Instrumentarien. Andererseits sollte jedem Journalisten, Chefredakteur oder Herausgeber klar sein, dass er nicht nur für die eigene Rede haftbar gemacht werden kann, sondern auch, wenn er sich Äußerungen Dritter zueigen macht oder diese verbreitet.

Deutlich wird dies am Beispiel von Zitaten oder Gerüchten. Der Zitierte haftet natürlich für seine Äußerungen. Derjenige aber, der zitiert und das Zitat zur Untermauerung der eigenen Gedankenführung distanzlos in die eigene Aussage einbettet, haftet als habe er selbst die zitierte Behauptung aufgestellt. Davor kann ihn auch nicht eine Kennzeichnung als Zitat bewahren. Ähnlich verhält es sich bei der Wiedergabe von Gerüchten. Wer ein Gerücht als eigenes Wissen mitteilt oder sich mit dem Gerücht derart identifiziert, dass er es sich erkennbar zueigen macht, der behauptet. Hiervon kann er sich nicht durch Füllwörter wie „angeblich“ oder „unbestätigten Gerüchten zur Folge“ frei zeichnen. Eine Zurechnung als eigene Äußerung bzw. als eigene Behauptung scheidet bei Zitaten und der Wiedergabe von Gerüchten nur dann aus, wenn sich der Äußernde klar von dem wiedergegebenen Inhalt distanziert, was Gerichte nur selten annehmen. Ähnlich verhält es sich bei der Verdachtsberichterstattung. Moderiert etwa ein Fernsehmoderator eine Sendung an, in der Verdächtigungen erhoben werden, so macht er sich diese Verdächtigungen als eigene Behauptungen zu eigen, wenn er sich nicht auf die Ankündigung der Sendung beschränkt, sondern ohne eindeutige Distanzierung inhaltlich auf den Beitrag eingeht. Eine Freizeichnung mit dem Hinweis, es würde doch nur über von Dritter Seite erhobene Verdächtigungen berichtet, oder durch die Kennzeichnung als „Verdacht“ ist ausgeschlossen, da andernfalls der Betroffene dieser Berichterstattung völlig schutzlos wäre. Natürlich gibt es Fälle, in denen die Öffentlichkeit ein Interesse daran hat, über bestehende Verdachtslagen informiert zu werden. Um den Spagat zwischen den Rechten des Be-

DEGI INTERNATIONAL

Der Immobilienfonds mit globaler Ausrichtung



* durch Scope im Februar 2009

Stabile Renditechancen in Weltklasse-Lagen

Mit einer Geldanlage in den Offenen Immobilienfonds DEGI INTERNATIONAL partizipieren Sie an hochwertigen Gewerbeimmobilien in den bedeutenden Wirtschaftsregionen der Welt.

Sichern Sie sich attraktive Renditechancen mit steuerlichen Vorteilen – weitgehend unabhängig von Schwankungen an den Kapitalmärkten. Informieren Sie sich jetzt unter www.degi.com.

DEGI

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Bettinastraße 53–55 | 60325 Frankfurt/Main
Aberdeen Property Investors Unternehmensgruppe



Aberdeen



Deals Deals Deals

Ginsheim: Garant Spedition verlängert Mietvertrag über 27 600 qm Büro- u. Logistikflächen im Delta Forum aus dem Spezialfonds der **Deka Immobilien**.

Berlin: Generali-Versicherung erwirbt lt. IZ das Hochhaus P5 am Potsdamer Platz von **Enisma Investments I C.V.** über **apel-lasbauwert**. Hauptmieter sind **Vapiano, Linklaters** und **Pöllath + Partners**.

troffenen und der Aufgabe der Medien zu bewerkstelligen, wurden durch die Rechtsprechung spezielle Voraussetzungen für eine zulässige Verdachtsberichterstattung entwickelt, auf die im nachfolgenden Beitrag noch gesondert einzugehen sein wird. Schließlich haftet derjenige, der an der Verbreitung einer Äußerung mitwirkt (Verbreiterhaftung). Fehlt es an einer eigenen Äußerung und an einem Sichzueigmachen, kann eine Haftung dennoch in Frage kommen, wenn Äußerungen Dritter verbreitet werden (streng genommen betrifft das bei Printmedien schon den Drucker). Der Betreiber eines Internetforums etwa haftet für die dort von dritter Seite eingestellten Beiträge. Printmedien wiederum haften grundsätzlich für den Inhalt von Leserbriefen. Der oft zu lesende Hinweis, dass Leserbriefe nicht die Meinung der Redaktion wiedergeben, ist rechtlich wirkungslos.

Vorstehend sollte anhand von einigen Beispielen skizziert werden, dass in presse- bzw. äußerungsrechtlichen Auseinandersetzungen nicht nur die eigene Rede angegriffen werden kann, sondern auch die Rede eines Dritten, wenn man sich diese zueigen macht oder an ihrer Verbreitung mitwirkt. In diesem Komplex spielt natürlich auch die schon erwähnte Verdachtsberichterstattung eine Rolle, deren Darstellung aber im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen für ihre Zulässigkeit dem nächsten Beitrag vorbehalten bleibt.

(Im dritten Teil dieser Serie wird es in vier Wochen um die Zulässigkeit einer Verdachtsberichterstattung gehen. www.omg-legal.de)

Wer höhere Mieten zahlt, ist auch mit Flächen spendabler

Jones Lang LaSalle hat als Mittel des Flächenverbrauchs pro Mitarbeiter 33,2 qm ermittelt. Die hoch gelobten Corporate Real Estate Manager der 90er Jahre dürfte das den Ruhestand verderben. US-Maße von 8 qm waren damals sicherlich idealistisch, aber 16 bis 19 qm schwebten im Raum. 50% der Unternehmen bieten sogar



Drei Fonds.
Drei innovative Anlagestrategien.
Drei erstklassige Chancen für Sie.

Gesucht: Unabhängige Finanzdienstleister als Lizenzpartner!

So starten Sie mit uns in die Zukunft!

fairvesta wächst auch in der Krise. Wachsen Sie mit. Als einer der führenden deutschen Marktteilnehmer im Bereich geschlossener Immobilienfonds konnte fairvesta 2008 bereits zum 7. Mal in Folge ein Rekordergebnis erzielen.

Zur Fortsetzung dieses Erfolgskurses ist fairvesta jetzt mit drei innovativen Fonds am Markt. Diese werden mit ihrer konservativen, dynamischen und progressiven Investitionsstrategie weitere ausgezeichnete Wachstumschancen eröffnen – auch für unsere Lizenzpartner.



Chronos – Handel mit deutschen Top-Immobilien

- ▶ Konservative Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- ▶ Langfristige Exitstrategie
- ▶ Solide Ertragschancen



Lumis – Handel mit Ferienimmobilien der Luxusklasse

- ▶ Dynamische Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Kapitalvermögen
- ▶ Mittelfristige Exitstrategie
- ▶ Hohe Ertragschancen



Mercatus – Handel mit deutschen Qualitätsimmobilien

- ▶ Progressive Investitionsstrategie
- ▶ Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- ▶ Kurzfristige Exitstrategie
- ▶ Überdurchschnittlich hohe Ertragschancen

Für unsere weitere Expansion suchen wir freie und unabhängige Finanzdienstleister als Lizenzpartner (ohne Lizenzgebühren, m|w). Gehen Sie jetzt mit uns auf Erfolgskurs:

fairvesta International GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen

Telefon: +49(0) 70 71 / 36 65-0
E-Mail: info@fairvesta.de, www.fairvesta.de

fairvesta überzeugt:





Hochschulrat der EBZ Business School, Bochum berufen

Das Kuratorium des EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - hat die Mitglieder des Hochschulrates der **EBZ Business School** berufen. Den Vorsitz des Gremiums übernimmt der renommierte Wirtschaftsrechtler **Prof. Dr. Jürgen Keßler**.

Der Hochschulrat besteht aus 20 Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Politik, Medien und Wissenschaft.

Dem Hochschulrat der EBZ gehören u.a. an:

- **Eckhard Brockhoff**, **Brockhoff & Partner** Immobilien
- **Dr. Dieter Kraemer**, **VBW Bauen und Wohnen GmbH**
- **Jörg Nehls**, **DTZ**
- **Tillmann Neinhaus**, Industrie- und Handelskammer
- **Werner Rohmert**, **Research Medien AG**

Die EBZ ist Deutschlands jüngste Privathochschule. Zum Wintersemester 2008/2009 hat sie ihren Lehr- und Forschungsbetrieb aufgenommen. Neben einem branchenübergreifenden Studiengang „Business Administration“ bietet die EBZ Business School Bachelor- und Masterstudiengänge an, die auf Fach- und Führungstätigkeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorbereiten. **Prof. Dr. Volker Eichener** wurde zum ersten Rektor berufen.

Die EBZ ist eine Einrichtung des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

mehr als 33,2 qm Gesamtbürofläche, die neben der Haupt- und Nebennutzfläche auch Flure, Empfangsbereiche, Konferenzräume etc. enthält. Im Vergleich zu Oktober 2007 liegt die durchschnittliche Flächenkennziffer 2,4 qm höher und damit auf ähnlichem Niveau wie im Jahr 2003. Wie schon 2003 zeigt sich auch 2009 der Einfluss der Wirtschaftskrise. Wegen des Beschäftigungsabbaus hat der einzelne Mitarbeiter bei manchen Unternehmen rein statistisch mehr Platz.

Viele Unternehmen, die in teurer Lage Top-Büroflächen anmieten, sind überraschenderweise auch großzügiger im Umgang mit Flächen. Repräsentation scheint von hoher Bedeutung. Unternehmen, die bei entsprechendem Kostendruck den Fokus auf günstige Mietflächen legen, achten dagegen auch auf eine besonders effiziente Nutzung. Bei der Analyse nach Branchen liegen „Handel“ und „unternehmensbezogene Dienstleister“ wie Rechtsanwaltskanzleien, Steuer- und Unternehmensberater sowie Wirtschaftsprüfer mit 37,5 bzw. 36,0 qm pro Mitarbeiter vorn. Sie haben einen hohen Anteil von Allgemeinflächen. Mit 30,5 qm, 28,2 qm bzw. 27,2 qm pro Mitarbeiter liegen die Unternehmen der Branchen „EDV“ „Logistik“ und „Industrie“ deutlich unter dem Schnitt. Große Unternehmen können effiziente Büroformen wie das klassische Großraumbüro oder die Bürolandschaft eher umsetzen. Bei kleineren Unternehmen dominieren Einzel- und Teambüros. Auch fällt in kleineren Büros der Anteil des einzelnen Mitarbeiters an Allgemeinflächen (z. B. Konferenzräume, Teeküche, Sanitär-einrichtungen) häufig höher aus. (WR)

Australien kämpft sich durch die Finanzmarktkrise

Andreas Wellstein, Senior Analyst, Immobilienresearch, DekaBank
Dr. Claus Becher, Economist, Immobilienresearch, DekaBank

Im November vergangenen Jahres gaben wir in einem unserer Beiträge im **Immobilienbrief** Australien gute Chancen, den Folgen der weltweiten Finanzkrise relativ glimpflich zu entgehen. Blickt man heute auf die australische Wirtschaft, so ist „Down Under“ tatsächlich nicht so sehr in die Turbulenzen des Finanzmarktsturms geraten. Als wahrscheinlich einziges Industrieland rutschte es im Winterhalbjahr 2008/9 an einer technischen Rezession vorbei. Denn nur im vierten Quartal 2008 nahm das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal um minus 0,6% ab. Im ersten Quartal 2009 wuchs die Wirtschaft bereits wieder mit 0,4%. Australien nutzte seine Chancen und entging dem Abschwung.

Das gelang mit einem im internationalen Vergleich üppigen Konjunkturprogramm, kräftigen Leitzinsensenkungen auf 3% sowie Staatsgarantien für Banken. Zudem erwies sich jüngst der Außenhandel mit sinkenden Importen und steigenden Exporten als Hilfe. Unterstützt durch das Konjunkturpaket dürfte die australische Volkswirtschaft in den kommenden Quartalen vor allem binnenwirtschaftlich wieder kräftiger wachsen, während der Außenhandel durch die stärkere Importdynamik zu einem Belastungsfaktor wird. Die anziehende Inlandsnachfrage macht sich bereits am Arbeitsmarkt bemerkbar. Zwar dürfte die Arbeitslosenquote noch auf über 6% ansteigen und die Beschäftigung bis in das zweite Halbjahr 2009 tendenziell schrumpfen, aber der Arbeitsmarkt scheint von seinem zyklischen Tiefpunkt nicht mehr allzu weit entfernt zu sein. 2011 rechnen wir spätestens wieder mit sinkenden Arbeitslosenzahlen.

Bereits im ersten Quartal 2008 geriet der australische Immobiliensektor in eine Abschwungphase. Zunächst gingen die Transaktionsvolumina deutlich zurück. Laut **CBRE** lagen sie 2008 bei Bürogebäuden rund 49% unter dem Volumen von 2007. Gleichzeitig bestimmten sinkende Mieten und steigende Renditen das Bild auf vielen Märkten. Im Office-Sektor sind die durchschnittlichen Cap Rates (CBD Prime Office Yield) bereits von 6,25% zum Jahresende 2007 auf 7,5% zum Ende 2008 hin gestiegen. Damit sind die Kapitalwerte um gut 17% gefallen. Da der Preisdruck auch im ersten Quartal anhielt und sich, im Gegensatz etwa zu den USA, die Lücke zwischen Angebots- und Nachfragepreisen spürbar eingengt hat, gehen wir davon aus, dass der australische Immobiliensektor bereits zwei Drittel des erwarteten Preisrückgangs hinter sich hat. Im nationalen Durchschnitt erwarten wir in der Spitze Cap Rates von 8,5%.

Vieles spricht dafür, dass die australischen Bürohochburgen aufgrund der robusten Fundamentaldaten besser gegen die Finanzkrise gewappnet sind als in anderen Erdteilen. Im Gegensatz zum letzten Abschwung in Australien Anfang der 90er Jahre ist die Projektpipeline diesmal deutlich kleiner und wird durch die erschwerten Finanzie-



Deals Deals Deals

Australien: Deka Immobilien erwirbt für den Publikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** ein Büro- u. Geschäftshaus mit vollständig vermieteten rd. 40 000 qm in der 15 William Street in Melbourne für 95 Mio. Euro von **AMP Capital Investor** und für den Individuellen Immobilienfonds **Deka-S-PropertyFund No. 2** das Australian Taxation Office mit rd. 22 000 qm Gesamtfläche nordwestlich der Innenstadt in Perth für rd. 54 Mio. Euro. Das Gebäude ist Hauptsitz der australischen Steuerbehörde.

Liverpool: Commerz Real erwirbt für den Offenen Immobilienfonds **hausInvest europa** ein neues Bürohaus in zentraler Lage mit einem Investitionsvolumen von rd. 52,5 Mio. Euro. Das Objekt wird voraussichtlich im ersten Quartal 2011 fertig gestellt sein und ist bereits vollständig mit einer festen Laufzeit von 30 Jahren an **Merseyside Integrated Transport Authority** vermietet.

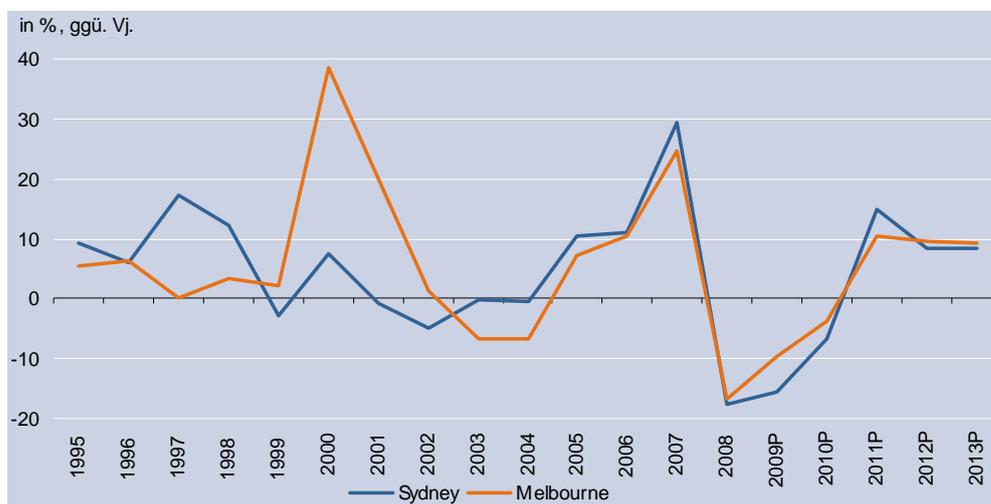
München: Syskoplan mietet ca. 1 250 qm Bürofläche in der Arnulfstr. 25+27 von **IVG Asset Management** über **Colliers Schauer & Schöll**.

Bochum: GAFÖG mietet 420 qm Bürofläche in der Gerberstr. 2-20 von Privat über **Brockhoff & Partner**.

Hamburg: Jako-o mietet rund 1 400 qm Ladenfläche im St. Petri Hof, am Speersort 10 von **Norddeutsche Grundvermögen** über **Atis-real**.

rungsbedingungen auch noch weiter dezimiert. Zusätzlich ist der Anteil der Vorvermietungen im laufenden Zyklus höher. Die Leerstände steigen zwar, gehen dabei aber von zum Teil extrem niedrigen Niveaus aus und werden den langjährigen Durchschnitt kaum überschreiten. Dabei differenzieren sich die Märkte stärker aus. Hohe Leerstandszuwächse werden insbesondere in den rohstoffgetriebenen Standorten Brisbane und Perth erwartet, wo die Werte in zentralen Lagen auf bis zu 15% steigen könnten. In Sydney und Melbourne, den beiden Finanzdienstleistungszentren, gehen wir von einem Anstieg des Leerstands auf Werte zwischen 9 und 11% aus. Diese Angaben gelten für den Gesamtleerstand aller Gebäudeklassen. Für Class A-Flächen, die im Fokus internationaler Investoren stehen, dürften die Werte jedoch niedriger ausfallen. Flächenfreisetzungen durch Personalabbau werden in zentralen Lagen von Sydney und Melbourne eine Größenordnung von ca. 130 000 qm bzw. 100 000 qm umfassen. Einen gewissen Ausgleich bilden die Umzüge von peripheren in zentrale Lagen aufgrund der fallenden Mieten. Wir prognostizieren für die Spitzenmieten in Sydney 2009/2010 einen Rückgang von insgesamt 12%, für Melbourne von 7%. In Brisbane und Perth dagegen könnten die Mieten um bis zu 20% nachgeben und damit von einem stark überhitzten auf ein nachhaltigeres Niveau zurückgehen.

Kapitalwert-Entwicklung in Sydney und Melbourne



Quellen: CBRE, DTZ, Prognosen der DekaBank

Nach den bereits realisierten Anstiegen von 150 Basispunkten gegenüber dem Tiefpunkt erwarten wir in Sydney bis 2010 eine weitere Erhöhung um 75 Basispunkte und in Melbourne um 50 Basispunkte auf 7% bzw. 7,75%. Damit sehen wir 2009 und 2010 einen weiteren kumulierten Kapitalwertrückgang von insgesamt 22% in Sydney und 13,2% in Melbourne (siehe Abbildung). Davon dürfte allerdings bereits ein großer Teil in der ersten Jahreshälfte 2009 realisiert worden sein.

2011 werden die Renditen insgesamt wieder sinken und die Mieten steigen. Es ist anzunehmen, dass Core-Objekte die Krise besser überstehen werden als Objekte in sekundären Lagen, deren optimistische Bewertung aus den Boomjahren jetzt eine deutliche Korrektur erfährt. Dabei bestehen Chancen, dass der Immobilienmarkt durch die anziehenden Fundamentaldaten aufgeweckt wird. Die ersten A-REITS konnten wieder Mittelzuflüsse realisieren. Auch erste internationale Investoren engagieren sich aufgrund der jetzt gesunkenen Preise und des niedrigeren Zinsniveaus wieder. Erweist sich dieser Prozess als nachhaltig, so steigen die Chancen, dass der australische Investmentmarkt notwendige Bereinigungen schneller als bislang erwartet durchführen wird.

Auf Hamburgs Hotellerie kommen schwere Zeiten zu

Sabine Richter, freie Wirtschaftsjournalistin

Hamburg verzeichnet erstmals seit 2002 rückläufige Übernachtungszahlen. Über das Jahr erwartet die Hamburg Tourismus GmbH ein Minus von 2%; Hauptgrund ist der flauere Geschäftsreiseverkehr.



Deals Deals Deals

Dortmund: Sakura-Finance mietet 300 qm Bürofläche im Bürogebäude Ellipson von Privat über **Brockhoff & Partner**.

Dortmund: ADS Steuerberatung mietet 670 qm Bürofläche an der Stockholmer Allee 32 von **IVG Immobilien** über **Cubion**.

Paris: TMW Pramerica Property Investment erwirbt für ihren Spezialfonds **BTI** ein Bürogebäude im Zentrum für knapp 25 Mio. Euro von **Société Foncière Lyonnaise**.

Frankfurt: Immobilienunternehmer Arthur R. Wiener erwirbt ein 1 800 qm großes voll vermietetes Bürohaus von **Union Investment Institutional Property**, vormals **DEFO-Deutsche Fonds für Immobilienvermögen** über **Nai apollo**.

Heidelberg: Dic Asset verlängert bestehenden Mietvertrag auf insgesamt 2 000 qm im Perfect House mit **ImClo-ne Systems International**.

Dresden: Brillen Outlet mietet 85 qm Ladenfläche in der Prager Str. 10/ Ferdinandstr. 8 von **Bruckner** über **NAI apollo loew**.

Budapest: Ferrero Magyarszág mietet über 1 400 qm Fläche im Capital Square von **CA Immo International** über **Hochtief Development Hungary**.

Des ungeachtet weist der Hamburger Übernachtungsmarkt stolze Zahlen auf: Seit 2000 ist die Zahl der Hotelübernachtungen um knapp 50% angestiegen, das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 7,1%. Und im vergangenen Jahr stellte die Hansestadt mit 7,7 Millionen Übernachtungen und 4,1 Millionen Gästen einen neuen Rekord auf.

Nach Einschätzung des Hamburger Hotel- und Gaststättenverbandes **Dehoga** wird die Hansestadt auch weiterhin überproportional vom Trend zu Kurzurlauben und Städtereisen profitieren. Das maritime Flair, die attraktive Innenstadt, das kulturelle und gastronomische Angebot sowie viele sportliche Großereignisse machen Hamburg zum Tourismusmagneten. Viele neue Attraktionen, die Wiederentdeckung der Elbe und des Hafens mit dem städtebaulichen Großprojekt Hafencity, Elbphilharmonie und eine Reihe neuer Museen dürften auch weiterhin für Anziehungskraft sorgen. Erfolgreiche Musicals sind für 40% der Privatreisenden der Anlass für ihre Reise nach Hamburg.

Für die Hotelbranche sieht die Zukunft dennoch nicht rosig aus.

Das stetig steigende Angebot an Hotelzimmern lässt den Konkurrenzdruck unter den Hamburger Hoteliers wachsen. Die Hotelmarkt-Produktivität sei im ersten Quartal 2009 erstmals leicht zurückgegangen, sagte **Armin Bruckmeier**, Leiter Beratung und Bewertung Deutschland bei **Christie + Co**, nach eigenen Angaben größtes europäisches Beratungsunternehmen für Hotelimmobilien.

Der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) war im ersten Quartal 2009 um 3,1% im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die vorläufigen Zahlen für April 2009 deuten auf ein Anhalten des Abwärtstrends hin; gegenüber 2008 sei mit Einbußen von 18% zu rechnen, heißt es in der aktuellen Hotelmarktanalyse von Christie + Co. „Diese Zahlen und die weitere Entwicklung auf dem Hotelmarkt zeigen, dass dieses Jahr auch auf die Hamburger Hoteliers schwierige Zeiten zukommen“, so Bruckmeier.

Im Lauf des vergangenen Jahres eröffneten in Hamburg bereits fünf neue Hotels mit einer Gesamtkapazität von 770 Zimmern. Das 2-Sterne-Hotel Motel One Kieler Straße sowie das Steigenberger Hotel Treudelberg erweiterten darüber hinaus ihre Zimmerkapazitäten.

Dieses Jahr geht die Eröffnungswelle weiter: Seit Januar dieses Jahres kamen das **Meininger City Hostel & Hotel** mit zwei Sternen und das **Lindner Park Hotel Hagenbeck** mit vier Sternen auf den Markt. Das **Amedia Hotel Hamburg Moorfleet** mit vier Sternen wird derzeit umgebaut und soll wie das **Radisson Blu Hotel Hamburg Airport** mit vier Sternen im Herbst fertig sein. Vier weitere Hoteleröffnungen sollen noch folgen: Das **Motel One Hamburg Airport Alsterkrugchaussee** und das **Hotel Holiday Inn Express Hamburg**, beide mit 2 Sternen. Gegen Ende des Jahres wird die Eröffnung des **Holiday Inn Express City Centre** erwartet, das **25hours Hotel Paul-Dessau-Straße** wurde erweitert. Noch unbestimmt ist die Eröffnung des **Ramada Hotel Universitätsklinikum** mit vier Sternen.

Damit wird Hamburg bis Ende 2009 insgesamt knapp 1600 neue Hotelzimmer verfügen, davon über 50% im 4-Sterne-Segment.

Bis 2011 ist die Eröffnung weiterer sieben Hotels mit insgesamt etwa 1 800 Zimmern geplant. Zwei weitere Hotels planen außerdem eine Erweiterung ihrer Kapazitäten. Motel One entwickelt derzeit zwei neue Budget-Hotels, Hamburg-City sowie Hamburg Hauptbahnhof, die im Jahr 2010 an den Markt gehen sollen. 2011 sollen weitere zwei Drei-Sterne-Häuser auf den Markt kommen: Das **Scandic Hotel** sowie das Stadthaushotel Hafencity.

Auch die gehobene Hotellerie plant mit der Eröffnung des **Adina Apartment Hotels Hamburg Michel** im Jahr 2010 und des **Arcotel Onyx Reeperbahn** sowie des **Kameha Hotels Eco City Hamburg** eine Erweiterung ihres Marktanteils. Auch in der Hafencity sind zwei neue Häuser der Oberklasse geplant.

„Das gibt schon Anlass zur Besorgnis“, so **Ulrike von Albedyll**, Geschäftsführerin des **Hotel- und Gaststätten-Verbandes** in Hamburg. Bisher wurde die wachsende Bettenzahl von der steigenden Nachfrage überkompensiert. „Die kommenden Jahre werden zeigen, ob die vielen neuen Hotelbetten gefüllt werden können, für Betriebe mit strukturellen Schwächen wird es eng“.

Nach Angaben der **Hamburg Tourismus GmbH** verfügt die Hotellerie über rund 288 Betriebe mit 38 700 Betten. 1998 waren es noch 250 Häuser mit 25 801 Betten.



Deals Deals Deals

Mannheim: Aachener Grundvermögen erwirbt das Geschäftshaus Planken, 07, 11 und 12 mit ca. 4 700 qm Gesamtnutzfläche aus dem Sondervermögen **Axa Immoselect** von **Axa Investment** über **Comfort**.

Köln: Aachener Grundvermögen erwirbt das Geschäftshaus Ehrenstr. 14-16 von **AXA Investment Managers** aus dem Sondervermögen **AXA Immoselect** über **Comfort**. Hauptmieter ist der Modefilialist **Zara**.

Edinburg: Warburg - Henderson erwirbt für einen Individualfonds und den **Warburg-Henderson European Core Property Fund No. 1** zwei Bürogebäude mit rd. 19 200 qm Bürofläche für über 50 Mio. Pfund. Die Bruttoanfangsrendite liegt für beide Investitionen bei über 7% bei angemessenen Marktmieten. Die Immobilien sind bis zum Jahr 2031 zu 100% an **Standard Life** vermietet.

Berlin: Ambulanter Pflegedienst **Delong-Care** mietet 94 qm Bürofläche in der Lietzenburger Str. 54 in Charlottenburg über **Engel & Völkers**.

Köln: cologne on pop, Intro sowie der Förderverein **Popkultur Köln**, die sich zu einem gemeinsamen Kreativzentrum Köln zusammengeschlossen haben, mieten rd. 3 300 qm Bürofläche in der Venloer Str. 241-245 über **Atisreal** und **Cushman & Wakefield**. Eigentümer des Objekts ist ein israelischer Fonds.

Der Wettbewerb geht zu Lasten veralteter Hotels, unattraktiver Standorte und solcher Häuser, die nicht an ein großes Reservierungssystem angeschlossen sind. Die Folge dürften Zugeständnisse bei den Zimmerpreisen sein, ergänzt Armin Bruckmeier. Der Hotelexperte von Christie + Co rechnet bereits mit steigenden Insolvenzzahlen. Deutschlandweit sei mit einer Steigerung der Insolvenzen im Gastgewerbe um 15% auf 3700 zu rechnen – 500 mehr als 2008.

Dabei dürfte sich Hamburg auch hier besser schlagen als andere Großstädte, sieht **Alexander Trobitz**, Leiter Hotel des Beratungsunternehmens **Dr. Lübke**, voraus. Hamburg hat sich mit einer durchschnittlichen Zimmerrate von 97 Euro im Vergleich zu anderen Großstädten gut gehalten. Grund ist der starke inländische Markt mit einem Anteil von 80% und das ausgeglichene Verhältnis von Geschäftsreisenden und Touristen, was für eine ganzwöchige Auslastung sorgt. Aufgrund der Wirtschaftskrise tendieren die Deutschen zudem zum Urlaub im eigenen Land.

Während sich im 5-Sterne-Segment schon länger Sättigungstendenzen abzeichnen, sieht Trobitz weiteres Potential für klar positionierte Häuser im 1- bis 3-Sterne-Segment, soweit es sich um gute, wirtschaftlich tragbare Standorte handelt.

Zu den Trends der vergangenen Jahre gehört, dass die Luxus-Herbergen immer mehr in Konkurrenz mit kleinen, aber gut ausgestatteten Häusern stehen, die flexibel auf Trends reagieren. Im 2- und 4-Sterne-Segment werden die meisten Kapazitäten geschaffen, beobachtet Dehoga-Geschäftsführerin Ulrike von Albedyll. Eine Entwicklung, die auch mit dem starken Wochenendgeschäft zu tun hat, aber auch mit den seit Jahren schrumpfenden Budgets der Geschäftsreisenden.

Für den erfolgreichen Low Budget-Bereich stehen unter anderem **Accor** mit **Ibis** und **Etap**. Aber auch der Erfolg der **Fortune-Gruppe** des Hamburger Hoteliers **Kai Hollmann** bestätigt den Trend. Im November 2008 eröffnete er mit **The George** bereits sein viertes Hamburger Design-Hotel. Das Vier-Sterne-Haus im Szeneviertel St. Georg kommt mit seiner Mischung aus britischer Eleganz und Retro-Look gemütlich, gediegen und dennoch stylisch daher. Rustikaler, aber ähnlich verspielt ging 2008 die Superbude in einer ehemaligen Druckerei in der City-Süd an den Start und verspricht seither Spaß und Design für wenig Geld. In Hollmanns Zwei-Sterne-Hotel übernachten Rucksackreisende ebenso wie Familien. Auch in den Fortune-Häusern Gastwerk, für das Hollmann ein ehemaliges denkmalgeschütztes Gaswerk ausbaute sowie im 25 hours herrschen eine lockere Atmosphäre, schickes Design und neueste Technik vor. Der Flatscreen im Zimmer, Anschlussmöglichkeit für Laptop, MP3-Player und das Ausleihen von Skype-Phones zum kostenlosen Telefonieren im Internet sind überall im Preis inbegriffen.

Ein ähnliches Konzept wie der expansive Budgetanbieter Motel One, der in Kürze mit vier Standorten am Markt vertreten sein wird, verfolgt das neueröffnete 2-Sterne-Hotel All Seasons Hamburg City Nord (ehemals mercure), das zur französischen Accor-Gruppe gehört. Zum Konzept der Marke gehören die farbenfrohe Ausstattung und der all-inclusive-Charakter. Wie bei den Fortune-Hotels sind viele Leistungen wie Internet, Telefon und Frühstück im Preis enthalten.

Vor zehn Jahren hieß der Trend Luxus. Fünf-Sterne-Hotels sind Aushängeschilder und geben einer Stadt Glanz. Aber heute müssen sich die etablierten Häuser anstrengen, um mit den kleinen modernen Hotels mithalten zu können, sagt Ulrike von Albedyll.

Die Transaktionen im Hotelmarkt gehen bereits seit 2008 zurück. Hoteleigentümer ohne Verkaufsdruck zögern nach Einschätzung von Christie + Co, wenn die erwarteten Preise nicht erzielt werden. Im kleinen und mittleren Bereich finden aber weiter Transaktionen statt, verstärkt zu beobachten sind auch Verpachtungen, denen später eine Transaktion folgt. „Für Investoren ist der Standort Hamburg aber nach wie vor interessant“, sagt Bruckmeier. So wechselten im vergangenen Jahr einige große Hotels den Besitzer. Das **Radisson SAS** Hamburg wurde sogar zweimal verkauft: **Azure Property** übernahm das Hotel im Januar 2008 von dem Projektentwickler **Trion**. Im Juli des selben Jahres erwarb es denn **Invesco Real Estate** im Rahmen einer Portfolio-Akquisition im Wert von insgesamt 230 Millionen Euro. Außerdem erwarb der dänische Fonds **Euro Ejendomme** im Juni 2008 das Motel One Alsterkrugchaussee als schlüsselfertiges Projekt.



CBRE - Tokio jetzt teuerster Bürostandort

Tokio ist vor dem Londoner West End und Moskau der teuerste Bürostandort der Welt. Dies ist das Ergebnis einer Studie von **CB Richard Ellis** (CBRE). Es bestätigt sich, dass die weltweiten Finanzzentren besonders stark von dem durch die Finanzkrise verursachten Nachfragerückgang nach Büroflächen betroffen sind. In einigen Märkten gingen die Raumkosten in den vergangenen 12 Monaten um 20% und mehr zurück. Im Londoner West End kostete vor einem Jahr ein qm rund 169 Euro im Monat. Heute ist eine vergleichbare Fläche für rund 117 Euro zu haben. Singapur schießt mit minus 34% den Vogel ab. Im Durchschnitt der untersuchten 170 Metropolen war allerdings nur ein leichter Rückgang von 2,8% zu

Die 50 teuersten Bürostandorte weltweit			
Rang	Markt	USD/sq/ft/Jahr	€/sq/m/Monat
1	Tokio	183,62	124,30
2	London (WE)	172,62	116,85
3	Moskau	170,24	115,25
4	Hong Kong	150,42	101,83
5	Tokio (Outer Central)	149,58	101,26
6	Mumbai	131,04	88,71
7	Dubai	122,52	82,94
8	Paris	114,89	77,78
9	London (City)	103,50	70,06
10	Dublin	93,56	63,33
22	Frankfurt/M	68,30	46,24
37	München	56,00	37,91

verzeichnen. Das Bild ist aber ein wenig verzerrt, da außerhalb der Finanzmetropolen der Knick erst in den vergangenen 12 Monaten kam. So wurde zum 30. September 2008 noch ein ungewichteter Anstieg der Raumkosten von durchschnittlich 8% registriert. Es gibt nach wie vor positive Ausreißer mit regionaler Bedeutung. In Charlotte (USA), Marseille (Frankreich) und Perth (Australien) stiegen auf Grund außergewöhnlicher lokaler Marktverhältnisse die Raumkosten.

Tokios Inner Central ist mit Raumkosten von umgerechnet 124,30 Euro pro qm der teuerste Bürostandort der Welt. Das Londoner West End ist mit einem Raumkostenpreis von 116,85 Euro pro Quadratmeter und Monat der zweit teuerste Büromarktstandort der Welt, Moskau nimmt weltweit den dritten Platz ein. Dubai, Paris, die Londoner City und Dublin sind als weitere EMEA-Standorte unter den globalen Top 10 vertreten. Zwölf Städte in der Region verzeichneten Rückgänge bei den Raumkosten im zweistelligen Prozentbereich, wobei der stärkste Rückgang in Moskau registriert wurde, gefolgt von Oslo. Frankfurt am Main bleibt teuerster Standort in Deutschland und belegt weltweit Rang 22, München ist als zweite Stadt der Bundesrepublik auf Platz 37 vertreten. New York's Midtown Business Distrikt bleibt der teuerste Bürostandort in der Region Americas mit durchschnittlichen Raumkosten von umgerechnet 46,46 Euro pro Quadratmeter und Monat. Hier gingen die Raumkosten im Untersuchungszeitraum um 32% zurück. In Boston gingen die Raumkosten um 30% zurück. (AE)

Savills - Büromarkt Luxemburg

Luxemburg beherbergt über 152 hauptsächlich ausländische Banken, die größte Fondslandschaft und den zweitgrößten Geldmarkt Europas. Die steigende Nachfrage nach Büroflächen in den letzten Jahren hatte dazu beigetragen, den luxemburgischen Büromarkt auf ein Rekordniveau zu treiben. Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Flächennachfrage stellt sich Luxemburg nach dem neuesten Bericht von **Savills** auf „herausfordernde“ Jahre 2009 und 2010 ein. Savills führt die geringe Leerstandsquote von 2,05% in Luxemburg auf das Wachstum im Finanzsektor und das begrenzte Flächenangebot zurück. Vor dem Hintergrund des Expansionsrückgangs in diesem Wirtschaftszweig und eines für 2009 erwarteten Flächenzuwachses von 170 000 qm, wovon 70% spekulativ bleiben, rechnet Savills mit einem Anstieg der Leerstandsquote auf etwa 4 - 5%. Im europäischen Vergleich ist diese Zahl jedoch nach wie vor gering. Der Flächenumsatz ging im 1. Quartal 2009 mit 14 200 qm allerdings 71% gegenüber dem Vorjahresquartal und 60% gegenüber 5-Jahres-Mittel zurück. Die Mieten sind um 12,5% auf 326 Euro gesunken. Savills berichtet, dass im 1. Quartal dieses Jahres auf dem Investmentmarkt keinerlei Transaktionen abgeschlossen wurden. Es gäbe einen Mangel an vermieteten Produkten, einen Mangel an Käufern, denn 80% der Ankaufskonzepte seien auf deutsche Fonds ausgerichtet und einen Mangel an Deals, so dass es schwierig sei, den Marktwert einer Immobilie zu bestimmen. Deshalb werden die Renditen auf 6 - 6,5% geschätzt. (WR)

Deals Deals Deals

Hamburg: **Otto Group** mietet 2 300 qm im Gewerbegebiet Rahlstedt, Bargkoppelweg 52-66, von **Dic Asset** über **Dic onsite**.

Köln: **Gruppo Moda Nanni** mietet rd. 80 qm Ladenlokal in der Ehrenstr. 8 über **Comfort**.

Berg am Starnberger See: **public Salespromotion** mietet ca. 200 qm Bürofläche in der Mühlgasse 7 über **Colliers Schauer & Schöll**.

Berlin Mitte: **Medea** Geschenke-Shop mietet rd. 90 qm Verkaufsfläche in der Tauentzienstr. 8 von einem Berliner Privatinvestor über **Atisreal**.

Berlin: **Max Borchert** erwirbt das ca. 1 200 qm große Grundstück in der Falkensteinstr. 1 im Kreuzberger Oberbaumdreieck vom **Liegenschaftsfonds Berlin**.

Burgkirchen a.d.Alz: **Immovation** komplettiert Immobilien-Portfolio der **1. KG** mit dem Erwerb von mehreren Wohnanlagen mit insgesamt 191 Wohnungen.

München: **Heye Group** mietet ein 11 000 qm großes Gebäude in der Blumenstr. 28 der **Stadtwerke München** über **CB Richard Ellis**.

Berlin: Schönheitssalon **Long-Time-Liner Couture Make-up** mietet 430 qm Einzelhandelsfläche in der Tauentzienstr. 4 über **City Jung Immobilien**. Eröffnung ist am 01. Juli 2009.



Deals Deals Deals

Hamburg: Mares Shipping mietet für ihren Hauptsitz 715 qm Bürofläche in der Mattentwiete 8 von **Mattentwiete** über **Colliers G&B**.

Köln: Food-Konzept-Store **Weelbee's** mietet 54 qm Verkaufsfläche in der Breiten Str. 153 von Privat über **Engel & Völkers**.

Köln: RDA Workshop **Touristik-Service** mietet 396 qm Bürofläche am Hohenstaufenring 47-51 von der Immobilienverwaltung **Günther Kruse** über **Engel & Völkers**.

Hamburg: Whatever Mobile mietet über 640 qm Bürofläche im Bürogebäude Canal 23 im Alten Teichweg 23 von **Osterbekkanal Bürozentrum Volker Behrend** über **Atisreal**.

Köln-Mülheim: TV-Produktionsgesellschaft **Shine Group** mietet 500 qm Bürofläche im Carlswerk von **Beos**.

Frankfurt: Allen & Overy LLP mietet über 9 000 qm im OpernTurm von **Tishman Speyer** über **Atisreal**.

München: Sportportalbetreiber **netzathleten.net** mietet ca. 195 qm Bürofläche in der Schwanthalerstr. 22 von **Stadtsparkasse München** über **Colliers Schauer & Schöll**.

Savills Spanien - Harte Preiskorrekturen bei spanischen Einzelhandelsimmobilien

Die Toprenditen für Shopping Center sind seit Jahresbeginn 2008 um 2%-Punkte gestiegen. Der Aussage liegen jedoch kaum Transaktionen zu Grunde. **Luis Espadas**, Director Retail Investment von **Savills**, meint, dass die ungünstigen internationalen Wirtschaftsbedingungen und die unsichere Prognose für die spanische Wirtschaft die Investmentaktivitäten im ersten Quartal 2009 zum Erliegen gebracht haben. Jetzt müssten Besitzer von Shopping Centern die zum Teil deutlichen Preiskorrekturen allmählich akzeptieren. Deutsche Investoren und amerikanische Opportunity-Fonds seien auf der Jagd nach 9%-Renditen. Die stattgefundenen Preiskorrekturen könnten jetzt Transaktionen auslösen. Bei schwacher Einzelhandelsentwicklung dürften gleichzeitig die Mieten sinken. Was Savills in der Hoffnung auf Umsätze nicht speziell erwähnt, ist die Tatsache, dass Investoren der letzten Jahre im spanischen Einzelhandelsmarkt auf Basis dieser Werte durchaus einen Verlust von einem Drittel realisieren müssen bzw. ihre Bestände entsprechend abwerten müssen. (WR)

Immobilienmarkt München von Krise gebeutelt

Das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München hat die wichtigsten Entwicklungen am Münchener Immobilienmarkt im 1. Quartal interessenneutral analysiert. Auf dem Markt der **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) wurden im 1Q insgesamt etwa 28% weniger Vertragsabschlüsse als im Vorjahresvergleich registriert. Der Geldumsatz sank um 44% und der Flächenumsatz um 36%. Zuwächse gab es in diesem Marktsegment nur bei Doppelhaus-Grundstücken (+37%). Besonders hart hat es mit minus 58% den Markt für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau getroffen. Im ersten Quartal 2009 wurde dem Gutachterausschuss kein notarieller Vertrag über den Verkauf eines **gewerblichen Baugrundstücks** übermittelt!

Auf dem Markt der **Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser** wurden im ersten Quartal 2009 etwa 23% weniger Vertragsabschlüsse registriert. Die Vertragsanzahl mehrgeschossiger Mietwohnhäuser lag im ersten Quartal 2009 mit 32 Kauffällen deutlich unter dem Vorjahresniveau (45 Kauffälle). Das Transaktionsvolumen bei **bebauten gewerblichen Grundstücken** lag mit rund 149 Mio. Euro, davon entfallen allein 100 Mio. Euro auf ein Büroobjekt, um 33% bei den Kauffällen und 21% beim Geldumsatz unter Vorjahr. Im Marktsegment der Eigentumswohnungen mit Teileigentumsobjekten (z.B. Büros, Läden oder Tiefgaragen-Stellplätze) wurde das relativ hohe Umsatzniveau der letzten 2 Jahre dagegen noch um 10% übertroffen.

Markttrends und Preisentwicklungen: Auf dem Münchner Gewerbeimmobilienmarkt sind lt. Kommunalreferat seit 2008 die negativen Folgen der Bankenkrise und der aktuellen Wirtschaftslage spürbar. Wie sich in diesem Marktsegment die abnehmende Nachfrage und eine daraus resultierende Preiskorrektur entwickelt, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, weil es entweder kein Marktgeschehen gebe oder eine zu geringe Anzahl geeigneter Verkaufsfälle vorlägen. Im April hat der Gutachterausschuss neue Bodenrichtwerte beschlossen. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2008 enthält ca. 2.000 Bodenrichtwerte, die aus rd. 1.000 Baulandverkäufen aus den Jahre 2007 und 2008, getrennt für Einfamilien-/Mehrfamilien- und Gewerbegrundstücke abgeleitet wurden. (WR)

Interview mit Fritz-Klaus Lange, Geschäftsführender Gesellschafter der RGM Gebäudemanagement

Der Immobilienbrief: Wie hat sich der Markt für Property Management seit Beginn der Finanzkrise verändert?

Lange: Der Schwerpunkt des Property Managements hat sich seit der Finanzkrise fundamental verändert. Lag der Bedarf der Eigentümer in den vergangenen zwei Jahren eher im Transaktionsmanagement, so ist dieser Markt in den vergangenen Monaten fast vollkommen zum Erliegen gekommen. In Krisenzeiten liegt der Fokus stärker im operativen Bereich. So versuchen wir verstärkt, laufende Mietverträge anzupas-



Deals Deals Deals

München: Reithofer Asset und Vermögensanlagen mietet ca. 180 qm Bürofläche in der Weinstr. 1 von der Bayerischen Bau und Immobilien über Colliers Schauer & Schöll.

Stuttgart: Erlebnisgastro- nom Rasool mietet 395 qm Nutzfläche in der Max-Lang- Str. von einem Industriellen über Engel & Völkers.

Stuttgart: Speidel mietet rd. 280 qm Bürofläche in der Rita-Maiburg-Straße von DRF Luftrettung über Engel & Völkers.

Doha: Trend Capital Qatar Investment Ltd erwirbt Wohnportfolio bestehend aus 32 Luxusapartments im Portofino Tower (Viva Bahria) auf der künstlich geschaffenen Insel „The Pearl Qatar“ von The Land über Engel & Völkers.

Stuttgart: Deutsche Handwerk Finanz mietet ca. 604 qm Bürofläche im Colorado-Turm in der Industriestr. 4 von Colorado Stuttgart S.A. über JLL.

Neunkirchen: BeFit Fitnessanlagen mietet rd. 1 313 qm Bürofläche am Unterer Markt 3 über Everest Capital Management.

Hannover: Tochtergesellschaft der Acrest Property Group erwirbt die frühere SinnLeffers-Liegenschaft Osterstraße 10 von der DIV Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Hannover-Johannishof über Kemper's JLL.

sen, Mietsteigerungen und Forderungen durchzusetzen, Leerstände abzubauen und die Kosten für das technische Facility Management zu optimieren. Ziel ist es, langfristig den Cash Flow zu erhöhen und den Wert der Immobilie zu erhalten.

Der Immobilienbrief: Was sind die besonderen Herausforderungen für einen Gebäudemanager in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld?

Lange: Um den Cash Flow eines Immobilien-Portfolios nachhaltig zu steigern, müssen alle Möglichkeiten geprüft und genutzt werden. Dazu gehören beispielsweise auch die Nebenkostenabrechnungen, die in der Regel erst mit der Verzögerung von einem Jahr erstellt werden. Wir versuchen dagegen, bereits zum 30.06., spätestens aber zum 30.09. abzurechnen und die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter entsprechend anzupassen. Oftmals fehlen den Eigentümern die personellen Kapazitäten, um all dies durchzusetzen. Durch aktives Management übernimmt der Property Manager zunehmend die Rolle des Eigentümers.



Der Immobilienbrief: Welche Veränderungen erwarten Sie künftig für diesen Markt?

Lange: Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren einige Investoren keine Anschlussfinanzierung mehr bekommen, große Portfolios an die Banken gehen und professionell gemanagt werden müssen. Hier wird proaktives Property und Facility Management gefragt und die Unterstützung eines professionellen Gebäudemangers unerlässlich sein. Wir haben dazu ein eigenes Produkt „Cash Flow-Solutions“ entwickelt, um dieser Entwicklung mit einem eigenen flexibel und sofort einsetzbarem Instrument Rechnung zu tragen

Der Immobilienbrief: Wie sehen Sie generell die Zukunftsaussichten für professionelles Gebäudemanagement?

Lange: Institutionelle Investoren haben in der Vergangenheit große Portfolios erworben, ohne eine eigene Infrastruktur oder eigene Managementkapazitäten für die Themen der Bewirtschaftung aufzubauen. Die veränderten Rahmenbedingungen zwingen die Unternehmen und Immobilienbesitzer zudem, ihre Kosten drastisch zu senken. Das gilt auch für Personalkosten. Folge: Property- und Facility Management-Leistungen werden outgesourced. Unsere Aufgabe ist es, ein optimales Dienstleistungspaket zu schnüren, um diese Immobilienportfolios in einem schwierigen Markt zu optimieren und marktfähig zu machen.

Der Immobilienbrief: Sind die Schnittstellen der Aufgaben eines Property und Facility Managers zu denen eines Asset Managers noch deutlich erkennbar?

Lange: Ein professionelles Immobilienmanagement und die Steuerung großer Immobilienportfolios umfasst im kaufmännischen Property Management u.a. die Mietvertragsverwaltung, Mieterbetreuung, das Forderungsmanagement, die Objektbuchhaltung und das Reporting. Das technische Property Management beinhaltet z.B. die Steuerung des Facility Managements, die Optimierung der Kosten, aber auch die Budgetplanung sowie die Überwachung der Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen. Der Asset Manager wird durch die Bereitstellung einer vollständigen und aktuellen Dokumentation der Immobilien unterstützt.

Das Asset Management, welches in der Regel in der Verantwortung des Eigentümers liegt, ist unscharf. Operative Schnittstellen zum Asset Management liegen z.B. im Bereich der Vermietung, Abwicklung von großen Instandhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen. Schnittstellen zum strategischen Asset Management liegen dagegen im Bereich Planung und Reporting. Ab sofort werden die 60 Mitarbeiter unserer PM-Tochter **Property First** ihr Dienstleistungsspektrum um Asset Management-DLG erweitern, um unseren Kunden alles aus einer Hand anbieten zu können.





CBRE - Zentral- und osteuropäischer Gewerbeimmobilienmarkt wird attraktiver

Durch den deutlichen Anstieg der Renditen in den vergangenen Quartalen sind die Investitionen in Gewerbeimmobilien in Zentral- und Osteuropa wieder attraktiv geworden. Berechnungen von **CB Richard Ellis** (CBRE) zufolge, betrug das Investitionsvolumen im April d. J. rund 100 Mio. Euro und liegt damit um 32% über dem Schnitt des ersten Quartals 2009.

Von den fünf im April vollzogenen Transaktionen entfielen drei auf den Einzelhandels- und jeweils eine auf den Büro- und Industrieimmobiliensektor. Auf die Kernmärkte der Region, Polen und die Tschechische Republik, entfielen dabei vier der fünf Transaktionen. Insgesamt verhalten sich Investoren zurückhaltend, dies gilt insbesondere für die Offenen Immobilienfonds aus Deutschland, die zu den großen Investoren in den vergangenen Jahren gehört haben. Dennoch erfolgte das größte Investment in diesem Jahr – die Akquisition der Jungmannova Plaza in Prag und des Grzybowska Parks in Warschau – durch die **DEKA Immobilien Investment**, so **Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE.

Dadurch, dass die Renditen an vielen westeuropäischen Standorten wie London, Paris und Madrid sich stabilisieren bzw. nicht weiter steigen, könnte die Region Zentral- und Osteuropa im weiteren Verlauf des Jahres wieder verstärkt interessant für Investoren sein. Gegenwärtig zeigen sich neben den eigenkapitalstarken Investoren – wie den deutschen Offenen Immobilienfonds – vereinzelt auch wieder opportunistische Käufer interessiert an der Region. Jedoch lässt sich dies noch nicht an Transaktionen festmachen. Vielmehr warten diese Investoren aufgrund der sehr limitierten Kreditvergabe zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ab, ob die Renditen eventuell weiter ansteigen. Eigenkapitalstarke Investoren sind durch den dadurch überschaubaren Wettbewerb somit in einer günstigen Investitionsposition, um an erstklassige Immobilien mit nachhaltig gesicherten Mieteinnahmen zu kommen, so **Peter Schreppe**, Head of International Investment bei CBRE. (MGö)

Deutsche Bank: Wohnimmobilien - Sind Universitätsstädte ein sicherer Hafen in der Rezession?

Die Wirtschaftskrise hat viele Anleger verunsichert. Sie suchen jetzt nach risikoarmen Produkten mit stabiler Rendite. Genau das versprechen sich die Anleger von Investitionen in Wohnimmobilien. Dennoch darf man nicht vergessen, dass Anlagen in Wohnimmobilien auch mit Risiken behaftet sind. Insbesondere das Standortrisiko sollten Anleger immer im Auge behalten. In einer gründlichen Standortanalyse müssen viele solcher Makrofaktoren hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung beurteilt werden. Besonders nützlich für risikoaverse Immobilieninvestoren sind daher Faktoren, die nur geringen Schwankungen unterworfen sind.

Dabei zeigte sich, dass in den letzten 10 Jahren der Wertzuwachs in Städten mit einem Studierendenanteil von mindestens 15% rund 0,75 Prozentpunkte/Jahr über dem von Städten mit wenigen oder keinen Studenten lag. Unter den 20 Städten mit der besten Wertentwicklung sind auch kleinere Städte wie Marburg, Heidelberg, Trier, Würzburg oder Münster. Diese 5 Städte zeichnen sich durch einen sehr hohen Anteil von Studierenden an der Wohnbevölkerung aus. Dagegen weisen neue Wohnungen in Städten, in denen mehr als 30% der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe arbeiten, im gleichen Zeitraum eine um einen halben Prozentpunkt schlechtere Wertentwicklung auf als in Städten mit geringem Industrieanteil. Und dies gilt sowohl für Ost- als auch für Westdeutschland.

Es mag überraschend sein, dass Wohnimmobilien – und dann auch noch Eigentumswohnungen – in Universitätsstädten eine überdurchschnittlich gute Wertentwicklung aufweisen, denn die verfügbaren Einkommen von Studierenden sind natürlich keineswegs überdurchschnittlich. Dennoch ist der Zusammenhang plausibel: Erstens hängen zahlreiche Jobs an einer Universität; viele von diesen Jobs sind konjunkturunempfindlich. Zweitens, viele Studenten bleiben nach ihrem Studium in ihrer lieb gewonnenen Unistadt. Die Einkommen dieser Absolventen sind in der Regel höher als bei Menschen ohne Hochschulabschluss. Universitätsstädte stellen also – auch in der Krise – eine Sicherheit für Investitionen in Wohnimmobilien dar.

Deals Deals Deals

Hannover: Steuerberatungsgesellschaft **Ecovis** mietet 687 qm Bürofläche in der Berliner Allee von einem institutionellen Investor über **Engel & Völkers**.

Paris: Agence France Presse (AFP) mietet 3 200 qm im Richelieu Vivienne Gebäude von **CEREP Vivienne**, einem Tochterunternehmen von **The Carlyle Group**. Mit der Vermietung sind 84% der insgesamt 12 000 qm Bürofläche belegt.

Hamburg-Langenhorn: **KMS Kaffee Maschinen Service** mietet 480 qm Lager- u. Servicefläche im Oehleckerling 40 von **Garbe Investment** über **Engel & Völkers**.

Hamburg: **Mortensen** Fliesenfachmarkt mietet rd. 275 qm Fläche in der Spaldingstr. 64 – 68 über **Colliers G&B**.

Hannover: Modedesignerin mietet 410 qm Handelsfläche in der Luisenstr. 4 von der **Zurich Group** über **Engel & Völkers**.

Haan b. Düsseldorf: **Bernd Cruse-Gruppe** mietet 280 qm Fläche am Neuen Markt 14-16 von einem institutionellen Investor über **Kemper's JLL**.

Den Haag: **KPN**, Telekommunikationsgesellschaft der Niederlande, verlängert bestehenden Mietvertrag mit **Deגי** und mietet 55 000 qm bis 2020 im Bürogebäude Maanplein, die größte Immobilie des Offenen Immofonds **Deגי Europa**.



Fonds-News

München: Der **BVT Ertragswertfonds Nr. 4** ist erfolgreich platziert. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen von 20 Mio. Euro konnte damit deutlich schneller platziert werden, als erwartet.

Bonn: **IVG Funds** geht mit dem neuen Deutschland-Immobilienfonds **Euroselect 18** in den Vertrieb. Er hat ein Investitionsvolumen von 98,8 Mio. Euro (davon 54 Mio. Euro EK) und legt in 4 Gewerbeimmobilien in Hamburg, München und Nürnberg an, die allesamt von der IVG entwickelt wurden. Der Fonds hält 85% der jeweiligen Objektgesellschaften, die übrigen 15% hält die IVG selbst. Der Initiator sagt für den Fonds, der bis Ende 2025 laufen soll, eine Anfangsausüttung von 6% p.a. voraus.

Hamburg: **Immac Pflegezentren K&S Renditefonds** investiert 32 Mio. in drei neu erbaute Pflegeheime in Dresden-Neustadt, in Willsdruff bei Dresden und Zirndorf in der Metropolregion Nürnberg-Fürth mit insgesamt 383 Pflegeplätzen. Die Häuser sind auf 20 Jahre unkündbar verpachtet an die **K&S-Gruppe**. Der Fonds ist mit einer Laufzeit von 15 Jahren prognostiziert. Die Ausschüttungen betragen anfänglich 6,5% p.a., steigend auf 8%.

Gleichzeitig sollten risikobewusste Investoren vorsichtig bei Anlagen in typische Industriestandorte sein. Im Durchschnitt entwickelten sich die Werte von Wohnimmobilien in stark industriell geprägten Städten (hier mit einem Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe größer 30%) um einen halben Prozentpunkt/Jahr schlechter als in Städten mit sehr geringem Industrieanteil. Auch wenn die Zahl der Industriebeschäftigten im letzten Aufschwung deutlich zunahm, zeigt sich an diesem Unterschied der anhaltende Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft. Da in der aktuellen Rezession das verarbeitende Gewerbe sehr massiv unter dem Rückgang des Exports leidet, ist es plausibel, dass die Belastung für industriell geprägte Städte in dieser Krise noch stärker ausfällt als in den letzten 10 Jahren. (MGö)

LBS sieht robusten Wohnungsmarkt

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Häuser und Eigentumswohnungen seien zurzeit lohnende Kaufobjekte. Gerade in der Krise erweisen sie sich als wertstabil. Weiter heißt es in der **LBS-Wohnungsmarktanalyse 2009**: Bei den aktuell extrem niedrigen Zinsen sei Kaufen häufig günstiger als Mieten. Angesichts des schwachen Wohnungsneubaus müsse jedoch davon ausgegangen werden, dass das Angebot in den nächsten Jahren knapper und teurer werde.

Grundlage der Analyse ist die jährliche Umfrage bei den **LBS-Immobilien-gesellschaften** und **Sparkassen**, die 2008 etwa 26 000 Objekte in über 600 Städten Deutschlands vermittelt haben.

Die aktuellen Daten zeigen erhebliche Preisunterschiede. Führend ist die bayerische Landeshauptstadt. In München kostet das typische Bestandsobjekt in mittlerer bis guter Lage 730 000 Euro und damit 10% mehr als im Vorjahr. Auf Platz 2 liegt Wiesbaden mit 600 000 Euro. Mit einigem Abstand folgen weitere west- und süddeutsche Zentren wie Heidelberg mit 490 000 Euro, Frankfurt mit 470 000 Euro, Freiburg mit 460 000 Euro sowie Düsseldorf und Stuttgart mit je 450 000 Euro.

Die Attraktivität der Umlandgemeinden sowie touristisch geprägte Regionen etwa im Rhein-Main-Gebiet schlägt sich deutlich im Preis nieder. So übertreffen etwa Bad Homburg, Eschborn und Oberursel mit 600 000 Euro die Preise der Main-Metropole deutlich. Ähnliches gilt auch für das Umland von Stuttgart und Düsseldorf sowie das Voralpenland: 450 000 Euro in Ratingen, 625 000 in Starnberg und 590 000 in Garmisch-Partenkirchen mit 590 000 Euro.

Es gibt allerdings auch große Städte mit mehr als 500 000 Einwohnern, in denen gebrauchte Einfamilienhäuser bereits für um 200 000 Euro zu bekommen sind. Dazu gehören Leipzig, Hannover und Bremen. In manchen norddeutschen Städten wie etwa in Bremerhaven werden nur 80 000 Euro erzielt. Auch in ostdeutschen Städten wie Halle (125 000 Euro) finden sich bezahlbare Einfamilienhäuser.

Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Vermittler neben dem Süden auch im Norden leicht steigende Preise, vor allem in Touristik- und Ballungsgebieten. Stabil ist auch die Nachfrage nach gebrauchten Eigentumswohnungen. In Groß- und Mittelstädten in Nord- und Ostdeutschland liegen die Preise unter 1 000 Euro/qm, in Süddeutschland bei 1 500 Euro/qm.

Laut LBS sprechen die Zahlen für das 1. Quartal des laufenden Jahres für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum. Bei den von den LBS-Immobilien-gesellschaften vermittelten Bestandsobjekten hätten die Käufe gegenüber dem Vorjahr um 4% zugenommen, und das bei leicht höheren Durchschnittspreisen.

Buchmesse-Standort Frankfurt bis 2022 gesichert

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“, Frankfurt

Was gab es für einen Wirbel als es hieß, die Buchmesse will Frankfurt verlassen. Alle Kräfte aus Politik und Wirtschaft wurden mobilisiert, um eine Abwanderung zu verhindern. Und es gelang. Für die nächsten 12 Jahre besteht nun Gewissheit: Frankfurt bleibt Buchmesse-Stadt. **Stadt** und **Messe Frankfurt** sowie der **Börsenverein des Deutschen Buchhandels** haben eine Verlängerung bis 2022 vereinbart.



Unternehmens-News

Düsseldorf: Clifford Chance hat Hamborner bei dem bevorstehenden Statuswechsel in einen Real Estate Investment Trust (REIT) beraten. Es wird sich bei der Hamborner um die erste REIT-AG in Deutschland handeln, die aus einer bereits langjährig börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft hervorgeht. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios betrug per Jahresende 2008 rund 273 Mio. Euro.

Düsseldorf: Comfort und Hochtief wollen ein Joint-Venture-Unternehmen namens Corus gründen, um gemeinsam ins Centermanagement einzusteigen. Der neue Center- und Property-Manager von Passagen, Einkaufsmärkten und Fachmärkten soll seinen Sitz in Düsseldorf haben und ist vor allem für Shoppingcenter-Investoren interessant, die kein eigenes Centermanagement aufbauen wollen.

Mailand: Aberdeen Property Investors bezieht ein neues Büro. Vittorio Annoni (54), der seit September 2008 als Immobilienmanager bei der zur Gruppe gehörenden Degi tätig ist, wird für das Real Estate Asset Management verantwortlich sein.

London: iii-investments erwirbt für 50 Mio. Euro ein vollständig vermietetes 5-geschossiges Objekt im Westend. Die Einzelhandelsflächen sind bis 2021 bzw. 2029 vermietet.

Die Geschichte der Frankfurter Buchmesse reicht bis ins 15. Jahrhundert zurück. 1949 lebte die Tradition der Buchmesse wieder auf. 1951 zog die Buchmesse aus dem Römer und der Paulskirche auf das Messegelände. Heute ist die Buchmesse mit mehr als 7 000 Ausstellern aus 100 Ländern und über 299 000 internationalen Besuchern die größte Buch- und Medienmesse der Welt. Etwa 2 900 Veranstaltungen, Lesungen und Präsentationen finden jährlich rund um die Buchmesse statt. Mit www.buchmesse.de unterhält sie das weltweit meistgenutzte Portal für die Verlagsbranche. Sie organisiert darüber hinaus die Beteiligung deutscher Verlage an mehr als 25 internationalen Buchmessen. Die Cape Town Book in Südafrika sowie die Abu Dhabi International Book Fair sind Partnermessen. Die Frankfurter Buchmesse ist ein Tochterunternehmen des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels.

Britischer Investmentmarkt gibt auch für Kontinentaleuropa Grund zur Hoffnung

Transaktionen der jüngeren Vergangenheit zeugen, lt. **Jones Lang LaSalle (JLL)** von zunehmender Aktivität auf dem Investmentmarkt in Großbritannien, gerade auch von neu am Markt agierenden Investoren. "Der UK Markt zeigt wie in vorherigen Zyklen eine hohe Volatilität bei Mieten und Renditen. Das aktuell hohe Renditeniveau ist für viele Investoren attraktiv", so **Marcus Lemli**, Leiter Leasing & Capital Markets JLL Deutschland. Hohe Renditeniveau heißt aber auch nichts anderes, als das die Preise im Keller sind. Während in jüngster Vergangenheit vor allem institutionelle Investoren noch verhalten am Käufermarkt aktiv waren, scheint nun der Peak der niedrigen Preise erreicht zu sein. Da der britische Markt traditionell der Vorreiter gegenüber den restlichen europäischen Märkten ist, könnte zumindest auch hier der Negativ-Peak bei den Preisen in Sicht sein.

Allein in der Londoner City hat JLL im ersten Quartal 2009 mehr als 20 potentielle neue Käufer aus zehn verschiedenen Ländern auf der Suche nach Marktgelegenheiten registriert. Im Londoner West End sind Objekte im Wert von 435 Mio. Pfund auf dem Markt. JLL vermittelte im ersten Quartal 2009 ein Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. Pfund bei 51 Transaktionen. Das sind 33% des gesamten Transaktionsvolumens. In den Teilmärkten London City und London West End lagen die Marktanteile mit 41% bzw. 60% noch darüber. Auf dem Shopping Center - Investmentmarkt betrug der Anteil von JLL in UK 76%. „Im Hinblick auf eine erfolgreiche Kundenbetreuung verlangen schwierige Zeiten von Beratern eine realistische Herangehensweise, eine profunde Markteinsicht und -kenntnis, gerade auch im Hinblick auf die Käufer und deren Hintergrund“, so **Julian Stocks**, Leiter Capital Markets JLL UK.

Signifikante Deals in UK im 1. Quartal 2009

- Der Schweizer Investor **AFIAA** hat in der Londoner City, Gresham Street, das „Garrard House“, den Hauptsitz des unabhängigen Vermögensverwalters **Schroders**, erworben. Der Kaufpreis für das ca. 15 000 qm umfassende, erstklassige Bürogebäude betrug 70,5 Mio. Pfund, entsprechend einer Nettoanfangsrendite von 7,49%. Schroders besitzt einen Mietvertrag bis 2015.
- **British Land** hat das ca. 18 000 qm große, erstklassige Bürogebäude „2-3 Triton Square, Regents Place“ im Londoner West End verkauft. Der Kaufpreis belief sich auf 115 Mio. Pfund bei einer Nettoanfangsrendite von 7,15%. Mieter ist bis 2022 **Abbeey National PLC**.
- Das Shopping und Freizeit Center „O2 Center“ an der Finchley Road in London wechselte für 92,5 Mio. Pfund den Besitzer. Die Nettoanfangsrendite beträgt 8%. Verkäufer war **X-Leisure**.
- Einen 50% - Anteil an Meadowhall in Sheffield, einem von sechs überregionalen Shopping Centern in Großbritannien mit insgesamt 140 000 qm Einzelhandels- und Freizeitfläche, 274 Einzelhandelsgeschäften, einem Hotel und einem Konferenzzentrum hat British Land für 87,7 Mio. Pfund verkauft.
- **Hermes** erwarb für 45,7 Mio. Pfund von **Henderson** ein Einzelhandels-Potfolio bestehend aus Objekten in Cheltenham, Birmingham, Dunfermline, Newcastle und Kensington. (AE)



Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion: André Eberhard
(V.i.S.d.P.)

stellv.: Dr. Karina Junghanns

Immobilienredaktion: Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Martina Rozok, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert, Constanze Wrede

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.),

Einzelhandel: Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin; **Dr. Wolfgang Schirp** - RA Schirp & Apel, Berlin

Redaktl. Beirat: **Klaus Ansmann** (Deutsche Post Immobilien), **Dr. Kurt E. Becker** (BSK), **Jürgen Böhm** (ImmobilienScout24), **Joachim Bücker**, **Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Bernhard Garbe** (Stilwerk/Garbe Logistik), **Franz Lucien Mörsdorf** (Deka Immobilien) **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann**, **Prof. Dr. Jens Kleine**, **Frank Motte**, **Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Uni Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

• **Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS** (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)

• **Prof. Dr. Thomas Kinateder** (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag: Research Medien AG, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250, F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: **Prof. Volker Hardegen** (Vorsitz), **Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz**, (Bayreuth), **Petra Rohmert**

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 53 207

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Aachener Grundvermögen (17), Abbey National (23), Abendzeitung München (4), Aberdeen Property Investors (23), Accor (17), Acrest Property Group (20), Adi Stuttgart (11), ADS Steuerberatung (16), Aengevelt (9), Afiaa (23), Agene France Presse (21), Albau BauProjekt (2), Allen & Overy LLP (19), A-media Hotel (16), AMP Capital Investors (15), apellasbauwert (13), Argeta Verlag (4), Arthur R. Wiener (16), Atisreal (15,17,18), Axa Investment (17), Azure Property (17), BeFit Fitnessanlagen (20), Beos (19), Berlin Hyp (8), Bernd Cruse-Gruppe (21), BLG Automobile Logistics (11), Börsenverein des Deutschen Buchhandels (22), Brillen Outlet (16), British Land (23), Brockhoff & Partner (11,14,15,16), Bruckner (16), Bulwien Gesa AG (4), BVT (22), Byerischen bau und Immobilien (20), CA Immo International (16), Capital (4), Cash (4), Catella (7,11), CB Richard Ellis (7,18,21), CEREP Vivienne (21), Christie + Co. (16), Clifford Chance (22), Colliers G&B (19,21), Colliers S&S (15,18,19,20), cologne on pop (17), Colorado Stuttgart (20), Comfort (17,18,23), Commerz Real (15), Commerzbank AG (9), Corus (23), Cubion (16), Cushman & Wakefield (17), DEFO (10), Degi (21), Dehoga (16), Deka Immobilien (13,15), DekaBank (11,14), Deutsche Bank (21), Deutsche Handwerk Finanz (20), Deutsche Hypo (11), Deutsche Real Estate AG (6), DIC Asset (9,16,18), Dic onsite (18), DIV (20), Dr. Lübke (17), DTZ (9,14), EBZ Business School (14), ECE (11), Elite Report (4), Engel & Völkers (19,20,21), Enisma Investments (13), Etap (17), Euro Ejendomme (17), Eurohypo AG (10), Everest Capital Management (20), Ferrero Magyrorszag (16), Finanzwelt (6), Förderverein Popkultur Köln (17), Fortune-Gruppe (17), FTD (4), GA-FÖG (15), Garant Spedition (13), Garbe Investment (21), Generali (13), GfK Geomarketing (4,11), Gruppo Moda Nanni (18), Günther Kruse (19), Hamborner (22), Hamburg Tourismus GmbH (16), Henderson (23), Hermes (23), Heye Group (18), Hochtief (23), Holliday Inn (16), Hotel- und Gaststätten Verband Hamburg (16), HSH Nordbank (9), Ibis (17), Ideenkapital (11), ifo (4), iii-investment (23), ImClone Systems (16), Immac (22), Immobilien Business Verlag AG (6), Immobilien Manager Verlag (4), Immoovation (18), impressclub (2), Institut der deutschen Wirtschaft Köln (7), Intro (17), Invesco Real Estate (17), IRE/BS (11), IVD (9), IVG (2,4,9,11,16), IVG Asset Management (15), IVG Funds (22), Jako-o (15), Jones Lang LaSalle (13,20,23), Jung Immobilien (18), K&S-Gruppe (22), Kai Hollmann (17), Kameh Hotels (16), Kemper's JLL (20,21), KGAL (2,11), KMS Kaffee Maschinen Service (21), KPN (21), LBBW (8), LBS (22), Lehman (7), Lindner Park Hotel (16), Long-Time-Liner Couture Make-up (18), Manager Magazin Online (4), Mattenwiete (19), Max Borchert (18), Meadowhall (23), Medea (18), Meininger City Hostel & Hotel (16), Merseyside Integrated Transport Authority (15), Messe Frankfurt (22), Mortensen (21), Motel One (16), Nai apollo (16), netzathleten.net (19), Norddeutsche Grundvermögen (15), n-tv (4), OMG Oldenburg Mettenheim Rechtsanwälte (11), Otto Group (17), Pöllath + Partners (13), Property First (20), public Salespromotion (18), Radisson Blu Hotel (16), Reithofer Asset und Vermögensanlagen (20), Research Medien AG (14), RGM Gebäudemanagement (19), ROZOK Communication (6), Sakura Finance (16), SAS (17), Savills (18,19), Scandic Hotel (16), Shine group (19), SinnLeffers (20), Société Foncière Lyonnaise (16), Stadtparkasse München (19), Stadtwerke München (18), Standard Life (17), Steinbeis Hochschule Berlin (6), Süddeutsche Zeitung (4), Syskoplan (15), Technik Wohnungswirtschaft heute (6), The Carlyle Group (21), The Land (20), Thomas Daily News (6), Tishman Speyer (19), TMW Pramerica (16), trend Capital Qatar Investment (20), Trion (17), Union Investment (16), Vapino, Linklaters (13), VBW (14), Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (11), Vivacon (4), Wallstreet online (6), Warburg-Henderson (17), Weelbee's (19), Welt (4), Whatever Mobile (19), Wohnungswirtschaft heute (6), www.rohmert-medien.de (20), X-Leisure (23), Zara (17), ZIA (7), Zitelmann PB (6), Zurich Group (21).



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 6

26. KW / 22.06.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Dt. Annington geht auf Abstand	2
Nachfrage übertrifft Angebot an Logistik- u. Gewerbeflächen	4
Hotelatlas Metropole Ruhr betritt Neuland	5
Interview: Immobilien im Zeichen von Gesundheit und Alter	6
Krupp-Gürtel in Essen nimmt Gestalt an	7
Kreativwirtschaft im Visier	8
Ein Tag des Mittelstands in Bochum	9
Termine	9
Richtigstellung RGM	11
Impressum	11

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Juni-Ausgabe des DIB Ruhr beschäftigt sich mit inspirierenden Studien und mit mehr oder weniger inspirierenden Veranstaltungen. Auf der Positivliste rangiert die erste Konferenz **inspire ruhr** in Oberhausen, veranstaltet von der Kölner **inspire management** GmbH mit Unterstützung der Agentur **zahrtsmedia**, **STIWA** Hotelberatung, **NPC** Hotellerie, **AWC** AG, der **Bergischen Universität Wuppertal** und der **tourismus@metropol Ruhr**. Inspirierend war die Beschäftigung mit Spezialimmobilien aus den Bereichen Hotel und Freizeit, Gesundheitswirtschaft, Infrastruktur und Logistik sowie Bildung und Kultur. Letzteres Thema ist bei dieser ersten Tagung noch zu kurz gekommen und nur in Zusammenhang mit Tourismus bzw. Entertainment-Centern angeschnitten worden (vgl. Sonderberichte). Bei der Bildung gäbe es noch Ergänzungsbedarf, zumal die Metropole Ruhr in mehreren Exzellenz-Clustern bundesweit punkten kann. Zugpferd für die etwa 100 Teilnehmer und Teilnehmerinnen war sicherlich die Studie zum Hotelmarkt mit anschließender Diskussion (Frage: Warum bietet **Hilton** Dortmund Zimmer zum halben Preis an verglichen mit dem Hilton Düsseldorf? Trauen sich die Hoteliers an Ruhr und Emscher selbst nichts zu?). Aber auch die Gesundheitswirtschaft mit der dichtesten Kliniklandschaft in Europa bot interessante Perspektiven. Dass andererseits das erfolgreichste **Sea Life** Aquarium weltweit in Oberhausen steht, hätte so auch niemand vermutet. **Martin Birkert**, Senior Consultant bei **NAi apollo**, hält übrigens für den Sektor der Gewerbe- und Logistikimmobilien die Bezeichnung als Metropole Ruhr für wenig hilfreich und aussagefähig, internationale Kunden fragten dann immer, wo den nun die Metropole sei? Dabei ist die Region auf diesem Sektor wirklich Spitze und steht im Fokus internationaler Unternehmen. Wir meinen, die gelegentlich sehr prinzipienreiterisch geführte Diskussion um die Bezeichnung der Region sei Spiegelfechtereie. Hier geht es doch um Inhalte und Profile, die trotz aller Bemühungen der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr noch lange nicht so klar heraus gearbeitet sind, wie man das von einer hoch entwickelten Industrieregion erwarten könnte. Das ließ nicht zuletzt die offene Diskussion in Oberhausen deutlich werden. Sind die Profile vielgestaltig und auch mal widersprüchlich, um so besser, das macht es doch erst interessant und lebendig. Und da gibt es noch so manches Pfund, mit dem das Ruhrgebiet wuchern könnte, die Siedlungen zum Beispiel. Berlin hat es vorgemacht mit der konstruktiven Zusammenarbeit von sonst um Kunden konkurrierenden Wohnungsgesellschaften. Über die gemeinsame "Initiative Welterbe" gelang die Anerkennung von sechs Siedlungen der Moderne der 1920er Jahre als Welterbe der UNESCO. Und was passiert mit den historischen Siedlungen im Ruhrgebiet? Ihr Wert für das Gesicht der Städte als Ganzes ist nur in den seltensten Fällen bewusst, viel häufiger aber ist der Ensemblecharakter, der erst eine Siedlung ausmacht, durch Nachverdichtungen oder Renovierungswut nach Einzelprivatisierungen bedroht. Die Denkmalpfleger in Essen haben bereits kapituliert, die in Duisburg kämpfen noch. Auch auf anderem Podium kommt das Ruhrgebiet nicht so recht zum Zuge. Die druckfrische MIPIM Review 2009 liefert aus Deutschland nur einen Kurzbericht über Berlin und keine einzige weitere Randnotiz. Wenn 2010 wie verlautet auch noch die große MIPIM mit der MIPIM Horizons für die schnell wachsenden, neuen Märkte zusammen gelegt wird, bleibt für deutsche Regionen noch weniger Aufmerksamkeit. Mit den bisherigen Konzepten wird die Metropole Ruhr da kaum weiter kommen – "inspire ruhr", Kreative an die Front!

Anmerkung in eigener Sache: Wenn, wie bedauerlicherweise in der Mai-Ausgabe geschehen, sich unrichtige Angaben in einen Beitrag eingeschlichen haben sollten, bitten wir dies ausdrücklich zu entschuldigen und geloben Besserung. (Seite 11)

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN
SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Prof. Dr. Jürgen Keßler, Wirtschaftsrechtler an der **Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin**, wurde zum Vorsitzenden des Hochschulrates der im Herbst 2008 gegründeten **EBZ Business School** Bochum berufen. Dem 19-köpfigen Hochschulrat gehören führende Persönlichkeiten der Wohnungsunternehmen und Verbände an wie u. a. **Prof. Dr. rer. oec. Jürgen Bock**, Hochschule Bochum, **Eckhard Brockhoff**, **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH**, **Jörg Nehls**, **DTZ Deutschland Holding GmbH** und **Prof. Dr. Ramón Sotelo**, **Bauhaus-Universität Weimar**. Erster Rektor der Hochschule ist **Prof. Dr. Volker Eichener**. Die EBZ ist eine Einrichtung des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft Bochum.

Dt. Annington geht auf Abstand

Der Jahresabschluss 2008 ist der letzte in der herkömmlichen Organisationsstruktur des Wohnungsunternehmens. Clear Water heißt das neue Zauberwort, das Mietern und Mitarbeitern gleichermaßen das Leben erleichtern und das Unternehmensergebnis weiter steigern soll.

Clear Water ist ein Begriff aus der Sprache der Segler und bezeichnet den Abstand zu anderen Schiffen der notwendig ist, um in ruhigem Fahrwasser zügig voran zu kommen. Um sich von der Konkurrenz abzusetzen, hat die **Dt. Annington** (DAIG) 2007 begonnen, die interne Struktur auf den Kopf zu stellen und die 50 Mio. Seiten Objekt- und Mieterdaten von 220 000 bewirtschafteten Wohneinheiten deutschlandweit zu digitalisieren. Allein in die dafür erforderliche Software wurden 6 Mio. Euro investiert, Clear Water insgesamt einschließlich der Abfindungen für freigesetzte Mitarbeiter ist auf 70 Mio. Euro kalkuliert. Dahinter steht das eindeutige Bekenntnis zu dem bisherigen Geschäftsmodell, Wohnungen zu vermieten und als Unternehmen weiter zu wachsen, so **Mark Ennis**, Leiter Akquisition und gebürtiger Ire, der seit über 10 Jahren in Deutschland ansässig ist. **Wijnand Donkers**, Vorsitzender der Geschäftsführung, verweist in diesem Zusammenhang auf die innovative Tradition von **Viterra**, dem Wohnungsunternehmen der ehemaligen **Veba Öl**, das 2006/2007 in die Dt. Annington integriert worden ist. Damals kam auch Mark Ennis mit an Bord. Verwirrungen um fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen, wie sie vordem bei Viterra vorgekommen waren - Ruhrgebietler werden sich entsinnen - sollen jetzt ausgeschlossen sein, denn das System wird auf die "end-to-end"-Bearbeitung eines Vorgangs durch einen Mitarbeiter ausgerichtet. Seit Mitte Juni gibt es eine zentrale Servicenummer für die Flut der Anrufe und ein einheitliches Berichtssystem, das jeden Vorgang jederzeit nachvollziehbar macht. Das neue Dreistufenmodell will die Mitarbeiter vor Ort stärken, die statt 70% ihrer Zeit vor dem PC zu verbringen, künftig fast ausschließlich bei den Kunden sprich Mietern unterwegs sein sollen - jetzt auch mit eigenen Firmenfahrzeugen, 220 Opel wurden dafür neu angeschafft, schließlich ist der Hauptsitz der DAIG in Bochum! Der Mittelbau im Unternehmen ist für die Anrufannahme zuständig mit Erreichbarkeit an sechs Tagen die Woche (Samstags von 9 bis 13 Uhr) und der Aufgabe, Kundenprobleme möglichst sofort zu lösen. Alle Standardprozesse einschließlich der berühmten Nebenkostenabrechnungen sind im Servicecenter gebündelt, konzentriert in Bochum. In Bochum wird der Mitarbeiterbestand durch Umverteilung von 530 auf 650 anwachsen.



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region West
Mercatorstraße 23 (Hauptbahnhof Südseite)
47051 Duisburg
Tel: +49 (0)203 709028-0
Fax: +49 (0)203 709028-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de





Personalien

Oliver Wittke wurde zum Geschäftsführer der **Hellmich Unternehmensgruppe**, Dinslaken, bestimmt. Wittke war zuvor Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen und Minister für Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. **Walter Hellmich** führt ein etabliertes Unternehmen für Bauen und Projektentwicklung vorwiegend im Duisburger Raum, aber auch für Seniorenimmobilien in Sachsen und Stadionbau, hier u. a. in Leipzig und für den MSV Duisburg. In Kamp-Lintfort erwarb Hellmich die Gebäude des insolventen Handy-Herstellers **BenQ**, für die neue Nutzungen gesucht werden, nachdem die künftige Fachhochschule hier nicht einzieht.

Ferdinand Dudenhöffer und der Aktionskünstler **HA Schult** sind Co-Direktoren des am 08. Juni an der **Universität Duisburg Essen** gegründeten **Öko Globe-Institut**. Thema ist die nachhaltige Mobilität, außerdem ist das Institut verantwortlich für den jährlich verliehenen Preis "Öko Globe", der erste Umweltpreis für die Automobilindustrie und ihre Zulieferer. Dazu passt, dass die Region Rhein-Ruhr als eine von bundesweit acht Modellregionen für Elektromobilität ausgewählt wurde.

Dr. Christoph Husmann (43) ist seit 1. Mai 2009 neuer Geschäftsführer der **HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH**. Gleichzeitig wurde er in die Geschäftsleitung des Unternehmensbereichs HOCHTIEF Real Estate berufen.

Die Rechnung ist einfach: Zufriedene Mieter sind dauerhafte Mieter und vielleicht sogar Kandidaten für eine Mieterprivatisierung. Zur Zeit allerdings spielt diese Quelle zur Generierung von Unternehmensgewinnen keine Rolle, auch gibt es keine Pläne, bestehende Siedlungen für den Verkauf aufzuteilen, betont Mark Ennis. Der Geschäftsbericht 2008 weist bei einer Bilanzsumme von 10,2 Mrd. Euro (-5,3% gegenüber 2007 bedingt durch veränderte Bestandsbewertung) und einer Eigenkapitalquote von 14,2% (16,1% 2007) eine Steigerung des EBITDA um 2,8% auf jetzt 473,1 Mio. Euro aus, die Ertragszahl FFO (Funds From Operations) stieg um 8,9% auf 207,1 Mio. Euro. Bisher wurden keine Dividenden ausgeschüttet, der Fonds von **Terra Firma Capital Partners**, der die Anteile der DAIG hält, läuft 2016 aus. Ein Börsengang sei grundsätzlich nicht ausgeschlossen, stehe aber derzeit nicht zur Diskussion, weil die eigene Finanzkraft für ein angepasstes Wachstum ausreiche, jährlich stünden 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung. Nachdem die DAIG bei dem Bieterverfahren um die Wohnungen der **LEG** mit ihrem Angebot unterlegen war, wurden 2008 nur 1 364 Wohneinheiten zugekauft gegenüber 8 007 in 2007. Derzeit prüfe man 20 000 bis 30 000 Einheiten vornehmlich aus Beständen, die in den vergangenen Jahren opportunistisch erworben wurden, ohne dass sich die Gewinnerzielung wie geplant realisieren ließ, und die jetzt wieder auf den Markt kämen. Man könne sich auch die Übernahme eines Unternehmens mit 50 000 Einheiten vorstellen, aber nur wenn der Preis stimmt, so Mark Ennis. Dass die **Gagfah** verlauten ließ, das man Bestände veräußern wolle, werde mit ins Kalkül gezogen.

Daten zum Wohnungsportfolio der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Überblick

Portfolio zum 31.12.2008	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² ** in €	Leerstand* in %
Top 20 Städte								
1 Dortmund	18.083	9,6	1.103.645	61	58,8	8,2	4,39	3,5
2 Frankfurt	10.757	5,7	668.429	62	50,5	7,1	6,29	1,2
3 Essen	10.756	5,7	666.896	62	38,9	5,5	4,82	4,1
4 Berlin	9.070	4,8	594.931	66	37,9	5,3	5,26	2,5
5 Gelsenkirchen	9.056	4,8	547.814	60	28,2	3,9	4,29	3,5
6 Bochum	7.888	4,2	458.361	58	26,1	3,6	4,68	3,0
7 München	5.364	2,8	356.493	66	24,9	3,5	5,82	0,5
8 Duisburg	5.096	2,7	304.606	60	16,7	2,3	4,54	3,3
9 Bonn	4.760	2,5	334.754	70	22,6	3,2	5,64	2,4
10 Herne	4.735	2,5	290.779	61	15,1	2,1	4,29	2,4
11 Köln	4.707	2,5	307.235	65	20,9	2,9	5,70	2,8
12 Gladbeck	3.743	2,0	229.383	61	12,2	1,7	4,63	7,9
13 Herten	3.028	1,6	196.981	65	10,0	1,4	4,24	2,7
14 Düsseldorf	2.704	1,4	176.738	65	12,7	1,8	5,95	1,5
15 Marl	2.605	1,4	175.396	67	10,7	1,5	5,10	4,9
16 Aachen	2.259	1,2	150.312	67	8,5	1,2	4,73	2,3
17 Bottrop	2.246	1,2	141.615	63	7,9	1,1	4,65	3,8
18 Wiesbaden	2.103	1,1	136.353	65	10,5	1,5	6,43	3,7
19 Bergkamen	2.030	1,1	134.384	66	7,1	1,0	4,40	7,6
20 Geesthacht	2.008	1,0	114.664	57	7,3	1,0	5,32	6,5
Zwischensumme Top 20 Städte	112.998	59,7	7.089.769	63	427,5	59,8	5,01	3,2
Übrige Orte	76.220	40,3	5.031.509	66	287,4	40,2	4,76	4,9
Gesamt	189.218	100	12.121.278	64	714,9	100	4,91	3,9

* Stand zum Monatsanfang Dezember

EINHEITEN DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IN DER BEWIRTSCHAFTUNG
(zum 31. Dezember 2008)



● Eigene Wohnungen 189.218
● Wohnungen Dritter 28.441
● Gewerbeimmobilien 1.428
● Garagen und Stellplätze 43.795



Personaern

Timo Tschammler wurde zum Vorsitzenden der Geschäftsführung des internationalen Immobilienberaters **DTZ** und **Peter Collins** in die Geschäftsführung der **DTZ Deutschland Holding GmbH** berufen. In seiner neuen Funktion wird Tschammler die Verantwortung für das gesamte operative Geschäft übernehmen und von London nach Frankfurt wechseln.

Sean Connery beschreibt in seiner Biografie "Mein Schottland, mein Leben" die Erfolge des Strukturwandels im Ruhrgebiet, Beispiele Duisburger Landschaftspark Nord und Zeche Zollverein Essen. Er beklagt mit Blick auf Schottland: „Warum hätten wir nicht wenigstens einige dieser Produktionsstätten retten können, die uns an unsere glorreiche industrielle Vergangenheit erinnern? Anstatt blutige Horrorgeschichten über das Mittelalter an die Touristen zu verkaufen, hätte man mit solchen Monumenten den Erfindergeist der schottischen Ingenieure, Stahlgießer, Lokomotiven- und Schiffbauer feiern können.“

Bottrop

Ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 949 qm, aufgeteilt in zwei Gewerbe- und elf Wohneinheiten, wechselte von privat an privat den Besitzer. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Essen**.

Die Mietsteigerungen bewegten sich mit 2,7% im Bereich der Inflationsrate bei Durchschnittsmieten von 4,91 Euro/qm. Die Bestände der DAIG betreffen ganz überwiegend das mittlere Segment. Im Ruhrgebiet sind es ca. 80 000 Wohneinheiten, davon nur noch 16% in Sozialbindung (bundesweit 23%), weil die Bindung nach 30 Jahren ausläuft und die meisten Siedlungen hier älter sind. Insofern gewinnen die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung an Bedeutung. Die beliefen sich 2008 insgesamt auf 184 Mio. Euro entsprechend 25% der Mieteinnahmen von 711 Mio. Euro, ein außergewöhnlich hoher Prozentsatz, der bei DAIG nicht immer erreicht wird. Davon entfielen 120 Mio. auf Aufwendungen in die Bestanderhaltung einschließlich neuer Bäder und 64 Mio. auf darüber hinaus gehende Modernisierungen und Aufwertungen z.B. für neue, wärmegeämmte Dächer, die in zwei Pilotprojekten mit CO2-absorbierenden Dachsteinen von **Nelskamp** ausgeführt wurden. Solche hat auch bereits **evonik Wohnen** in einem Pilotprojekt eingesetzt. Neben baulichen Maßnahmen gilt, wie bei anderen Gesellschaften auch, besonderes Augenmerk der Stabilisierung von Wohnquartieren über das Angebot zusätzlicher Pflegedienste oder, wie in Gelsenkirchen-Hassel, der mietfreien Einrichtung eines Stadtteilzentrums der **Caritas**, das allen Einwohnern offen steht, nicht nur den Mietern der DAIG. Ein eigenes Customer Care-Center bietet auch fremdsprachliche Beratung an, ein Zugeständnis an die multikulturelle Klientel.

Nachfrage übertrifft Angebot an Logistik- und Gewerbeflächen

*Eine detaillierte Studie im Auftrag von **RAG Montan Immobilien** förderte unerwartete Ergebnisse zu Tage: Menge und Qualität des tatsächlichen Flächenbedarfs sind nur selten deckungsgleich mit dem Angebot und in vielen Kommunen fehlen langfristige Konzepte der Flächenvorhaltung.*

Damit könnte sich die Region ausgerechnet auf dem Feld der Logistik ausbremsen, auf dem sie – anders als bei Büroimmobilien – zu den sprichwörtlichen "big five" zählt. Diese Überzeugung äußerte **Martin Birkert**, Senior Consultant für Gewerbeimmobilien bei **NAI apollo**, anlässlich der Konferenz **inspire ruhr**. Auch gebe es bei privaten Eigentümern etwa auf Grund von Stilllegungen gewerblicher Betriebe noch viele verborgene Flächen-Schätze zu heben. 50% der Fläche im Ruhrgebiet sind bebaut, dennoch gibt es Spielräume. Dies gilt besonders für Brachflächen, aber oft werden die Kosten für ein Flächenrecycling überbewertet, weil die Erfahrung mit möglichen Alternativen fehlt, etwa Techniken zum Einkoffern von kontaminiertem Bodenaushub unter neuen Nutzbauten oder wie aktuell unter den Hügeln des neuen **ThyssenKrupp**-Park in Essen. Sogar der Grünausgleich kann nach neuem Landesgesetz entfallen, wenn Brachflächen wieder bewachsen sind. Unkenntnis schürt die Angst vor Überraschungen, also lässt man lieber die Finger davon und weicht wo möglich auf die grüne Wiese aus. Die jedoch ist im Ruhrgebiet nur noch selten zu haben.

Flächenrecycling und Flächenentwicklung sind die erklärten Geschäftsziele der **RAG Montan Immobilien**, die nach der Umstrukturierung der ehemaligen Bergbaugesellschaft für die Immobiliensparte verantwortlich zeichnet, d. h. im Klartext für eine erfolgreiche Vermarktung. Früher machte man einen Angebotskatalog und überlegte, welche Nutzung hier wohl passen würde, was eher selten zum Erfolg führte. Heute muss man schon mehr wissen über das Umfeld der eigenen Reserveflächen und die wirtschaftlichen Chancen für Neuansiedlungen. Vor diesem Hintergrund beauftragte die **RAG MI** das Dortmunder Beratungsunternehmen **ExperConsult** mit einer Studie über die Potentiale im nördlichen Ruhrgebiet, genauer im Kreis Recklinghausen und den Städten Gelsenkirchen und Herne. Dort verfügen **RAG** und **RAG MI** über elf ehemalige Bergbaustandorte, darunter auch das Vorzeigeprojekt Ewald 1/2/7 in Herten (für nicht Eingeweihte: die Zahlen bezeichnen die Schachtanlagen ehemaliger Zechen und damit auch die zugehörigen obertägigen Flächen). Die in den betreffenden Städten ausgewiesenen Flächen belaufen sich auf 144,5 ha zuzüglich 14,3 ha an aktuell verfügbaren Flächen der **RAG MI**. Eine nähere Betrachtung ergab jedoch, dass davon nur drei in der Größenordnung über 10 ha liegen und 50% kleiner sind als 0,55 ha, also für Logistiker ziemlich ungeeignet. Auch die anderen dort ermittelten **ansiedlungsrelevanten Kompetenzbranchen, die Chemische Industrie (Stichwort Chemiepark Marl) und die Energie- und Produktionswirtschaft**



Dortmund

CUBION Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rund 670 qm Bürofläche in der Stockholmer Allee 32 im Gebiet Stadtkrone-Ost an die **ADS Allgemeine Deutsche Steuerberatungsgesellschaft mbH**. Eigentümer des Objektes ist die **IVG Deutschland Immobilien AG**.

Die Stadt plant ein neues zentrales **Gesundheitshaus** am Burgwall. Hier sollen das Gesundheitsamt und Angebote rund um die Gesundheit von freien Trägern unter einem Dach vereint werden. Dafür würde man das heutige Gesundheitshaus, ein hochrangiges Baudenkmal der 1950er Jahre, Architekt **Will Schwarz**, opfern. Dagegen wird Protest laut.

Duisburg

Nach den beiden ersten deutschen REITs Alstria Office REIT und Fair Value REIT hat die Duisburger Immobilienaktiengesellschaft **Hamborner AG** auf der Hauptversammlung am 9. Juni die **Umwandlung zum REIT** beschlossen. Das Unternehmen wird sich in Kürze als Vor-REIT registrieren lassen und wie geplant mit Wirkung zum 01.01.2010 die Umwandlung vollziehen. Der Hamborner REIT ist damit der erste, der aus der Umwandlung einer bereits lange gelisteten Aktiengesellschaft hervorgeht. Seit dem 08.06.2009 ist die **HAMBORNER** Aktie im Prime-Standard notiert. (Weiteres dazu im nächsten DIB Ruhr)

Die **aurelis Real Estate GmbH & Co KG** Region West ist von Köln nach Duisburg umgezogen in die Mercatorstraße 23, Hauptbahnhof Südseite.

benötigen eher große Flächen und dabei am liebsten GI-Flächen mit Zulassung für 24-Stunden-Betrieb. Die ist bisher nur an 8% der angebotenen Standorte gegeben. Die allermeisten liegen in dichten Gemengelagen in Nachbarschaft zu Wohngebieten mit entsprechenden Restriktionen und die Verkehrsanbindung ist bei näherem Hinsehen oft auch nicht so optimal, wie es auf der Landkarte den Anschein hat. Nicht selten enden Bundesstraßen in einer Ortsmitte oder gut gemeinte Rekultivierung hat größere Areale kleinteilig zersiedelt. **"Das tatsächlich marktfähige bzw. nachfragegerechte Flächenangebot ist deutlich geringer als die errechnete Zahl von 158,8 ha"**, so **Jörg Lennardt**, Geschäftsführender Gesellschafter von ExperConsult. Dabei würde die Rechnung zahlenmäßig sogar aufgehen, denn der Flächenbedarf bis 2018 wird nach konservativer Prognose mit 154 ha angegeben. Nimmt man jedoch die Flächenumsätze der letzten fünf Jahre als Richtwert, betrüge der **zusätzliche Bedarf 340 ha allein im nördlichen Ruhrgebiet**, und das zählt weiß Gott nicht zu den wirtschaftsstärksten Teilmärkten der Metropole Ruhr. Darüber hinaus entsprechen nur drei Standorte von RAG/RAG MI - Dorsten, Herne und eben Ewald in Herne - den Anforderungen an eine themenorientierte, überregionale Vermarktung, alle übrigen würden sich überwiegend nur für regionales Gewerbe und Betriebserweiterungen eignen. Unternehmen gehen jedoch, so die Erfahrung, keine Kompromisse ein, wenn das Angebot nicht passt. Der Studie liegen vor Ort erhobene Analysedaten zugrunde, die in Workshops mit den Kommunen verifiziert worden sind.

Was folgt daraus? "Das Ergebnis der von uns in Auftrag gegebenen Studie hat uns überrascht. **Dass sich deutliche Flächenengpässe abzeichnen, steht in starkem Kontrast zu den Ergebnissen, die wir eigentlich erwartet hatten**", resümiert **Anni-ka Edelmann**, Leiterin Entwicklung, Marketing und Vertrieb der RAG MI. Die Strategie müsse jetzt darauf ausgerichtet werden, über kommunale Grenzen hinweg neue Flächen zu mobilisieren. Die Entscheidung, die Studie am **Tag der Wirtschaft** in Bochum zu präsentieren hat sich bewährt, denn das Interesse nicht nur der Medien war noch im Nachhinein sehr groß. Unerwartet waren die Aussagen nicht nur für RAG MI.

Die Hotelatlas Metropole Ruhr betritt Neuland

*Erstaunliche Ergebnisse förderte die erste fundierte Erhebung der **STIWA Hotelberatung** über die Hotels und ihre Qualität in 15 Städten und Kreisen des Ruhrgebietes zu Tage. Das Erstaunlichste aber, dass es bisher keine derartige Untersuchung gab, denn der Hotelmarkt galt hier als Orchideenthema. Dabei liegt das Entwicklungspotential mindestens bei 1 000 neuen Betten pro Jahr.*

Mit 698 offiziell registrierten Beherbergungsbetrieben rangierte die Metropole Ruhr im Jahr 2008 (2002 waren es sogar 711) **im Vergleich mit den Top 5-Standorten in Deutschland ganz vorne**, gefolgt von Berlin mit 648 Betrieben und München mit 365. Die angebotenen Betten beliefen sich in Berlin auf 97 205, in München auf 48 701. An dritter Stelle stand das Ruhrgebiet mit 41 227, dicht gefolgt von Hamburg, Schlusslicht Köln mit 25 373. Die Dynamik der Zunahme der Bettenzahlen seit 1997 kehrt dann das Bild um: In Berlin wuchs das Angebot fast auf das Doppelte, in Hamburg, Frankfurt und Köln um etwa die Hälfte und in München um 32%, aber in den Ruhrgebietsstädten nur um 24,9%. Zudem liegt das deutlichste Wachstum hier schon wieder 5 Jahre zurück. Bei der Zahl der Übernachtungen liegt man vor Frankfurt und Köln auf dem vierten Rang hinter Berlin, München und Hamburg, allerdings bemerkenswerterweise ohne den sonst 2008 überall messbaren Rückgang. Auch bei der Bettenauslastung rangiert die Metropole Ruhr mit 38,9% ganz unten, wogegen München hier mit 54,8% Spitzenreiter ist. Dazu ist hier der Anteil ausländischer Gäste als wichtiger Indikator mit 17,5% sehr gering gegenüber Berlin mit 39,6% und München mit 46,4% (Zum Vergleich Düsseldorf 40%). Der Saisonvergleich der Übernachtungszahlen zeigt die für Geschäftsverkehr typische Sommerdelle, d. h. der Tourismus spielt, mit Ausnahme im Kreis Wesel, eine stark untergeordnete Rolle.

Das offenkundige Missverhältnis zwischen den Parametern hat wesentlich mit der Qualität der Betriebe zu tun. Das beginnt mit der geringen Zahl von nur 130 nach **DEHOGA** klassifizierten Betrieben (davon 113 Häuser mit 3 und 4 Sternen), setzt sich fort in den vorwiegend geringen Betriebsgrößen und einer Überalterung, was Ausstattung und Angebot betrifft. Die beiden einzigen 5-Sterne-Häuser der Region seien eigentlich keine, weil das **Schloss Hugenpoet** in Mülheim an der Ruhr zu klein



Duisburg

Engel & Völkers Commercial Duisburg vermittelte den Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses (Gneisenastraße) mit 449 qm. Käufer und Verkäufer sind Privatpersonen. Gleiches gilt betreffend eine Gewerbehalle an der Düsseldorfer Landstraße mit rund 905 qm.

Das Projekt **Waterfront Duisburg** am alten Eisenbahnhafen in Ruhrort geht in die Bauphase, nachdem 40% der Büroflächen im ersten Gebäude vermietet sind. Einer der Hauptmieter ist die **HTAG** Häfen und Transport AG. Geplanter Einzug: Mai 2010. Verantwortlich ist die Waterfront Duisburg GmbH mit Sitz in Gelnhausen, Geschäftsführender Gesellschafter **Manfred Thime**.

Multi Development sieht das Warenhaus als festen Bestandteil des Forum Duisburg auch nach dem Insolvenzantrag der **Arcandor AG**. Multi rechnet nicht mit einer Schließung des **Karstadt** Warenhauses im Forum Duisburg, noch an allen anderen Multi-Standorten mit Karstadt als Mieter wie in der Centrum Galerie Dresden (wie Forum Duisburg mit dem Zertifikat BREEAM Excellent ausgezeichnet) und im Boulevard Berlin.

Düsseldorf

Die **IPOS** GmbH, ein auf den Import und den Vertrieb von IT Produkten spezialisierter Einzelhändler, expandiert am Flughafen Düsseldorf. Bei der Anmietung der 500 qm großen Lagerhalle war **Realogis** beratend tätig.

ist und das **Sheraton** in Essen zu alt. Gäste, die diese Qualifikation suchen, bleiben gleich in Düsseldorf, auch wenn sie in Essen zu tun haben. Dass es so auch fast keine Hotels mit Kongressräumen für größere, internationale Veranstaltungen gibt, stellt ein zusätzliches, empfindliches Manko dar nicht zuletzt für die renommierten Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die solche Tagungen in ihrem Umfeld durchführen möchten. **ThyssenKrupp** plant denn auch ein eigenes Seminarhotel am neuen Essener Standort. Die Auflistung der laufenden oder geplanten Hotelprojekte nennt nur ein größeres Haus, das Kongresshotel am Messegelände in Essen mit 250 Betten, das noch 2009 eröffnen soll. Ein weiteres mit 210 Betten in Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen am Hauptbahnhof steht noch genau so in den Sternen wie die meisten anderen Vorhaben. Im budget-Sektor erweitert das **CentrO** Oberhausen u. a. um ein B&B und ein weiteres derselben Kette entsteht an der Messe Dortmund. Ganz offenkundig ist die Metropole keine – oder noch keine – Destination für die großen Hotelmarken und damit entfällt auch der Nachfragesog über deren Buchungsportale. Noch setzt die private Hotellerie auf den Einzelgast, der das Individuelle und Preiswerte bevorzugt. Ob es so allerdings gelingt, die Erwartungen an das Kulturhauptstadtjahr 2010 zu erfüllen? Wo kein Angebot auch keine Nachfrage.

Matthias Niemeyer, Geschäftsführender Gesellschafter von **STIWA**, sieht ein Defizit bei herausragenden Entwicklungen auch im Boutique-Bereich – hier macht das jüngst eröffnete **Unique**-Hotel in Dortmund von **Schollen Hotelentwicklung** eine kleine Ausnahme. Seiner Erfahrung nach ziehen bekannte Marken und außergewöhnliches Design in allen Marktsegmenten auch neue Kunden an. Ein 5-Sterne-Haus täte der Region gut, aber der Ruhrgebietsmarkt werde wohl immer niedrigpreisig bleiben. Mangels ausreichender Daten waren darüber jedoch keine konkreten Aussagen möglich. Dies wäre Aufgabe einer nächsten Recherche und auch mal nachzuforschen, warum ausgerechnet in Herne die Hotelnachfrage am höchsten ist. Das Potential schätzt Niemeyer mit 1 000 Betten zusätzlich pro Jahr ein zuzüglich einem Ersatzbedarf von 10% entsprechend 825 Betten. Er bewertet die Chancen für ein Hotelinvestment im Ruhrgebiet angesichts der Marktdaten durchaus positiv, aber noch seien die Core-Lagen nicht wirklich präsent.

Die erhobenen Zahlen basieren auf Angaben des Landesbetriebs für Information und Technik NRW, den Statistischen Ämtern der Länder sowie eigenen Recherchen von **STIWA**. **Nicht beteiligt war die Wirtschaftsförderung metropoleRuhr**, die für Büromarktdaten mit **BulwienGesa** zusammen arbeitet. Der Hotelmarkt im Ruhrgebiet sei bisher ein "Orchideenthema" gewesen, so formulierte es **Axel Biermann**, seit einem Jahr Geschäftsführer der **Ruhr Tourismus GmbH**, bei der Diskussion über die Studie auf der ersten Konferenz **inspire ruhr** in Oberhausen. Der **Hotelatlas Metropole Ruhr** mit Einzeldaten aus allen untersuchten Städten auf 180 Seiten ist zum Preis von 690,- Euro + MwSt. bei **STIWA** erhältlich. Nur 395,- Euro zzgl. MwSt. kostet dagegen die Studie von **Georg & Ottenströer**, Institut für Immobilienwirtschaft Hamburg über den **Markt für Bordinghäuser** in Deutschland. Und die scheint es im Ruhrgebiet überhaupt noch nicht zu geben.

Lebendig und im Trend: Immobilien im Zeichen von Gesundheit und Alter – Beispiel Metropole Ruhr



*Claudia Horch, Teamleiterin Demografie beim **Regionalverband Ruhr (RVR)** in Essen, verschaffte den rund 100 Teilnehmern der Spezialimmobilienkonferenz **inspire ruhr** einen nachhaltigen Überblick: Über die demografische Entwicklung der Region und die Konsequenzen daraus für die Immobilien- und Standortentwicklung.*

In welcher Weise beeinflussen Gesundheit und Demografie die Immobilien- und Standortentwicklung in der Metropole Ruhr in den nächsten rd. 10 Jahren?

Knapp ein Drittel der Bevölkerung wird in zehn Jahren über 60 Jahre alt sein. Damit steigt der Bedarf nach Gesundheitsangeboten, wobei der eigene Haushalt als „Gesundheitsstandort“ im Zentrum stehen wird. Barrierefreiheit, altersgerechte Assistenzsysteme und Telemedizin sind wichtige Faktoren. Qualitätsgesicherte Angebote für betreutes Wohnen sind dabei ebenso maßgeblich wie die Erhaltung der



Essen

Am **Universitätsklinikum Essen** ist der Grundstein gelegt für ein medizinisches Forschungszentrum mit rund 3 750 qm Nutzfläche nach Entwurf von **Henn Architekten**, München. Das Programm umfasst Laborflächen für physikalische, chemische und biologische Nutzung. Das Haupttreppenhaus soll durch seine offene Gestaltung sowie die unmittelbar angelernten Nutzungen wie Besprechungs- und Pausenräume das kommunikative Zentrum des Hauses werden.

Die **Uhr-Kraft Group GmbH** mietete 400 qm Bürofläche über die Berater von **Atisreal**. Das Unternehmen verlegt damit seinen derzeitigen Firmensitz in Essen-Kettwig nach Essen-Werden in die Ruhrthalstraße 93 aufgrund der besseren Anbindung und einer höheren Verkehrsdichte am neuen Standort. Die neuen Räumlichkeiten, zu denen neben der Verwaltung auch ein Verkaufsgeschäft gehört, sollen bereits im Juni bezogen werden. Eigentümerin der damit komplett vermieteten Immobilie ist die **Klink GbR** aus Düsseldorf.

Die **Trimet Aluminium AG**, ein Familienunternehmen mit rund 1 700 Mitarbeitern, die sich an fünf Standorten mit der Herstellung und Verarbeitung von Aluminium beschäftigt, mietet in Essen Am Stadthafen auf Vermittlung von **NAI apollo** rund 4 000 qm Lagerflächen für Rohstoffe an.

wohnungsnahen Infrastruktur. Doch nicht nur in Sachen Wohnen, sondern auch bei Behandlung und Reha geht der Trend zu „ambulant vor stationär“. Zum Stadtbild werden immer stärker medizinische Versorgungszentren und Ärztehäuser an Krankenhäusern gehören. Und das betrifft keineswegs nur die ältere Bevölkerung: Die Nachfrage nach „Medical Wellness“ ist insgesamt steigend.

Wie - aus Ihrer Sicht - können/müssen künftig die Akteure rund um die Gesundheitsimmobilie effizienter und effektiver zusammen arbeiten? Bzw. gibt es neue Rollen oder neue Rollenverteilung?

Neue Kooperationen (in der Metropole Ruhr z. B. „Wohnen im Revier e.V.“, zu dem große Wohnungsbaugesellschaften gehören) zeigen, dass die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure für eine sinnvolle lokale Entwicklung immer wichtiger wird. Dazu gehören die Stadtplaner der Kommunen und Stadtteile ebenso wie Wohlfahrtsverbände und die Vertreter der Gesundheitswirtschaft. Profilbildung und Spezialisierung sind nötig, um die differenzierte Nachfrage nach komplexen Gesundheitsstandorten erfüllen zu können. Der Trend geht insgesamt zur Spezialimmobilie. Zuweiserstrukturen entstehen, und Schnittstellenmanagement spielt eine immer größere Rolle. Es gilt, Marktnischen zu erkennen und sie mit noch größerer Serviceorientierung auszufüllen. Damit wird auch Marketing an Bedeutung gewinnen.

Welche Spezifika weist der Gesundheits-Standort Metropole Ruhr im Vergleich zu anderen Standorten auf? Was prädestiniert gerade diese Region, Gesundheitsstandort zu sein?

Was zuerst ins Auge fällt, ist das Potential, das die ehemaligen Montanflächen für Stadtentwicklungsprojekte, Freizeit- und Bewegungsangebote im Freiraum und Gesundheitshäuser als neue Anlaufstellen im Stadtteil bieten. Doch diese Entwicklungen sind in der Metropole Ruhr keine reine Zukunftsmusik: **Die Metropole ist führend beim Thema Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin. Schon jetzt findet sich hier die dichteste und vielfältigste Kliniklandschaft Europas.** Die großen Krankenhäuser sind oft integrierte Gesundheitsstandorte mit Präventionsbezug. Und dabei geht der **Trend zu naturheilkundlicher, alternativer und qualitätsgesicherter Medizin** (z. B. anthroposophische Medizin in Witten-Herdecke, ayurvedische Medizin in Castrop-Rauxel, naturheilkundliche Medizin in Essen und Hattingen). Hinzu kommt hier eine Vielzahl von Kooperationen regionaler Akteure (Kur vor Ort, reha bad hamm, RuhrSportReha Bochum, medicos.AufSchalke...) die das Angebot ergänzen.

Die Fragen stellte Petra Zahrt, zahrtsmedia Köln

Der neue Krupp-Gürtel in Essen nimmt Gestalt an

Damit der neue Stadtpark im neuen Stadtquartier um die neue Konzernzentrale von ThyssenKrupp bald wie eine richtige Parklandschaft aussieht, hat die **Stiftung Lebendige Stadt 324** hochstämmige Bäume neben und zwischen die 18 000 Stück "Forstware" pflanzen lassen.

Als vor drei Jahren der Umzug von **ThyssenKrupp** nach Essen beschlossen wurde, gab dies die Möglichkeit, den Wunsch nach einem öffentlichen Park im Essener Norden jenseits der Altendorfer Straße Wirklichkeit werden zu lassen. Daraus wurde der Krupp-Park, der nun mit großer öffentlicher Beteiligung – Park ThyssenKrupp Quartier Essen/Foto: Stadt Essen wöchentliche Führungen, Aktionen mit Kindern und Anwohnern – heranwächst. Den Entwurf für die "Fünf Hügel", die eine Höhe von 72 m ü. N.N. erreichen, lieferte nach Wettbewerb das



29.05.2009



Bochum

Die Marienkirche wird zu einem Kammermusiksaal umgebaut. In einem europäischen Wettbewerb zur Nutzung des Gotteshauses hatte sich der Entwurf des Büros **Max Dudler Architekten**, Berlin, durchgesetzt. Die Umwidmung der Marienkirche ist neben dem Bau der Bochumer Symphonie ein zentraler Baustein des **ViktoriaQuartierBochum** und ein Leitprojekt der Europäischen Kulturhauptstadt RUHR.2010.

Durch Vermittlung der **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** hat die **GA-FÖG GmbH** mit Hauptsitz in Gelsenkirchen 420 qm Bürofläche in der Innenstadt, Gerberstraße 2-20 angemietet. Das Unternehmen hat nun auch einen Sitz in Bochum, um als Bildungsträger und Arbeitsmarktdienstleister für Arbeitssuchende tätig zu sein. Eigentümer der Immobilie ist eine Privatperson.

Der Aufbau der neuen **Fachhochschule für Gesundheitsberufe** in Nordrhein-Westfalen hat begonnen. Als Gründungsbeauftragte wurde die Juristin **Anne Friedrichs** berufen. Die Landesregierung baut in Bochum nach dem Vorbild des US-amerikanischen National Institutes of Health einen Gesundheitscampus auf, um im Land verstreute Einrichtungen zu bündeln. Herzstück ist die neue Ausbildungsstätte für nicht-ärztliche Gesundheitsberufe mit bis zu 1 000 Studienplätzen.

Landschaftsarchitekturbüro von **Andreas Kipar**, Duisburg und Mailand. Damit fügt sich der Park ein in ein umfassendes Grünkonzept, das Kipar mit der Stadt Essen entwickelt hat, vergleichbar dem Netz "grüner Strahlen", mit denen nach seinem Grundkonzept die Industriestadt Mailand ein neues, lebenswertes Gesicht erhält. In Essen lädt Andreas Kipar am 26. Juni zu einem spannenden Rundgang ein, denn so ein Park in der Stadt kann mehr sein als Abstandsgrün und Auslauf für Hunde. 9 100 qm Fläche weist der See im nördlichen Bereich auf mit einem Seeplateau und Stufenanlage für die Zuschauer bei Veranstaltungen, ringsum bietet eine begehbare Gabionenmauer den weiten Ausblick. Näher zu dem angrenzenden Wohnviertel liegt der große Kinderspielplatz, dessen Ausgestaltung Kinder mitbestimmen, und der z. T. behindertengerecht angelegt ist. Geplant ist auch, dass der **Real-Markt** mit großflächigem Parkplatz, der jetzt noch den nördlichen Parkeingang blockiert, umzieht und für ein zusätzliches innenstadtnahes Wohnquartier Platz macht. Der entsprechende Bebauungsplan ist in Vorbereitung.

Kreativwirtschaft im Visier

Revitalisierung von Industriebrachen mit Spaßfaktor: Dass das auch im Ruhrgebiet funktioniert, beweisen das Sea Life Center in Oberhausen und Legoland am Duisburger Innenhafen. Für das stillgelegte Stahlwerk Phoenix West in Dortmund sind andere Konzepte gefordert.

Die **AWC AG** mit Sitz in Köln ist eine Unternehmensberatung für den Freizeit-, Kultur-, Bildungs- und Tourismusbereich von der Projektentwicklung bis zur Betriebsphase. **Andreas Waschk**, Vorstand von AWC, bereicherte die Tagung **inspire ruhr** mit Praxisbeispielen und Strategieerfahrung. Dazu zählten Binsenweisheiten wie "Ungeplante Prozesse bringen ungeplante Ergebnisse" und "Die Ziele und Rahmenbedingungen sollten klar definiert sein und der Prozess sollte von den Beteiligten durchdacht und nachvollzogen worden sein". Dennoch kann man nicht oft genug wiederholen. Folgte die zweite wichtige Erkenntnis: "Erfolgreich ist, wer der Logik des Geldes folgt. Das Geld konzentriert sich bei den großen, globalen Playern." Nach gravierenden Marktberichtigungen in den letzten zehn Jahren sei inzwischen an zweiter Stelle weltweit hinter **Walt Disney**



Hochofenanlage Phoenix West Dortmund
Foto: Stadt Dortmund

die **Merlin Entertainment Group** mit Sitz in Luxemburg marktbeherrschend, Hauptanteilseigner seit 2005 **Blackstone**. In den vergangenen Jahren wurden hier 1 Mrd. Pfund in Zukäufe investiert, u. a. in **Legoland**. Ziel ist eine mindestens 25%ige Eigenkapitalrendite, wobei die täglichen Bareinnahmen von Banken unabhängig machen. Derzeit verfügt Merlin über 57 Themenparks und Erlebniscenter in zwölf Ländern auf drei Kontinenten und beschäftigt im saisonalen Spitzengeschäft 13 500 Menschen. Die Besucherzahlen kumulieren sich auf 35 Mio. im Jahr. Im achten Jahr in Folge konnten die Gewinne 2008 bei einer Kapitalrendite von 9% im zweistelligen Bereich gesteigert werden. Das jüngste Projekt ist ein Legoland Park in Malaysia, Eröffnung 2012. Das Legoland am Duisburger Innenhafen – AWC hat das Gebäude der ehemaligen Werhahn-Mühle nach dem Auszug des defizitären "Kindermuseums" gekauft – ist nach demjenigen am Potsdamer Platz in Berlin der zweite und ungleich erfolgreichere Standort mit 300 000 Besuchern im ersten Betriebsjahr. Das Sea Life Center Oberhausen unweit des CentrO besuchen über 500 000 Menschen jährlich, die örtliche Hotellerie profitiert davon und bietet die Besuche dort im Paket an.

Vor dem Hintergrund der Marktsituation im Unterhaltungsbereich könne, so Andreas Waschk, nur erfolgreich sein, wer sich erkennbar **entweder für die Marke oder für das Unikat entscheidet**. Ein solches könnte **Phoenix West** werden. "Vielleicht muss man am Anfang ein bisschen mehr tun, um Investoren zu holen". Das ist dort zweifelsohne erforderlich, denn das Hochofenfeld mit 7,5 ha Fläche im Besitz der **LEG**



Mülheim a. d. Ruhr

Die **Games Factory Ruhr** ist offiziell eröffnet. Das einzigartige Branchenzentrum bietet auf 2 000 qm Mietfläche Spiele-Unternehmen, Zulieferern und Existenzgründern der Branche Raum und zugleich ein Netzwerk für ihre Arbeit. Neben den Spieleentwicklern **Aruba Studios GmbH**, **Crenetic GmbH** und **Silent Dreams GbR** ist mit der **Aruba Events GmbH** die bedeutendste Eventagentur der Games-Branche in der Games Factory Ruhr ansässig. Weitere Unternehmen ziehen in Kürze ein. Leider gibt auch die Internetseite keine Auskunft über die Adresse und den Eigentümer der Immobilie.

Düsseldorf

Nach Erhebungen von **BBE Retail Experts** hat sich der Konsum in vielen Geschäftsfeldern in Richtung auf die unteren Preissegmente verschoben und damit den vielfach beschriebenen Verlust der Mitte verursacht. Gewonnen hätten sowohl die Discountbetriebsformen mit preisaggressiven Anbietern als auch die oberen Preissegmente des Qualitäts-/Premiummarktes und des Luxussegmentes.

Gelsenkirchen

Der **GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen verleiht der **THS Wohnen GmbH** den DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft „Profession fürs Wohnen“, 2009 in der Kategorie "Innere Organisation und Kosteneffizienz".

NRW ist schlecht an den Nahverkehr angebunden und nach Altlastenkataster und Renovierung der wenigen, nicht abgerissenen Bestandsbauten gibt es keine weiteren Fördermittel. Als Leitbild definierte AWC das "Quartier für Raumpioniere", für innovative Zwischennutzer, für die sogenannte Kreative Klasse, die überdurchschnittlich mobil ist, sich besonders attraktive, weil außergewöhnliche Räume aussucht und als eine Clusterbildung von Humankapital zu überdurchschnittlichem Wachstum und Wohlstand führt. Denn damit einher gehend siedelten sich Unternehmen an, die wiederum Flächenbedarf erzeugen. Das Loftoffice, das Lofthotel, da ist vieles vorstellbar und möglich. Eine Bühne und Ausstellungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen aus der Mikroprozessortechnik wie die sehr erfolgreiche **MST Factory** gehören zum Angebot. Einer der ersten, die dem Ruf gefolgt sind, ist ein kommerzieller Betreiber für **Cross Golf**. Über das Gesamtprojekt Phoenix West und was sonst noch in Dortmund ansteht informiert auf dem Gelände die Dauerausstellung "Das neue Dortmund" (in dieser Saison noch bis 18. Oktober, Eintritt frei).

Ein Tag des Mittelstands in Bochum

Der Bundesverband Mittelständischer Wirtschaft **BVMW** hatte für den jährlichen **Tag der Wirtschaft** diesmal Bochum gewählt, denn "Bochum hat viel erlebt, aber hier ist Resignation ein Fremdwort", so die Ankündigung des Präsidenten Mario Ohoven. *Mut – Motivation – Mittelstand war das Motto, aber Mut und markige Worte alleine reichen wohl nicht.*

Ort des Geschehens war die Jahrhunderthalle Bochum, ehemaliger Stahlstandort und fit gemacht als Konzert- und Veranstaltungshalle durch den Architekten **Karl-Heinz Petzinka**, im Nebenberuf Vorstand der Wohnungsgesellschaft **THS** und einer der verantwortlichen Köpfe für die Kulturhauptstadt 2010. Die THS hat aber nicht teilgenommen. Dafür ein Sammelsurium von ca. 120 Unternehmen von **Bang & Olufsen** bis zur **Weinhandlung Molitor**, aber natürlich auch Wirtschaftsförderungsgesellschaften, die **NRW-Bank** (gut besucht), **Innside** und **Pullman Hotels** (letztere führen ein Haus in Dortmund), die Mülheimer **Agiplan** als Komplettanbieter für Projektentwicklungen und die **RAG Montan Immobilien** (vgl. gesonderten Bericht). Den meisten Zulauf hatte, für alle sichtbar, der Verband türkischer Unternehmen & Industrieller in Europa **ATIAD**, der Beratung für Geschäfte in der Türkei anbot, und, in einer Lounge im Obergeschoss diskret versteckt und nur mit Terminabsprache zugänglich, die Unternehmensberatung **Deloitte & Touche** – da ging es wohl des Öfteren darum, wie Mittelständler ohne den medienwirksamen Draht nach Berlin die Insolvenz noch vermeiden könnten. **Kai-Uwe Lompa** von Agiplan und Geschäftsführender Partner des Architekturbüros **aiB** in Duisburg hätte sich jedenfalls etwas mehr Fachpublikum gewünscht, obwohl mittags die Parkplätze überbelegt waren: Viel Frequenz aber wenig Gewinn. Ob der Veranstaltung das erkennbare Konzept fehlte?

Termine

23. Juni: Düsseldorf Steigenberger Parkhotel 69. **PropertyLunch® Düsseldorf** als informeller Branchentreff. Referent ist **Dr. Ulrich Lienhard**, Kanzlei **Lovells**. Er spricht über Projektentwicklung in der Krise – Handlungsoptionen bei (drohender) Insolvenz von Bauunternehmern und Planern. www.baubild.ag

23. Juni von 15:00 bis 16:30 Uhr: Erstes **Immobilien-Webinar** zur den Herausforderungen des Nachhaltigen Bauens. Im Spannungsfeld von Innovation und Kostendruck starten **conject** und **DGNB** eine neue Kommunikationsplattform – das Webinar. Verantwortliche in der Bau- und Immobilienwirtschaft können sich hier an der Diskussion zum Thema Nachhaltigkeit beteiligen. Die 1. Live-Übertragung von der diesjährigen **CONSENSE** in Stuttgart ist Auftakt einer Serie von internetbasierten Seminaren. Die Teilnahme **Kostenlos** von **Ihrem Arbeitsplatz** aus.

25. Juni: Der 3. **Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik** findet in der Zeche Zollverein **Essen** statt. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung lädt gemeinsam mit der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen



Sonstiges

Der **Evonik-Konzern** wirbt bei der Gewerkschaft **IG BCE** mit Nachdruck um dessen Hälfte an der Immobiliengesellschaft **THS**. Evonik besitzt bereits 60 000 Wohnungen, zur THS zählen 70 000 ehemalige Bergmannswohnungen. Die THS hat zum 31.12. 2007 einen Vergleich mit der Bundesrepublik Deutschland über die Ablösung des im Konzern gebundenen Bergmannssiedlungsvermögens abgeschlossen. Danach sind von der THS 450 Mio. Euro zuzüglich Zinsen in vier Jahresraten ab Dezember 2008 zu zahlen. Im Zuge der notwendigen Umstrukturierung wurde zum 1.4.2008 die **THS Wohnen GmbH** neu gegründet, einhergehend mit einer Neubewertung. Evonik Industries bzw. seit Ende 2007 Evonik Immobilien zählt bereits zu den Gesellschaftern der THS.

Das **Institut Arbeit und Technik IAT** der Fachhochschule Gelsenkirchen und das Deutsche Institut für Sozialwirtschaft DISW, Lüneburg, haben die Herausgabe der neuen **Zeitschrift Seniorenwirtschaft** im Nomos-Verlag mit sechst Ausgaben pro Jahr angekündigt zu den Themen Dienstleistungen, Technologien und Produkte, Markttrends und Konzepte. Info: <http://www.iat.eu>

Paris/Oberhausen

Fonciere des Regions FdR (100% Tochter ist **Immeo Wohnen**) hat eine Kapitalerhöhung um 187 Mio. Euro angekündigt, nachdem 87% der Anteilseigner einer Auszahlung der Dividenden auf Raten zugestimmt haben.

Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund Akteure und Interessierte aus Politik, Verwaltung, planenden Berufen, Wirtschaft, Wissenschaft sowie vor Ort engagierte Gruppen zu einem lebendigen Dialog ein. Am Vorabend wird der Nationale Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur "Stadt bauen. Stadt leben" verliehen. Die vorhergehenden Bundeskongresse fanden 2007 in Berlin und 2008 in München statt.

26. Juni: Nationale **Stadtentwicklungspolitik** ist das Thema einer Tagung an der **TU Dortmund**, Fakultät für Raumplanung, anlässlich des 40jährigen Bestehens des Fachbereichs. Professoren und Absolventen der Hochschule haben maßgeblich zu Konzepten wie dem Masterplan Ruhr beigetragen. **Hans-Heinrich Blotevogel** ist jedoch auch ein mahnender Kritiker. **Er hält die bestehenden regionalen Flächennutzungspläne nicht für geeignet, die Planungsprobleme im Ruhrgebiet zu lösen.** www.raumplanung.uni-dortmund.de



27. Juni: Eröffnung der **Sehstationen** in Siegen. Seine Stadt mit anderen Augen sehen, ist das Motto der veranstaltenden **Initiative StadtBauKultur NRW**. Vorige Station war Oberhausen.

Sehstationen Oberhausen /Foto: Escher

27. - 28. Juni: Der Auftakt zum bundesweiten **Tag der Architektur** wird im Hambacher Schloss in Rheinland-Pfalz gefeiert. In NRW sind an diesem Wochenende 538 Bauwerke, Quartiere und Gärten in 185 Städten und Gemeinden für Publikum geöffnet, neben Büro- und Gewerbebauten, Sportstätten und andere öffentlichen Gebäuden vorwiegend Wohnbauten. Näheres unter www.aknw.de

30. Juni: Informationsveranstaltung der **Germany Trade & Invest Köln**. Sie bietet Planern, Consulting-, und Baufirmen bei einer Information einen Einblick in die Strukturen und Abläufe der bilaterale Entwicklungszusammenarbeit der deutschen Bundesregierung in Entwicklungsländern.

03. – 14. August: **Zertifikatsstudiengang Hospitality Real Estate der Internationalen FH Bad Honnef**, Bonn, auf dem Campus der FH in Bad Reichenhall. 20 Referenten aus der **Hotel- und Immobilienbranche vermitteln Inhalte aus den Bereichen Research & Märkte, Hotelentwicklung, Asset Management sowie Investment & Finanzierung**. Unterrichtssprache ist Englisch. **Anmeldungen bis zum 30.06.2009 unter info@fh-bad-honnef.de anmelden.** (Teilnahmegebühr: 2 990 Euro)

24. August: Eröffnung der **Ausstellung** „Architektur im Aufbruch. Planen und Bauen in den 1960ern.“ Vor dem Hintergrund der **großen Baubestände aus dieser Zeit, die nicht mehr heutigen Ansprüchen genügen**, will das MAI:| (dezentrales Museum für Architektur- und Ingenieurbaukunst) für einen sorgsameren Umgang mit dem „ungeliebten Erbe“ werben. Erster Ausstellungsort ist die Liebfrauenkirche in **Duisburg**, ab November wird sie im AudiMax der **Ruhruniversität Bochum** gezeigt.

03. - 04. September: **inspire conference** Berlin. "inspire ruhr" war der offizielle Auftakt für die erste internationale Spezialimmobilienkonferenz. Für alle Teilnehmer von "inspire ruhr" gilt der Vorzugspreis von 990,- Euro (zzgl. MwSt.) für die Teilnahme an der inspire conference in Berlin. (statt regulär 1 450,00 Euro zzgl. MwSt.) Nicht gewerbliche Wirtschaft/Universitäten/Studenten: 725 Euro



Redaktionsauffahrt Haus Ausseel



Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 5, 21. KW / 2009, S. 16

Sonstiges

Am 30. Juni vollzieht Ministerpräsident **Jürgen Rüttgers** den symbolischen Spatenstich für das Großprojekt **Döppersberg** in Wuppertal. In fünf Jahren Bauzeit werden um den Bahnhof Elberfeld Stadt, DB und private Investoren 225 Mio. Euro investieren. Für den Geschäftsbau, der südlich den Platz rahmen soll, wird noch ein Investor gesucht.

Paris

Auf Initiative von **Certivea** und **Afilog** sind in Frankreich erstmalig sechs **Logistikimmobilien** mit dem staatlichen **Umweltsiegel HQE** ausgezeichnet worden.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher
(V.i.S.d.P.)

Kontakt:

Gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Lippstädter Str. 133,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 907-9899
E.: info@rohmert.de

Vorstand:

Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Volker
Hardegen (Vorsitz), Univ.
Prof. Dr. jur. habil. Karl-
Georg Loritz, Petra Rohmert

Bank: KSK Wiedenbrück
BLZ 478 535 20
Kto.-Nr.: 53 207

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

RICHTIGSTELLUNG

Im Zuge der Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung der RGM Gebäudemanagement GmbH (RGM) wurde behauptet, dass die Georgsmarienhütte Holding GmbH Anteile an der RGM von der RAG Aktiengesellschaft (heute: Evonik Industries AG) zum Jahreswechsel 2006/2007 übernommen hatte. Dies ist sachlich falsch. Richtig ist, dass Dr. Jürgen Großmann zum Jahreswechsel 2006/2007 zunächst 47,5 % und später 100 % der Gesellschaftsanteile an der RGM über die STEGO Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg, übernommen hat. Heute halten die STEGO Vermögensverwaltungs GmbH 90% sowie Fritz-Klaus Lange als geschäftsführender Gesellschafter 10% an der RGM.

Ferner wurde berichtet, dass der Vorsitzende der Geschäftsführung der RGM, Herr Fritz-Klaus Lange, von 1996 bis 2006 der Generalbevollmächtigte der in die Insolvenz gegangenen Baugesellschaft Heitkamp gewesen ist. Dies ist sachlich falsch dargestellt. Herr Fritz-Klaus Lange war zu keinem Zeitpunkt Generalbevollmächtigter der Bauunternehmung Heitkamp, sondern in der Zeit von 1996 – 2006 Geschäftsführer der Heitkamp Holding. Die Bauunternehmung Heitkamp ist niemals in die Insolvenz gegangen. Das Unternehmen wurde in Heitkamp Bau-Holding umbenannt und ist nach wie vor am Markt sehr erfolgreich platziert. In die Insolvenz ging eine Beteiligung der Heitkamp Holding, die Bergbau-Inlandsgesellschaft Deilmann-Heitkamp GmbH.

Darüber hinaus wurde im Beitrag das „Kaufhaus Sevens“ in Düsseldorf erwähnt. Hierbei handelt es sich nicht um ein traditionelles Kaufhaus, sondern um eine moderne Shopping Mall. Der Hinweis „(ehem. DeTelImmobilien)“ ist in diesem Sachzusammenhang nicht richtig.

gez. Nils Lueken, Leiter Unternehmensentwicklung / Marketing

Dortmund, den 16.05.2009

Firmen, die in Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

ADS (5), Afilog (11), Agiplan (9), aiB (9), Arcandor (6), Aruba Studios (9), ATIAD (9), Atisreal (7), aurelis Real Estate (2,5), AWC (1,8,9), Bang & Olufsen (9), Bauhaus- Uni Weimar (2), BBE Retail Experts (9), BenQ (3), Bergische Uni Wuppertal (1), Blackstone (8), Brockhoff & Partner (2,8), BulwienGesa (6), Caritas (4), Certivea (11), con-ject (9), Crenetic GmbH (9), Cubion (5), Deloitte & Touche (9), DGNB (9), Dt. Annington (2,3,4), DTZ (2,4), EBZ (2), Engel & Völkers (4,6), Evonik Konzern (10), evonik Wohnen (4), ExperConsult (4,5), Fachhochschule f. Gesundheitsberufe (8), FH Bad Honnef (10), GAFÖG (8), Gagfah (3), GdW (9), Georg & Ottenströer (6), Germany Trade & Invest Köln (10), Hamborner AG (5), Hellmich-Unternehmensgruppe (3), Henn Architekten (7), Hilton (1), Hochschule f. Technik u. Wirtschaft Berlin (2), Hochtief (3), HTAG (6), IG BCE (10), Immeo Wohnen (10), Initiative StadtBauKultur NRW (10), Ininside (9), Inspire Management (1), Inspire ruhr (4,6,8), Institut Arbeit u. Technik (10), IPOS (6), IVG (5), Karstadt (6), Kipar (7), Klink GbR (7), LEG (3,8), Lovells (9), Max Dudler Architekten (8), Merlin Entertainment Group (8), MST Factory (9), Multi Development (6), Nai apollo (1,7), Nelskamp (4), NPC (1), NRW-Bank (9), Öko Globe-Institut (3), Opel (2), PropertyLunch (9), Pullman Hotels (9), RAG Montan Immobilien (4,5,9), Real (8), Realogis (6), Regionalverband Ruhr (6), RGM (11), Ruhr Tourismus (6), Ruhruniversität Bochum (10), Schollen Hotelentwicklung (6), Sheraton (6), Silent Dreams GbR (9), Stiwa (1,5,6), Terra Firma Capital Partners(3), THS (9,10), ThyssenKrupp (4,6,7), tourismus@metropoleruhr (1), Trimet Aluminium AG (7), TU Dortmund (10), Uhr-Kraft-Group (7), Uni Duisburg-Essen (3), Unique (6), Universitätsklinikum Essen (7), Viterra (2), Walt Disney (8), Weinhandlung Molitor (9), Wirtschaftsförderung MetropoleRuhr (6), Zahrtsmedia (1), Zeitschrift Seniorenwirtschaft (10).