

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 350 | 26. KW | 22.06.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Trianon-Verkauf: Preis von 1990 fast wieder erreicht	2
Taurus: Startschuss für 2 Mrd. USD-Projekt in USA	10
ZIA: Branchentreff im Zeichen der Nachhaltigkeit	11
Deutsch. Annington: Riese wächst weiter	15
Ostdeutschland: Immobilien-Tal der Großstädte ist endgültig durchschritten	15
BVI: Offene Fonds mit hohen Mittelzuflüssen	17
Passanten: In München tummeln sich die meisten	17
Berlin Hyp: Marktteilnehmer halten Deutschland weiter für attraktiv	18
Deka: US-Einzelhandelsmärkte im Wandel	19
Erbschaftsteuerreform: Die bestandshaltende Immobilienwirtschaft erneut Opfer? (Prof. Loritz)	20
Catella: Beste Chancen für B-Standorte	21
Berlin: Von der Mieter- zur Käufer-Stadt (Krentz)	23
Deutlich mehr Bürobeschäftigte seit 2008	24
Berlin: Österreicher auf Einkaufstour an der Spree	25
Ferienhausmarkt: erstmals wirtschaftlicher Gesamteffekt untersucht	26
Immobilienbrief Ruhr: - Catella Ranking für Ruhrgebietsstädte - erstes Budget Hotel für Mühlheim - Vivawest - das Jahr 2014	28
Immobilienbrief Köln	33
Impressum	34

Sehr geehrte Damen und Herren,

manchmal gewinne ich den Glauben an die Gerechtigkeit zurück. Meine 19-jährige Tochter ist zu Semesterbeginn ausgezogen. Bei der Wohnungssuche galten meine Empfehlungen mit Verweis auf Flexibilität, Unabhängigkeit, Entscheidungsfreiheit und Kosten einem studentischen Wohnheim, in dem ich selber erfahrungsreiche Jahre verbracht hatte. Natürlich stieß das auf taube Ohren. Zugegebenermaßen kannte ich die Badezimmer noch. Also zog sie mit Papas Bürgschaft und einer guten Freundin in eine auch nicht viel geschmackvollere 50 qm-Wohnung einer Siedlungsgenossenschaft. Jetzt weiß aber sogar meine Tochter, was es heißt, mit einer 19-jährigen zusammenzuleben. Hier ein kleines Potpourri aus ihrem völlig verblüfften Erfahrungsbericht: „Die hat, ohne mich zu fragen, zwei Katzen aus dem Tierheim geholt.“ „Die kommt, ohne zu klopfen, in mein Zimmer und redet sofort los.“ „Wir haben kein Internet, weil die die fest vereinbarten Termine nicht eingehalten hat.“ „Jeden Abend kommt sie spät mit fremden Leuten nach Hause und macht Lärm und Musik.“ „28 Grad hält sie für normale Raumtemperatur und duscht stundenlang.“ „Wenn ich nicht da bin, lässt sie Gäste in meinem Zimmer übernachten“ u.v.m. Mein Schmunzeln versteht sie nicht. Die Welt ist doch gerecht.

Letzte Woche wurde das Trianon in FFM verkauft. 540 Mio. Euro sind der größte Einzeldeal des Jahres. Das riecht nach Preisrekord. Wir haben die prominente Investorengeschichte der letzten 25 Jahre einmal zusammengestellt (Seite 2). Die „Erfolgstory“ überrascht und kennt wenige Gewinner.

Heute soll die finale Griechenland-Entscheidung fallen. Eigentlich sollte das schon letzten Donnerstag am 200. Jahrestag der Schlacht von Waterloo geschehen. Daraus wurde, wie wir wissen, nichts. Übrigens, da die Franzosen immer noch beleidigt sind, dürfen die Belgier keine 2 Euro Waterloo-Sondermünze herausgeben. Stattdessen bringen die Belgier in Euro-Schilda jetzt 2,50 Euro (!) Sondermünzen für Sammler heraus. Aber zurück zur anderen Euro-Posse. Da die griechische Laienspielschar sicherlich keine Vorkehrungen für einen geordneten Grexit getroffen hat, wird sie ein mögliches Chaos wohl als Verhandlungspfand billigend in Kauf nehmen, um entsprechende Schulduweisungen tätigen zu können. Der Blick in die Presse zeigt schließlich wieder einen weltweiten Grexit-Dominoeffekt mit zusammenbrechenden Märkten auf. Seien wir ehrlich, wie kann man nur so bescheuert sein, anzunehmen, „die Märkte“ bzw. die Handvoll relevanter Fondsmanager hätten die einzig funktionsfähige Lösung außer einer dauerhaften Subventionierung nicht längst eingepreist. Es wird keinen Grexit-Schock geben. Das wird lediglich ein interessantes Experiment.

Signa-Gründer **René Benko** wurde von seinem angeschlagenen Image eingeholt. Der **Metro**-Konzern verkauft **Kaufhof** an **Hudson's Bay**. Das ist das vorläufige Ende der von **Karstadt**-Eigentümer Benko geplanten deutschen Warenhaus AG. Kaufhof wird es verkraften. Für Benko stellt sich damit eine interessante Aufgabe. Aber zumindest zeugt die Karstadt-Übernahme von einem gesunden Ego des ehemaligen Leistungssportlers. Ich habe ihn vor einigen Jahren in der Anfangsphase einmal kennen gelernt. Das Gespräch hinterließ bei mir den „der hat was“-Eindruck. Das hat sich bestätigt. Aber Sie kennen sicher die Wendepunkt-Gefahren eines gut ausgebildeten Ego. Der Rückzug aus der rationalen Pressearbeit mit Beschränkung auf Society-Hofberichterstattung aus Österreich heraus hat zu einem kritischen persönlichen Berichtsschwerpunkt geführt, der im Übrigen nicht stimmen soll. Andererseits sind Bestechungsvorwürfe, Vorlieben für prächtige Villen und Gewerbe-Immobilien und eine 60 Mio. Firmen-Yacht, deren Erst-Überführung zur Mipim nach Cannes so viel Sprit brauchte, wie ein Porsche kostet, sehr leicht berichtsprägend. Mieses Image könnte bei Metro das Zünglein an der Waage gewesen sein. Ich hoffe, es wird nicht irgendwann „schade sein“ um einen weiteren Ausnahme-Manager, für den Karstadt zum schwarzen Loch geworden ist.



Werner Rohmert, Herausgeber

publity erwirbt mixed-used Objekt

Bielefeld: Die publity Finanzgruppe hat einen 22.500 qm großen, gemischt genutzten Gebäudekomplex erworben. Das Ensemble wurde zwischen 2000 und 2004 erbaut. Die beiden Gebäude verfügen über 9.000 qm Büroflächen, weitere 13.500 qm Gastronomie, Leisure und Retail sowie 997 Stellplätze. Die Hauptmieter sind **CEYONIQ Technology**, **APCOA Parking** und **Fitness First**. Der Vermietungsstand liegt bei 97% mit einer durchschnittlichen Restmietzeit (WALT) von ca. 7 Jahren.

Das Objekt liegt im Norden der Bielefelder Innenstadt



und des Haupteinkaufsviertels direkt am Hauptbahnhof. Für Frequenz sorgen das benachbarte **Cinemax-Kino** und das Freizeitbad **Ishara**. Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die umfassende rechtliche Beratung bei der Transaktion übernommen. Die Verkäuferin, eine von der **Arminius Funds Management S.à r.l.** gemanagte Gesellschaft, wurde im Rahmen des Asset Managements von der **Arminius Kapitalgesellschaft mbH** und von der **PATRIZIA Deutschland GmbH** beraten. Transaktionsberaterin der Verkäuferin war **JLL**.

Trianon-Verkauf 2015 – Wenn Geldwechseln zum Erfolg wird Preis von 1990 fast wieder erreicht

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Das Frankfurter TRIANON-Hochhaus, mit rund 68.600 qm Fläche und herausragender Architektur eines der markanten Objekte der Frankfurter Skyline, wird für rund 540 Mio. Euro an NorthStar Realty Finance (NRF) verkauft. Mit dem Kaufpreis dürfte nach 25 Jahren wechsellvoller Geschichte,

Leerständen und Miet- und Preisschwankungen jetzt annähernd wieder das nominale Preisniveau des erste Verkaufs der BfG an die Deutsche Bank aus Anfang der 90er Jahre erreicht sein. Mehr als 40% Inflation sind am „Wert“ spurlos vorbeigegangen. Die Mieten sind heute noch deutlich niedriger als 1993. Dabei ist nach dem kompletten Refurbishment in den vergangenen Jahren bei annähernder Vollvermietung die Immobilie hoch attraktiv. Mit einer Niedrigzins getriebenen heutigen Markt-Rendite auf einem historischen Tiefstand bzw. dem höchsten Multiplikator konnte wieder ein Spitzenpreis realisiert werden. Trotzdem haben die meisten Investoren der Vergangenheit Geld verloren. Hier ein Streifzug durch die Investment-Episoden.



Mit dem Verkauf des Trianon an **NorthStar Realty Finance (NRF)** für 540 Mio. Euro wurde in der vergangenen Woche der wohl größte Einzeldeal des laufenden Jahres gemeldet. Wir haben einmal ein wenig in die Vergangenheit des Objektes geschaut. Legen Sie bitte nicht jeder einzelne Million auf die Goldwaage. So unterscheiden sich allein schon die Flächenangaben zwischen 66.000 qm im aktuellen Imageprospekt bis zu etwa 68.800 qm in alten und auch aktuellen Meldungen. Einige Preise mussten wir anhand alter Background-Aussagen überschlagen.

Vorab die bekannten Fakten: NorthStar meldete eine 540 Mio. Euro Transaction am vergangenen Montag, jedoch ohne Nennung des Objektes. Inzwischen ist klar, dass es sich um Deutschlands 6-höchstes Hochhaus, dem Trianon in Frankfurt, handelt. Verkäufer sind **Madison International Realty**, die aus der Notlage des **Morgan Stanley P2 Value** rund 57% der Anteile der Objektgesellschaft des Trianon erworben hatten, und **Morgan Stanley Eurozone Office Fund (MSEOF)**, einem Fonds von **Morgan Stanley**. Interessant ist sicherlich die Berechnung der

Das TRIANON auf einen Blick

ARCHITEKTEN:
AS&P Albert Speer & Partner, Novotny Mähner Assoziierte, HPP
Hentrich-Petschnigg & Partner

REFURBISHMENT:
Architekturbüro Hollin+Radoske

ADRESSE:
Mainzer Landstraße 16, Frankfurt am Main

DATEN & FAKTEN:

- 47 Obergeschosse, davon 44 vermietbar
- 566 Parkplätze, davon 280 Parkplätze öffentlich nutzbar
- Höhe 186 m
- Mietfläche ca. 66.000 qm
- Fertigstellung 1993
- Refurbishment 2014

FINANZIERUNGSTAG für Immobilienunternehmen

7. Juli 2015, Hotel Jumeirah, Frankfurt



Die Referenten:



Stefan Leisner,
Vice President,
Deutsche Börse AG



Dr. Sven Janssen,
Head of Debt Capital
Markets, ODDO
SEYDLER BANK AG



Ingo Wegerich,
Rechtsanwalt und Partner,
Luther Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH



Ralf Kemper,
National Director
Valuation & Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH

Veranstalter:

BOND MAGAZINE



Partner:



Luther.



ODDO SEYDLER

Medienpartner:



finanztreff.de:
part of the vwd group

Personalien

München: Harald Nolterierke (43) verstärkt mit sofortiger Wirkung das Akquisitionsteam der **Deutschen**



Wirkung das Akquisitionsteam der **Deutschen**

Hypo. Zum 1. Dezember 2015 wird er die Leitung der Geschäftsstelle München von **Dr. Bernd Hansen** (63) übernehmen, der zu diesem Zeitpunkt in den Ruhestand treten wird.

Von 2007 an akquirierte Nolterierke für die **SEB** gewerbliche Immobilienfinanzierungen, zuletzt als Leiter der Münchener Filiale.

Die Geschäftsstelle München zeichnet verantwortlich für das Neugeschäft in Süddeutschland.

NorthStar-Matadore, die eine anfängliche Eigenkapitalrendite von 8% nennen. Da dürfte der Fremdkapitalhebel eine deutliche Rolle spielen. Den aktuellen Multiplikator konnten wir noch nicht genau recherchieren. 4% Rendite bzw. das 25-fache der Netto-Jahresmiete vor Kosten dürfte hier nicht aus der Welt sein. Der Vermietungsstand beträgt nach einer Vermietung von 15.000 qm im vergangenen Jahr an die **Bundesbank** aktuell 98,5%. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) soll insgesamt bei 8 Jahren liegen. Hauptmieter ist die **Deutsche Bank**. Hinzu kommen andere Mieter wie die Anwaltskanzlei **Linklaters**. Die Anwaltskanzlei **Freshfields Bruckhaus Deringer** hatte Morgan Stanley und Madison beim Verkauf beraten. Der US-REIT NorthStar war bislang mit deutschen Aktivitäten nur dadurch bekannt geworden, dass er Ende 2014 von der **SEB Asset Management** ein maßgeschneidert zusammengestelltes Büroimmobilien-Portfolio für rund 1,1 Mrd. Euro erworben hatte. Bei der Transaktion waren nach IZ-Meldung **BNPPRE** und **CBRE** für die Verkäufer und **Cushman & Wakefield** für den Käufer beratend tätig.

Das Trianon-Grundstück, Mainzer Landstraße 16-24, war immer eine prominente Lage. Vorbesitzer der Einzelgrundstücke waren vielfach Bankiers wie **Benedict Goldschmidt, Albert** (1805–1880) und **Friedrich Mumm von Schwarzenstein, Theodor Stern und Wilhelm Peter Metzler**. Bis 1908 befand sich das Bankhaus **Moritz Adolph Ellissen** in Hausnummer 24. Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges erwarb die **Bank für Gemeinwirtschaft** (BfG) die Grundstücke. 1964 weihte die BfG ihre Zentrale auf dem Grundstück ein. Nach Umzug der Zentrale in das neu erbaute BfG-Hochhaus (SEB-Tower, heute Eurotower) wurde das Gebäude zunächst als Sitz der Niederlassung Frankfurt der BfG genutzt. Von 1989 bis 1993 wurde mit Bauherr BfG das 186 m hohe Trianon gebaut und während dieser Zeit im Zuge der BfG-Probleme an die **Deutsche Bank** verkauft.

Trotz wechselvoller Geschichte schrieb das Trianon eine relative Immobilien Erfolgs-

1 bis 4-Zimmer-Mietwohnungen
ca. 26 m² - 118 m²
PROVISIONSFREI

MAINTOR
PATIO
THE SMART LIVING

**MAINTOR PATIO -
THE SMART LIVING.**

IM PATIO ENTSTEHEN MODERNE MIETWOHNUNGEN,
EINE **GASTRONOMIE** UND DAS **FITNESSSTUDIO K4**.

INFORMIEREN SIE SICH:

+49 (69) 970 505-350

PATIO@NAI-APOLLO.DE



VERTRIEB

NAI apollo living

NAI apollo group

WWW.MAINTOR-PATIO.DE

WWW.MAINTOR-FRANKFURT.DE

A PROJECT OF

DIC

Personalie

Frankfurt: Oliver Zimmer
(Foto), CIO und Mitglied der
Geschäftsführung der **IVG
Institutional Funds GmbH**



(IVG IF), wird
mit Wirkung
vom
30.06.2015 aus
gesundheitli-
chen Gründen
seine Tätigkeit bei der IVG IF
beenden. Die bisher von Oli-
ver Zimmer verantworteten
Aufgaben, insbesondere die
Führung der Bereiche Invest-
ment Management, Asset
Management, Fund Manage-
ment und Finance, werden mit
sofortiger Wirkung und bis auf
weiteres von **Steffen Ricken**,
dem CEO und Sprecher der
Geschäftsführung, übernom-
men.

story. Sie begleitete ein wenig unseren persönlichen Erfahrungshorizont. Anfang der Neunzigerjahre war der Autor als Berater der Deutschen Bank in anderer Sache tätig. In einem der Besprechungsräume fand sich dann auch ein Flip-Chart mit ein paar handgeschriebenen Zahlen, die eigentlich nur für eine in Transaktion befindliche Immobilie passen konnten – dem Trianon. Das habe ich damals naturgemäß übersehen und vergessen. Bleiben wir also beim Zahlenwerk, das offiziell zu ermitteln war.

Die Kaufpreishistorie – 25 Jahre nominales Geldwechseln: Ungefähr 1990 ging die Immobilie in einer Phase positiver Marktentwicklung, die erst 2 Jahre später, 1993, ihren Höhepunkt erreichte, auf der Basis der 20-fachen Jahresmiete und einer Basismiete von 80 DM bzw. etwas über 40 Euro von der damaligen BfG an die Deutsche Bank. Aus dem Zahlenwerk errechnet sich bei einer Fläche von deutlich über 68.000 qm ein Kaufpreis von etwa – oder vielleicht etwas mehr - **550 Mio. Euro**. Damals war die BfG mit einem Drittel Mieter. Die Deutsche Bank mietete nach unserer Erinnerung ein weiteres Drittel zur Eigennutzung und logischerweise zum kalkuliertem Mietpreis an. Das letzte Drittel stand zur Vermietung und war wohl teilweise über Mietgarantie abgesichert. In der Folgezeit reduzierte sich das Marktmietniveau allerdings deutlich, so dass die Deutsche Bank als Vermieter für damals dann noch erhältliche umgerechnet 25 Euro noch bereit war, erhebliche Serviceleistungen hinzuzufügen. In der internen Bewertung mit notwendigen Abschreibungen und Mietausfällen dürfte das Trianon zwischenzeitlich der Deutschen Bank wenig Spaß bereitet haben. Aber dennoch ergab sich zumindest ansatzweise ein Happyend.

Aus einer alten Meldung der WELT aus dem Mai 2001 ergab sich, dass die Deutsche Bank ihren Trianon-Komplex für 1,2 Milliarden DM, etwas über **600 Mio. Euro**, an die **DGZ DekaBank Deutsche Kommunalbank** verkauft hat. Bedenken Sie, 2001 war der

Themenfonds Deutschland: Etablierte Standorte für Core/Core+ Investoren

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland der Real I.S. Investment GmbH diversifizieren institutionelle Anleger ihre Core/Core+ Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in A- und B-Standorte über verschiedene Bundesländer, Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten. Im 10-Jahres-Durchschnitt wird eine Ausschüttungsrendite von 4,5 % p. a. angestrebt.

Augsburg: Die **PATRIZIA Immobilien AG** verlängert den Vorstandsstellungsvertrag mit **Klaus Schmitt** (49), der bereits seit Anfang 2006 als COO das operative Geschäft verantwortet, nun um fünf Jahre, bis zum 31. Dezember 2020. Der Vertrag des Finanzvorstands **Arwed Fischer** (62) läuft vereinbarungsgemäß zum 29. Februar 2016 aus. Das Ende der Vertragslaufzeit wird zum Anlass für einen Generationenwechsel in der Position genommen, um, wie auch bei den übrigen Vorständen, eine Perspektive zumindest für die nächsten zehn Jahre zu ermöglichen.

nächste absolute Höhepunkt des Frankfurter Immobilienmarktes, in dem das Japan-Center für 90 DM/45 Euro wegging. Das Timing war entsprechend genial. Danach ging es dann wieder bergab. Bewertungstechnisch dürfte bis zum Verkauf 2007 dann das Trianon der Deka nur wenig Vergnügen bereitet haben. Es wurde in den folgenden Jahren auf 470 Mio. Euro abgeschrieben.

Zum Glück ergab sich mit dem Boom-Jahr 2007 an eine erneute Auszeit des gesunden Menschenverstandes. Internationalisierung des Marktes und historisch niedriges Zinsniveau führten in Verbindung mit einer Virtualisierung der Immobilie, die damals Immobilienmakler propagierten, zum großen Immobilienboom. Wie wir aus einer alten Pressenotiz des **Morgan Stanley P 2 Value** entnehmen können, ging eine 57-prozentige Mehrheitsbeteiligung mit einem Verkehrswert von 357,4 Mio. Euro in den offenen Immobilien-Publikumsfonds für deutsche Privatanleger. Der Rest ging an Morgan Stanley Eurozone Office Fund. Insgesamt dürfte ein Kaufpreis von ca. 620 Mio. Euro bezahlt worden sein. Dazu kommen natürlich noch einmal erkleckliche Erwerbsnebenkosten, die natürlich auch bei den oben genannten Verkäufen an die Deutsche Bank und an die Deka angefallen waren. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Sache mit der Grunderwerbsteuer wohl für die professionellen Käufer anderes als für den klassischen Eigentumswohnung durchaus zu umgehen war.

Das Schöne bei offenen Immobilienfonds ist, dass im Zuge damaliger Transparenz die aktuellen Verkehrswerte recht transparent waren. Für die Vorträge des Verfassers hatten wir 2009 und 2010 einmal einen Blick auf die damals aktuellen Verkehrswerte geworfen. Für den offenen Immobilienfonds Morgan Stanley P 2 Value wurden 2009 knapp 46 Mio. Euro

AN ALLE INVESTMENTVERMITTLER, VERSICHERUNGSPROFIS,
FINANZBERATER, VERMÖGENSWERWALTER & FINTECH-FANS:
DIE REVOLUTION KOMMT.



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO



CMde
PRÄZISE IM DETAIL
KOMPETENT IM GANZEN

WIR PRÄGEN SHOPPINGCENTER!

Die CMde ist auf das Management von Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Wir bieten individuellen und excellenten Fullservice. Dabei betrachten und gestalten wir die uns anvertrauten Immobilien gleichermaßen aus dem wert- und renditeorientierten Blickwinkel der Eigentümer sowie aus den Bedarfs- und Anforderungsperspektiven der Kunden und Mieter. Diese konsequente Herangehensweise, verbunden mit Erfahrung, Kreativität und Engagement, macht uns zum starken Dienstleistungspartner. Spezialkompetenz haben wir auf dem Gebiet der Optimierung, Restrukturierung und Erweiterung von Bestandsobjekten entwickelt.



und im September 2010 weitere 80 Mio. Euro nur für den 57% Anteil abgeschrieben. Daraus errechnete sich dann für 2010 ein Verkehrswert des Gesamtobjektes von wiederum etwa nur 470 Mio. Euro.

Im Juli 2012 kaufte dann der Zweitmarkt-Investor Madison den MS P2 Value-Anteil von 56,95-Prozent an der Objektgesellschaft des Trianon Hochhauses. Wie viel Madison dafür bezahlt hat, ist im Moment allerdings nicht zu recherchieren. Der Verkehrswert von 2010 dürfte aber sicherlich einen guten Anhaltspunkt geben. Die deutschen privaten Publikumsanleger des offenen Immobilienfonds haben sicherlich kräftig draufgezahlt. Die professionellen Anleger des Morgan Stanley Eurozone Office Fund haben nicht ganz so schlecht ausgesehen. Bei einem Kaufpreis für das Gesamtobjekt von 620 Mio. Euro und einem heutigen Erlös von 540 Mio. Euro haben sie rund 13% des eingesetzten Kapitals und bei Berücksichtigung der üblichen Fremdfinanzierung ein Mehrfaches davon von ihrem eingesetzten Eigenkapitals verloren. Allerdings wurde diese Rechnung immer noch ohne Berücksichtigung des Refurbishments von 2014 gemacht. Diese Kosten sind hier nicht berücksichtigt.

Madison wiederum könnte rechnerisch durch das Reiten des Zyklus in den letzten drei Jahren einen guten Schnitt gemacht haben. Vermutlich um die 270 Mio. Euro

haben sie vor drei Jahren bezahlt. Rund 308 Mio. Euro dürfte bei einem NorthStar-Kaufpreis von 540 Mio. Euro der Anteil heute wert sein. Aber auch die positive Rechnung für Madison könnte sich überschlagsweise als Milchmädchen-Rechnung herausstellen. Schließlich wurde in den Jahren 2013-2014 eine umfangreiche Sanierung des Objektes durchgeführt. Erfahrungsgemäß ist das nicht ganz billig. Da wir allerdings nicht genau nachvollziehen können, inwieweit es sich hier um eine echte Sanierung zum Beispiel auch mit Haustechnik handelte, können wir auch keine Kostenschätzung abgeben. Aber bedenken Sie, 1000 Euro pro Quadratmeter sind ganz schnell verschwunden, auch ohne dass tief in die Substanz des Gebäudes eingegriffen wird. Und das wiederum entspräche bei 69.000 qm fast dem rechnerischen Gewinn von Madison.

Der Immobilienbrief-Fazit: Wahrscheinlich müssen wir lernen, über Investitionen neu nachzudenken. Es reicht den gutachterlich abgesicherten Core-Investoren, wenn zyklisch vielleicht alle 7 bis 10 Jahre mit einem Boom gerechnet werden kann, der mit immer wieder neuen Rechenmethoden für eine logische Sekunde Höchstpreise ermöglicht. Aktuell rechnet die historisch nie da gewesene Zinsdifferenz („Risikoprämie“) zu im Zuge der Euro-Krise fast nicht mehr verzinsten „sicheren“ Bonds Preise jenseits des Immobilienverständes. 2006/2007 machten angelsäch-



Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.

Analysestark. Valide. Transparent.

Unsere Aufgabe

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

Unsere Leistungen

- Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
- Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
- Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



www.vdpresearch.de

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch

Deal

Berlin: Die **Allianz Real Estate Germany** hat i.A. verschiedener Allianz Gesellschaften das Bürogebäude „Stettiner Carree“ an der Caroline-Michaelis-Straße 5-11 in Mitte akquiriert. Das Investitionsvolumen beträgt rund 210 Mio. Euro. Verkäufer sind Tochtergesellschaften von **Global Asset Capital**. **Colliers International** war beratend tätig. Das Bürohaus ist langfristig zu 100% an die **Deutsche Bahn AG** vermietet. Es wurde im Jahr 2004 errichtet und umfasst rund 61.500 qm. In einer Tiefgarage und im Außenbereich stehen rund 470 Parkplätze zur Verfügung.

sisches non recourse und Leverage die Preise. 2001 war der letzte Boom, der sich auf immobilienwirtschaftliche Rahmendaten von Angebot und Nachfrage an Flächen zurückführen ließ. Irgendwann wird die Hoffnung auf Wertentwicklung aber unlogisch. Für die Zukunft z. B. des Trianon fragen wir uns, wo für ein Gebäude, das heute schon deutlich über 20 Jahre alt ist, dessen Deckenhöhe und Rastermaß heute sicherlich überlegt würden und das in den kommenden beiden Boomphasen dann eben 30 oder 40 Jahre alt ist, eine deutliche Steigerung der kalkulierten Mieten herkommen soll. In Bezug auf die Renditen bleibt als positive Annahme wohl nur die Hoffnung auf negative Zinsen sicherer Vergleichsinvestitionen. Wahrscheinlich wird in nicht ferner Zeit ein großes Publikumsmedium wieder einen Titel erfinden: „Risikoprämie frisst Hirn“.

Trotzdem war das Trianon in Frankfurt als DekaBank Headquarter mit guter Vermietung sicherlich eine Erfolgsstory. Wenn man einmal wahrscheinlich von satt dreistelligen zwischenzeitlichen Sanierungskosten und wohl fast 50% Inflation in den letzten 25 Jahren einmal absieht, konnte zumindest in den Höchstphasen des Marktes jeweils wieder ansatzweise der ursprüngliche Kaufpreis erzielt werden. So wurden dann in deutlich über 20 Jahren mit erstklassigem und teurem Asset Management, das aber aus den Mieten bezahlt werden konnte, aus wohl über 550 Mio. Euro stolze 540 Mio. Euro – und alle feiern den Erfolg. So „erfolgreich“ dürften sicherlich nicht allen prominente Frankfurter Objekte gewesen sein. Dennoch hat sich die Core-Strategie bestätigt. Der Projektentwickler mit Bauherr BfG hat Geld verdient. Zwischeninvestor Madison vielleicht auch. Für die Entscheidungsträger bietet die Vermietungssituation Sicherheit. Die Anleger verlieren natürlich in der Summe Geld bzw. erhalten eine deutlich geringere Rendite als kalkuliert. Wer merkt es? Und wenn in der Zukunft die nächste größere Sanierungsmaßnahmen ansteht, wird sich die zwischenzeitliche Zinsdifferenz schnell relativieren. Aber die Lage ist es wert, oder? □



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

14 GETÄTIGTE OBJEKTINVESTITIONEN

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

- 8 Jahre Laufzeit (Laufzeitende: 31.12.2022)
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6% wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5% Ausgabeaufschlag



PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

Wichtige Hinweise: Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden. Stand März 2015

Informieren Sie sich unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft: ☎ 0951.91 790 330



Fokussierung auf Real Assets

Bouwfonds Investment Management ist der Geschäftsbereich für Real Asset Anlagelösungen innerhalb der Rabo Real Estate Group, eine der führenden Immobiliengesellschaften Europas. Wir bieten innovative Investmentmöglichkeiten für institutionelle und private Anleger in Immobilien, Infrastruktur und natürliche Ressourcen. In diesen Kategorien konzentrieren wir uns auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland. Der Wert des verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 5,7 Mrd. €. Bouwfonds Investment Management unterhält regionale Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 150 Vollzeitbeschäftigten.

www.bouwfondsim.com

 **bouwfonds**
investment management

Startschuss für 2 Mrd. USD Projekt in Austin Texas

Taurus entwickelt erste energieautarke Wohnsiedlung in den USA

Auf dem Green Summit 2015 der University of Liechtenstein Mitte Juni stellte Professor Lorenz Reibling, Chairman und Gründungspartner der Taurus Investment Holdings, LLC, die Entwicklung eines neuen, komplett energie-neutralen Stadtteils vor.

Das Wohngebiet „Whisper Valley“ wird der erste energieautarke Stadtteil in den USA sein. Das Neubauprojekt umfasst insgesamt 7.500 Wohneinheiten sowie etwa 200.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Alle Objekte werden mit Geothermie und Solarenergie sowie Smart-Home-Technologie versorgt. Überschüssige Thermenergie wird anderen Objekten automatisch durch ein intelligentes Verteilnetz zugeführt. Das gesamte Volumen dieses Pilotprojektes beträgt rund zwei Milliarden Euro. Bis zu 200 Millionen Euro stammen von vermögenden deutschen und amerikanischen Investoren.



Lorenz Reibling, Chairman und Gründungspartner Taurus Investment Holding

Die Taurus Investment Holdings, LLC, wird für den Bau des neuen Stadtteils mit den führenden Technologieunternehmen Bosch, BASF und Google Fiber zusammenarbeiten. Bosch wird für jedes neue Objekt energieeffiziente Erdwärmetauscher, Warmwassersysteme und Hausgeräte-technik bereitstellen. BASF wird in Whisper Valley das neue, energiesparende HP+-Wandsystem in den USA einführen. Außerdem erhält jedes Einzelhaus einen direkten Anschluss an das einzigartig schnelle Google Fiber – Netzwerk mit 1 GB/s. Das erhöht nicht nur den Komfort, sondern macht auch die Anwendung von Smart Home-Technologien sehr viel effizienter. Austin gilt als eine der fortschrittlichsten und dynamischsten Städte in den USA. Die texanische Stadt gehört zu den grünsten Städten der Welt und plant, bis 2050 komplett CO₂-neutral zu werden. ►

Das Modell geht aber über die konkrete Projektentwicklung hinaus. Die strategische Partnerschaft mit Bosch, BASF oder Google Fiber ermögliche es Taurus, bezahlbare, zuverlässige und nachhaltige Technologien für Hausbesitzer in den gesamten USA zu liefern, erklärt Lorenz Reibling. EcoSmart Solution und die strategischen Partner böten gemeinsam ein Komplettpaket an, mit dem Eigenheimbesitzer Null-Energie-Standards einhalten könnten.

Den Hauskäufern entstünden keine zusätzlichen Installationskosten für die moderne Haustechnik, erläutert Reibling. Die Hauseigentümer zahlen die Mehrkosten über einen monatlichen Festbetrag in Höhe von 130 bis 200 US-Dollar ab. Die Kosten für die Wartung der Technik sind bereits eingepreist. Durch den geringeren Energieverbrauch sparen die Bewohner gleichzeitig etwa den gleichen Betrag an monatlich Nebenkosten. Durch das neue Finanzierungskonzept von Taurus seien erstmals keine hohen Anfangsinvestitionen für ökologische Häuser notwendig. Die „grünen“ Häuser mit Preisen zwischen 175.000 und 300.000 US-Dollar würden so für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich. □

ZIA Tag der Immobilienwirtschaft

Branchentreff in Berlin im Zeichen der Nachhaltigkeit

Am 11. Juni trafen sich im Berliner Westhafen rd. 1.200 Branchenvertreter, um sich bei „ZIA Tag der Immobilienwirtschaft“ gemeinsam mit hochkarätigen politischen Vertretern über aktuelle Themen auszutauschen. Dabei stand das Thema Nachhaltigkeit in nahezu allen Facetten im Zentrum der Veranstaltung.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) lud zum siebten mal, diesmal unter dem Motto „Innovativ, lebenswert, bezahlbar – Wie bauen wir morgen?“ in den Berliner Westhafen und 1.200 Branchenvertreter kamen. Im Zentrum standen wie immer die politischen Beiträge diesmal von Bundesministerin **Dr. Barbara Hendricks**, EU-Kommissar **Günther Oettinger** sowie **Christian Lindner** (FDP) und **Sören Bartol**, stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und hier zuständig für den Bereich Verkehr, Bau und digitale Infrastruktur, die sich einen unterhaltsamen Schlagabtausch zu den aktuellen Themen lieferten. Überrascht hatte viele Teilnehmer auch die fast frei vorgetragene Rede von EU-Digitalkommissar Oettin-



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

rohmertmedien



www.rohmert-medien.de

rohmert medien consult gmbh

Tel. +49 (0)5242 9012-50

Fax +49 (0)5242 9012-51

E-Mail info@rohmert.de

ZBI wirbt 40 Mio. Euro EK für „ZBI 9“ ein

Erlangen: Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat für den „ZBI Professional 9“ innerhalb weniger Monate Eigenkapital in Höhe von 40 Mio. Euro eingeworben. Damit konnte der schnellste Startumsatz aller bisherigen ZBI Professional Fonds verzeichnet werden. Mit diesen Mitteln wurden bisher Immobilien für 35 Mio. Euro erworben. Die ZBI hat für ihren mittlerweile neunten Fonds der erfolgreichen Professional Fondsreihe bereits attraktive Objekte erworben. Insgesamt 35 Mio. Euro hat das Erlanger Unternehmen in Wohngebäude mit insgesamt 443 Wohneinheiten investiert. Die Wohngebäude befinden sich in guten Lagen mit einem Investitionsschwerpunkt von ca. 70% in der Bundeshauptstadt Berlin. „Mit 40 Mio. Euro eingeworbenem Eigenkapital für unseren Wohn-AIF 'ZBI Professional 9' konnten wir den stärksten Umsatz aller bisherigen ZBI Professional Fonds verzeichnen“, so **Marcus Kraft**, Vorstand Vertrieb und Marketing der ZBI AG. „Der Berliner Wohnimmobilienmarkt bietet nach wie vor gute Einkaufsmöglichkeiten. Durch unsere langjährige Tätigkeit auf dem Berliner Markt können wir derzeit auf eine gut gefüllte Pipeline zurückgreifen, so dass wir davon ausgehen, im Laufe des Jahres weitere, renditestarke Objekte für unsere Investoren einkaufen zu können“, ergänzt **Mark Münzing**, Vorstand Einkauf der ZBI AG.



Bei bestem Wetter feierte der ZIA seinen „Tag der Immobilienwirtschaft“ wieder an einer außergewöhnlichen Location (Foto: ZIA)

ger, der für den raschen Ausbau der digitalen Infrastruktur warb, die für den Industriestandort Deutschland von enormer Bedeutung sei.

Kaum Neues gab es hingegen von Bundesministerin Barbara Hendricks. Vor allem das Thema „Wohnen“ steht bei ihr offensichtlich ganz oben auf der Agenda, denn Gewerbeimmobilien kamen in ihrer Rede so gut wie gar nicht vor. Das enttäuschte. Auch die explizite Nachfrage von ZIA-Präsident **Andreas Mattner** umschiffte Hendricks gekonnt. Hier zeigt sich, dass Hendricks als zuständige Ministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu viele Hüte aufhat, um sich mit den Problemen der Branche in der Tiefe auseinanderzusetzen. Daraus macht Hendricks offenbar auch kein Geheimnis. Gerade gestern wäre sie noch beim WWF gewesen und habe dort den Hut der Umweltministerin aufgehaut, so Hendricks.

Inhaltlich betonte Hendricks vor allem drei Ziele. Wohnen müsse bezahlbar bleiben, bis 2050 wolle sie einen annähernd klimaneutralen Gebäudebestand und der Bau von altersgerechtem Wohnraum müssen ausgeweitet werden. Entsprechend lobte sie das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, das im Herbst erste Ergebnisse liefern soll. Diese fließen in einen Maßnahmenkatalog ein, der im nächsten Jahr im Kabinett verabschiedet und dann entsprechend umgesetzt werden soll, so Hendricks. Auch verteidigte Hendricks nochmals die Einführung der Mietpreisbremse. Sie sei ein Instrument, das auf die Wohngebiete, zugeschnitten ist, in denen die soziale Balance bedroht sei. Ab Januar kommenden Jahres solle zudem das Wohngeld erhöht werden, um einkommensschwächere Haushalte bei den Wohnkosten zu entlasten. Hendricks räumte jedoch ein, dass beide Instrumente das Problem des knappen Wohnraums gerade in den Ballungszentren nicht beseitige. Hendricks rechnet mit 270.000 neuen Wohnungen, die jährlich neu entstehen müssen. Dort gebe es erheblichen Nachholbedarf. Bis 2020 werde es diesen Bedarf weiterhin geben. Danach werde es, nicht zuletzt durch den demografischen Wandel, zu Rückgängen beim Neubaubedarf kommen.

Bei der klimaneutralen Sanierung des Gebäudebestands bis 2050 wies Hendricks darauf hin, den Klimaschutz als Innovationstreiber anzusehen. „Investitionen in den Klimaschutz bringen erstens einen Modernisierungsschub für unseren Wohnungsbestand. Zwei-

Personalien

Mülheim a.d. Ruhr: Nicolai Kuß (41), COO der **GAGFAH Group**, wird das Unternehmen planmäßig zum 30. Juni 2015 verlassen, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen.

Berlin: Die Mitglieder des **Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)** haben im Rahmen des Tages der Immobilienwirtschaft den Präsidenten **Dr. Andreas Mattner** für die nächsten drei Jahre wiedergewählt. Auch alle weiteren Vorstandsmitglieder wurden von der Mitgliederversammlung bestätigt. In das 42-köpfige Präsidium ziehen sechs neue Vertreter ein.

tens geben wie Mietern und Eigentümern die Möglichkeit, ihre Nebenkosten zu senken, die in der Tendenz weiter steigen“, so Hendricks. Mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm senke die Bundesregierung die Finanzierungs- und Investitionskosten und ermögliche so energieeffiziente Sanierungen und Neubauten. Die Fördermittel hierfür werden in diesem Jahr um 200 Mio. Euro auf 2 Mrd. Euro aufgestockt, argumentierte Hendricks.

Beim altersgerechten Wohnraum besteht vor allem bis 2030 ein enormer Bedarf. 8 Mio. Menschen werden dann älter als 80 Jahre sein. Die Bundesregierung schätzt den Bedarf an altersgerechten Wohnraum dann auf 2,9 Mio. Wohnungen. Das entspreche einem Investitionsvolumen von 50 Mrd. Euro. Bis 2016 stellt der Bund 81 Mio. Euro dafür zur Verfügung. Ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Mattner als Präsident wiedergewählt

Am Rande der eigentlichen Veranstaltung wurde auf der Mitgliederversammlung Dr. Andreas Mattner für die nächsten drei Jahre wiedergewählt. Mattner hat seine Sache in den letzten Jahren aus unserer Sicht gut gemacht. Neben Mattner wurden alle weiteren Vorstandsmitglieder bestätigt. In das 42-köpfige Präsidium ziehen unterdessen sechs neue Vertreter ein. In der nächsten Legislaturperiode will Mattner vor allem die Präsenz in Brüssel stärken, die regionale Vertretungen ausbauen sowie die Energiewende in der Gewerbeimmobilienbranche maßgeblich mit bestimmen. „Die Energiewende kann ohne Anreize im Gewerbeimmobilienbereich nicht gelingen. Die speziellen Belange dieser Asset-Klassen in Abgrenzung zu Wohnimmobilien wollen wir noch intensiver als bisher gegenüber Politik und Öffentlichkeit vertreten“, so Mattner.



Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

Logistik ist ein Markt mit Riesenchancen

Sie möchten an dem Entwicklungspotenzial der Branche partizipieren? Als Projektentwickler und Asset Manager sind wir seit 20 Jahren in diesem Markt zuhause. Was Sie bei uns finden?

- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Entwicklung und im Management von hochwertigen, drittverwendungsfähigen Logistikimmobilien
- Schnelle, budgettreue Durchführung von Projekten und verlässliche Finanzierung durch eigene Fondsgesellschaften
- Erstklassige Branchenkontakte und -kenntnisse
- Langjährige Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken Mietern und bedeutenden Investoren

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Erste
Geschlossene
Publikums-Investment
KG mit BaFin-
Vertriebszulassung
nach neuem
Recht



Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150% prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-vertrieb.de



AZ-Produkt PPF-303270 M-0111-13 - publity Vertrieb GmbH, Landmeisterstraße 6, 04103 Leipzig

Köpfe des Jahres ausgezeichnet

Das Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ hat den Rahmen des „Tag der Immobilienwirtschaft“ genutzt, um seine Auszeichnung „Köpfe des Jahres“ zu verleihen. Bis vor einigen Jahren verlieh die Redaktion um Chefredakteur **Dirk Labusch** den Preis auf der Expo Real. In drei Kategorien „Mut“, „Kreativität“ und „Konsequenz“ wurde der Preis verliehen. Die Jury bestand aus Immobilienjournalisten, zu denen auch der Chefredakteur des Immobilienbriefs gehörte. In der Kategorie „Mut“ wurde **Ekkehard Streletzki**, Inhaber der **Streletzki-Gruppe**, der in Neukölln nicht nur das größte Hotel Deutschlands plante sondern mittlerweile auch mit dem **Estrel Tower** einen 175 Meter hohen Neubau in einer nicht unumstrittenen Lage errichten will. Für seine „Kreativität“ wurde **Kerstin Kirsch**, Geschäftsführerin der **Gewobag** ausgezeichnet, die im Berliner Stadtteil Reinickendorf ein Wohngebäude, das überwiegend von Roma-Familienbewohnt war, sanierte und unter Mithilfe der Bewohner neu gestaltete. **Rolf Buch**, CEO der **Deutschen Annington** erhielt den Preis in der Kategorie „Konsequenz“ für den zielstrebigsten Ausbau der Deutschen Annington zum größten deutschen Wohnungsunternehmen.

Fazit

Der Tag der Immobilienwirtschaft hat sich in der Branche etabliert. Die Teilnehmer kommen oft aus den Führungsetagen der Gesellschaften. Der ZIA hat Gewicht in der Branche und der Politik. Auch wenn thematisch nur wenig Neues von der politischen Seite bei der Veranstaltung offenbart wurde, ist der „Tag der Immobilienwirtschaft“ eine der Netzwerkveranstaltungen der Branche. Einen Selbstmordversuch unternahm Strategieberater **Bernd Thomsen**, der in seinem Vortrag, direkt vor der Rede von Bundesministerin Hendricks mit diversen Bildern leicht bekleideter Frauen seinen, wohl als Motivation gedachten Vortrag, polarisierte. Eigentlich sollte es um Innovationen in der Branche gehen. Andreas Mattner schaffte es glücklicherweise das chauvinistische Frauenbild von Herrn Thomsen wieder gerade zu rücken und betonte, unter lautem Beifall, dass sich der ZIA vom Vortrag distanzieren und das dargestellte Bild der Frauen nichts mit dem des ZIAs gemein habe. Am Thema vorbei, Herr Thomsen. Setzen, 6. (AE) □

Deals Deals Deals

Siegen: In der im Eigenbestand der **balandis real estate ag** verwalteten Liegenschaft in der Bahnhofstraße 4 gelingt eine unmittelbare Anschlussvermietung mit weltweit agierenden Patentanwälten. Die Patentanwälte werden in Kürze knapp 300 qm Fläche im 4. Obergeschoss des ehemaligen Bankgebäudes in der Sieger City beziehen.

Berlin: Die **Toll Collect GmbH** hat ihren Mietvertrag mit der **SEB Asset Management** im Büroensemble „Rogers Twins“ (Linkstr. 2–4) im Herzen des Potsdamer Platzes bis 2018 verlängert. Der Betreiber des bundesweiten Mautsystems für Lkw belegt mit rund 13.300 qm alle sieben Büroetagen im südlichen der beiden Zwillingengebäude.

Berlin: **Valad Europe** hat das Objekt Untertürkheimer Straße 15-23 für 12,5 Mio. Euro verkauft. Der Verkauf erfolgte für das Valad-Mandat **V + Germany**. Der Komplex mit einer Gesamtfläche von 27.600 qm bietet 21.370 qm Lagerfläche und 6.230 qm Bürofläche in einem fünfgeschossigen Bürogebäude und einem eingeschossigen Büro-/Lagergebäude. Langzeitmieter des gesamten Objekts ist ein führendes deutsches Automobilunternehmen.

Als Berater des Käufers, eine Zweckgesellschaft einer an der Frankfurter Börse notierten Investmentgesellschaft, fungierte **Hackenberg & Co.**

Riese wächst weiter

Deutsche Annington kauft ehemalige LBBW-Wohnungen

Das LBBW Wohnportfolio geht an die Deutsche Annington. Diese bezahlt dafür 1,9 Mrd. Euro. Die Verkäufer freut's, haben sie doch vor 3 Jahren nur 1,435 Mrd. Euro bezahlt. Dennoch ein geschickter Schachzug von Deutsche Annington Chef Rolf Buch. Sichert er sich so doch den Marktzugang nach Süddeutschland und nutzt die Gunst der Stunde am Kapitalmarkt.

Die **Süddeutsche Wohnen** gehörte zuletzt zu einem Konsortium unter Führung der Augsburger Patrizia. Insgesamt 19.800 Wohnungen gehören zum Portfolio, mit dem das Bochumer Unternehmen unter Führung von **Rolf Buch** das Engagement in Süddeutschland ausweiten will. Rolf Buch selbst ist erst letzte Woche auf dem Tag der Immobilienwirtschaft des Zentralen Immobilien Ausschuss (**ZIA**) in Berlin vom **Haufe-Verlag** als „Kopf des Jahres“ in der Kategorie „Konsequenz“ ausgezeichnet worden. In der Begründung der Jury hieß es, dass Buch den Preis nicht nur wegen der schieren Größe des Unternehmens erhielt, sondern auch weil er ständig in Richtung Zukunft denke (siehe auch Artikel S. 2). Das hat Buch wohl auch bei der jüngsten Akquisition. Insgesamt 370.000 Wohnungen umfasst nun das Portfolio der **Deutschen Annington**, dass mit dem Ankauf der Süddeutschen Wohnen seinen Vorsprung als größtes deutsches Wohnimmobilienunternehmen weiter ausgebaut hat. Den Kauf der Wohnungen will das Unternehmen durch die Ausgabe neuer Aktien im Wert von 2,25 Mrd. Euro finanzieren. Der Bezugspreis soll bei 20,90 Euro liegen. Die Aktie des Unternehmens verlor als Folge rund 1,50 Euro und notierte bei 26 Euro. Das Kursziel liegt lt. Analysten bei 40 Euro trotz erheblicher Verwässerung der Aktie. □

Großstädte in Ostdeutschland haben

Immobilien-Tal endgültig durchschritten

Seit 5 Jahren gehen Mieten und Demografie aufwärts

In den 90er hat sich das „Der Immobilienbrief“-Team intensiv mit den neuen Bundesländern befasst. Wir waren lange Jahre vor Ort vertreten. Schon 1990 und 1991 zeigten wir Ihnen in „Der Platow Brief“ die Kopfstände der Märkte auf. Dennoch blieben wir lange optimistisch, dass lediglich in 5 Jahren gebaut worden sei, was in zehn Jahren benötigt würde. In Berlin behielten wir sogar teilweise Recht. Hier setzte der Wendepunkt auch unter Einbeziehung der allgemeinen Verwerfungen der Immobilienmärkte nach der Jahrtausendwende im Gefolge des Internet-Booms schon zur Mitte der ersten Dekade recht frühzeitig ein. Anders sah es allerdings in den hochgeredeten anderen „Metropolen“ der neuen Bundesländer aus. Ende der Neunzigerjahre war klar, dass hier Flächen für weit mehr als eine Dekade Bedarf geschaffen worden waren. Gleichzeitig war abzusehen, dass an vielen leerstehenden Neubauten der Zahn der Zeit schneller nagen würde als die Abnutzung durch mögliche Nutzer. Inzwischen hat sich aber das Blatt gewendet. Auch demographisch befinden sich viele ostdeutsche Städte wieder auf dem Wachstumspfad. Die Immobilienmärkte in Berlin, Dresden und Leipzig, aber auch Erfurt, Potsdam und Rostock befinden sich wieder im Aufwind. Dies ist auch das Ergebnis der aktuellen DG HYP-Studie „Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015“.

Der Bericht der **DG HYP** analysiert die Entwicklung in den fünf ostdeutschen Bundesländern, der Hauptstadt Berlin sowie den Großstädten Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin als jeweils bedeutendes Oberzentrum der Region. Die positive Entwicklung bezieht sich jedoch vor allem auf die Großstädte. Während in

den ostdeutschen Bundesländern die Abwanderung anhalte, habe sich die Entwicklung in gefragten ostdeutschen Großstädten gedreht, erläutert **Georg Reutter**, VV der DG HYP. Einige ostdeutsche Großstädte verzeichneten heute sogar einen dynamischen Bevölkerungsanstieg. Der Zuzug gepaart mit einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung sowie steigendem Touristikaufkommen wirke sich positiv auf die Immobilienmärkte aus und schaffe interessante Anlageperspektiven für Investoren, meint Reutter. Nach den oft steuerinduzierten Verwerfungen der Büromärkte in den ostdeutschen Großstädten nach der Wiedervereinigung, die von einer starken Bautätigkeit bei gleichzeitigem Beschäftigungsrückgang geprägt waren, zeige sich heute ein anderes Bild. Büroflächen und -beschäftigung wachsen im Durchschnitt wieder. Dennoch gäbe es Unterschiede in der Dynamik.

Die Büros Spitzenmieten steigen seit fünf Jahren. Der moderate Aufwärtstrend werde sich an den untersuchten Standorten fortsetzen. In den Oberzentren sei im laufenden Jahr ein durchschnittliches Wachstum von 1,4% zu erwarten. 2014 lag die Spitzenmiete in sehr guten Lagen in Schwerin noch bei gut 8 Euro. In Dresden, Leipzig und Potsdam waren dagegen zwischen 12 Euro und knapp 13 Euro zu zahlen. Eine positive Mietentwicklung bescheinigt die Studie für 2015 den Städten Magdeburg, Chemnitz und Rostock mit

einer Mietsteigerung von 1,6 bis 1,9% ebenso wie der Hauptstadt Berlin mit knapp über 2%. Von den positiven ökonomischen Rahmendaten und dem sich gut entwickelnden Städtetourismus profitiere auch der innerstädtische Einzelhandel. In Leipzig musste 2014 für erstklassige Flächen mit 125 Euro die höchste Einzelhandelsmiete gezahlt werden, gefolgt von Dresden mit 110 Euro. In Erfurt, Rostock, Halle und Potsdam lagen die Spitzenmieten zwischen 90 und 75 Euro. Schlusslicht ist Schwerin mit 30 Euro.

Auch die Wohnungsmärkte entwickeln sich in den NBL durchweg positiv. An allen betrachteten ostdeutschen Standorten steigt die Einwohnerzahl wieder. Dadurch geht der in einigen Städten noch relativ hohe Wohnungsleerstand kontinuierlich zurück. Die Bandbreite der Erstbezugsmieten in Top-Lagen ist groß. Während in Potsdam, Dresden, Leipzig, Rostock und Erfurt 2014 zwischen 10 Euro und 13 Euro zu zahlen waren, lagen die übrigen ostdeutschen Oberzentren zwischen 7 Euro und gut 8 Euro. Angesichts des wieder eingesetzten Zuzugs werden die durchschnittlichen Erstbezugsmieten in den ostdeutschen Oberzentren und Berlin auch 2015 steigen, erwartet die DG HYP. Für Dresden und Leipzig werden +3% erwartet. An allen anderen Standorten dürfte die Steigerung knapp über 2% betragen. □

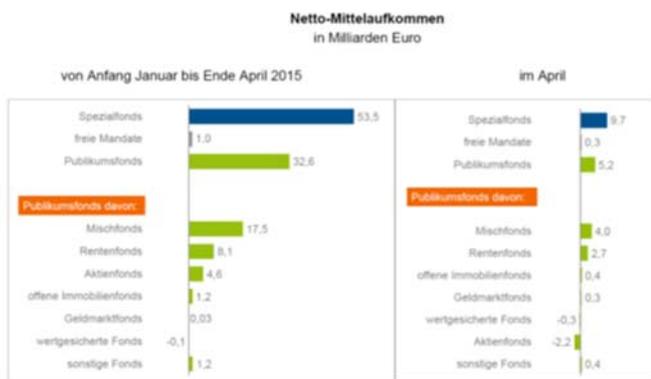
Ver-
trauen ist
das Fundament
jeder Partnerschaft.
Darum planen wir zielorien-
tiert und bis zur Fertigstellung des
gesamten Projektes. Was wir beginnen,
bringen wir zu Ende. Seit mehr als 30 Jahren
steht die Sontowski & Partner Group verlässlich für
die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie.
Als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor
bieten wir unseren Kunden überzeugende Kon-
zepte und komplette Leistungspakete auf
nationaler und internationaler
Ebene an. Was wir tun, tun wir
mit Umsicht und Weit-
blick und sichern
somit Er-
folg.

Immo by
Sontowski
& Partner
GROUP

Sebastianstr. 31
91058 Erlangen
Tel.: +49 9131 7775-0
info@sontowski.de
www.sontowski.de

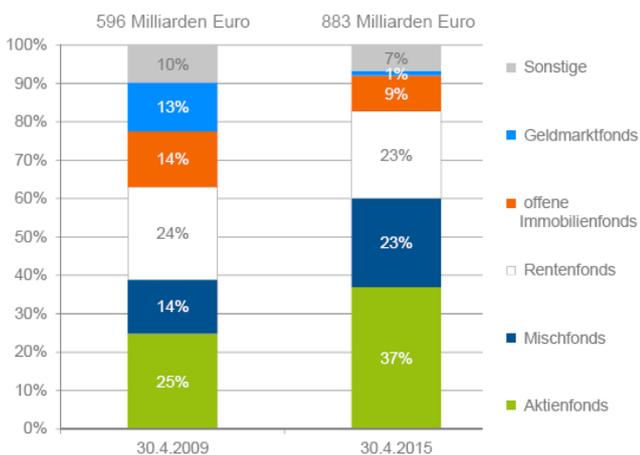
Offene Immobilienfonds mit hohen Mittelzuflüssen Mischfonds bleiben Spitzenreiter

Die Fondsbranche hat im April insgesamt 87 Mrd. Euro bei Investoren eingesammelt. Im Vorjahr waren es zum Vergleich nur 28,6 Mrd. Euro. 53,5 Mrd. Euro flossen in Spezialfonds, 32,6 Mrd. Euro in Publikumsfonds (VJ: 25,1 Mrd. Euro Spezialfonds, 9,1 Mrd. Euro Publikumsfonds). Der Anteil der Gelder, die an offene Immobilienfonds floss liegt im April diesen Jahres dabei bei 1,2 Mrd. Euro. Im Vorjahr waren es nur 0,4 Mrd. Euro, soviel, wie im gesamten April 2015.



Insgesamt verwaltete die Fondsbranche im April ein Vermögen von 2,6 Bio. Euro. Am volumenstärksten bleiben bei Publikumsprodukten die Aktienfonds. Das von ihnen verwaltete Vermögen stieg von 148 Mrd. Euro auf 326 Mrd. Euro. Das entspricht einem Marktanteil von 37%. Das Publikumsfondsvermögen lag im April bei 883 Mrd. Euro (2009: 596 Mrd. Euro). 9% davon entfallen auf offene Immobilienfonds (82 Mrd. Euro). Seit August verzeichnen offene Immobilienfonds lt. BVI stets Zuflüsse. Für die Platow-Redaktion ein Indiz für die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestmentmöglichkeiten vor allem als indirekte Anlage. □

Aufteilung des Publikumsfondsvermögens nach Fondsgruppen



In München tummeln sich die meisten Passanten Köln verliert Spitzenposition

Mit 15.655 Passanten pro Stunde ist die Kaufinger Straße in München lt. JLL die meistbesuchte Einkaufsstraße in Deutschland in diesem Jahr. Die Einkaufsstraße mit den höchsten Ladenmieten ist damit zugleich auch die mit den meisten Besuchern. Der ehemalige Spitzenreiter Köln rutscht ab auf den dritten Platz.

Auf dem zweiten Platz liegt die Frankfurter Zeil (13.480). Der ehemalige Spitzenreiter, die Kölner Schildergasse (13.440) ist auf den dritten Rang abgerutscht. Die Wiesbadener Kirchgasse (13.110) und die Spitalerstraße (13.070) in Hamburg komplettieren die Top 5. Der sechste Rang geht mit der Neuhauser Straße (12.945) ebenfalls nach München. Hannover (12.525) folgt auf Platz sieben, die Hohe Straße (11.190) in Köln auf dem achten und die Düsseldorfer Schadowstraße (10.080) auf dem neunten Platz. Erstmals nicht in den Top 10 ist der Westenhellweg (9.365) in Dortmund, der seit 2009 stets in der Spitzengruppe vertreten war.

In der Kategorie 250.000 bis 500.000 Einwohner liegt Wiesbaden unangefochten vorn gefolgt von der Nürnberger Karolinenstraße (8.760) und der Ludgeristraße in Münster (6.600). Die Bielefelder Bahnhofstraße (6.305) und die Augsburger Annastraße (5.960) komplettieren die Top 5.

Bei den mittelgroßen Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern ist die Simeonstraße in Trier (6.555) auf Rang 1 gefolgt von der Heidelberger Hauptstraße (6.040) und der Ulmer Hirschstraße (5.950) sowie der Schönbornstraße (5.915) in Würzburg und der Bahnhofstraße (5.835) in Saarbrücken.

In der Kategorie unter 100.000 Einwohnern verdrängt die Große Bäckerstraße in Lüneburg (4.730) den langjährigen Spitzenreiter Seltersweg in Gießen (4.015) auf Rang zwei. Es folgt der Grüne Markt in Bamberg (3.500), die Kanzleistraße in Konstanz (3.095) und die Hohe Straße in Wesel (2.845).

Bei den Luxusmeilen liegt wieder Düsseldorf mit seiner Königsallee mit 4.775 Besuchern pro Stunde vorn. Mit einigem Abstand folgt der Neue Wall (2.925) in Hamburg, die Stuttgarter Stiftstraße (2.590), die Münchner Maximilianstraße (1.880) sowie die Goethestraße in Frankfurt (1.005). ►

Deal

Oberhausen: Die **publity Finanzgruppe** hat ein 15.730 qm großes Büroobjekt von **Bilfinger** erworben. Das Objekt wurde 2013 fertig gestellt und für verschiedene Divisionen von Bilfinger langfristig angemietet. Zum viergeschossigen Gebäudekomplex, der auf einem 11.300 qm großen Grundstück steht, gehören 89 PKW-Außenstellplätze sowie 111 Tiefgaragenplätze. Das Objekt liegt in der „Neuen Mitte Oberhausen“, in der sich auch das Einkaufszentrum „CentrO Oberhausen“ befindet. Das Gebäude wurde von Bilfinger als ONE-Produkt nach den neuesten Nachhaltigkeitsstandards konzipiert und hat für seine hohe Qualität ein DGNB-Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) in Silber erhalten. Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle** hat die umfassende Beratung übernommen.

Rund die Hälfte der gezählten Passanten in den von JLL seit 1999 untersuchten 170 deutschen Einkaufsstraßen bewegten sich durch 70 Straßen der zehn größten Metropolen. JLL untersuchte darüber hinaus, inwieweit sich die Passantenfrequenz in Fahrstraßen von Fußgängerzonen unterscheidet. Demnach liegt die Frequenz in Fußgängerzonen mit durchschnittlich 6.600 Passanten pro Stunde deutlich über der von Fahrstraße mit 3.600 Passanten pro Stunde.

Lt. JLL haben die 50 wichtigsten Einkaufsstraßen in Deutschland den wachsenden Onlinehandel nicht zu fürchten. Allerdings sagt die Passantenfrequenz noch nichts über den tatsächlich getätigten Umsatz aus.

Berlin Hyp befragt Marktteilnehmer

Deutschland bleibt für Gewerbeinvestments attraktiv

Deutschland bleibt für Gewerbeinvestments unverändert attraktiv. So das Urteil von 140 Marktteilnehmern, die von der Berlin Hyp zum zweiten Mal im Rahmen des „Trendbarometers“ befragt wurden. 84% der Befragten gehen davon aus, dass der deutsche Immobilienmarkt auch 2015 von weltweiten Konflikten profitiert.

Darüber hinaus bescheinigen die Umfrageteilnehmer Deutschland eine hohe Attraktivität für Investment und ein hohes Vertrauen in die stabile wirtschaftliche Entwicklung. Im Vergleich zur Vorjahresumfrage ist die Anziehungskraft des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien sogar noch gestiegen. Maßgeblich für diese Entwicklung seien die Zinsentwicklung, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die steigende Angebotsverknappung. Die höchste Attraktivität der regionalen Märkte haben die Ballungszentren. Vor allem bei Banken werde der Margendruck für höheres Risiko sorgen. Für Berlin Hyp sei hingegen gerade in Phasen von sinkenden Margen eine angemessene Risikodisziplin wichtig.

Für den demografischen Wandel erwarten ein Drittel der Umfrageteilnehmer bereits spürbare Auswirkungen innerhalb der nächsten 10 Jahre. Die Hälfte geht von klaren Auswirkungen ab 2030 aus. Auch die fortschreitende Urbanisierung sieht ein Großteil der Befragten als Herausforderung der Zukunft. □



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15-21
65760 Eschborn
Tel. 06196 5232-0
Fax 06196 5232-199
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Wir erkennen die Chancen, die in einer Immobilie stecken. Für jedes Grundstück und Gebäude finden wir das richtige Konzept. So entstehen Räume für Lager/Logistik, Produktion, Büro/Verwaltung, Bildung, Dienstleistung, Handel und Wohnen.



US-Einzelhandelsmärkte im Wandel Zurück in die Innenstädte

**Daniela Fischer, Dr. Bastian Hepperle;
Immobilien Research Dekabank**

Die Welt des US-Einzelhandels hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark verändert. Nach dem scharfen Konjunkturabschwung 2008/09 und der anschließenden Erholung muss sich der Einzelhandel darüber hinaus auf demografische Entwicklungen, eine zunehmende Verstädterung, neue Technologien und veränderte Konsumgewohnheiten sowie den boomenden Online-Handel einstellen. Dies zwingt den Handel dazu, bisherige Geschäftsmodelle und die Art, wie der Handel den Konsumenten zukünftig begegnen möchte, zu überdenken. Das hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsimmobilienmärkte in den USA.

Renaissance des Lebens in den Innenstädten

Ein Trend ist die Wiederbelebung der Innenstädte. Immer mehr junge Menschen zieht es in die Innenstädte, die dort nicht nur arbeiten, sondern auch leben möchten. Das bestätigen die vom U.S. Census Bureau veröffentlichten Daten zu den Migrationsströmen. Die Vertreter der Generation Y - auch als Millennials bezeichnet - sind heute zwischen 17 und 38 Jahre alt. Sie gehören zur ersten Generation, die größtenteils im Umfeld von Internet und mobiler Kommunikation aufgewachsen sind. Ihnen werden Eigenschaften und Wertvorstellungen zugeschrieben wie eine gute Ausbildung, eine Work-Life-Balance-orientierte und technologieaffine Lebensweise mit viel Wert auf Freiraum. Neben Gehalt und Erfolg im Berufsleben fallen immaterielle Werte wie Anerkennung der Arbeit, Sinnstiftung der Tätigkeit und soziale Beziehungen zunehmend ins Gewicht. Teilen und Leihen haben gegenüber der konsumorientierten Elterngeneration an Bedeutung gewonnen. Mit rund 80 Mio. stellen die Millennials absolut gesehen eine mächtige Kohorte an der Gesamtbevölkerung (320 Mio.) bzw. an den Erwerbspersonen (248 Mio.) dar. In der Geschichte der USA gab es noch nie so viele junge Leute in dieser Altersgruppe: Allein aufgrund ihrer Größe kann sie daher mit ihren Verhaltensweisen Wirtschaft und Märkte nachhaltig beeinflussen.

Einzelhandel folgt der jungen Generation

Tatsächlich lässt sich beobachten, dass der Einzelhandel in den USA der jungen Generation in die Innenstädte folgt. Die Re-Urbanisierung zeigt sich in einer veränderten Flächennachfrage und Bauaktivität. Die 1a-Lagen sind in den Fokus der Einzelhändler geraten. Dies zeigt sich in der Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsgebäude, der verstärkten Entwicklung gemischt genutzter Objekte und der Entstehung

neuer High-Street-Lagen. Während in den Core-Lagen der Ballungsräume Vermietermärkte dominieren und die Belegung und die Mieten zumeist auf bzw. über den Vorrezessionsniveaus liegen, befinden sich die sekundären Lagen weiterhin nahe den Rezessionsniveaus.

Handel stellt sich auf neue Trends ein

Der Handel stellt sich zudem mit neuen Geschäftsstrategien auf den veränderten Lebensstil der Millennials ein. Die Bedeutung der klassischen Ankermieter in Einkaufszentren geht zurück. Die Center müssen sich zunehmend selbst als Einkaufsziel positionieren. Der Mietermix sollte sich nicht nur auf das Kaufverhalten fokussieren, sondern stärker auf den Lifestyle insgesamt. Neben einkaufen möchte der Konsument auch arbeiten, essen und sich treffen können (socialize) sowie unterhalten werden. Hierzu gehören auch Belange wie Fitness, Gesundheit, Umwelt und Nachhaltigkeit. Ein ausreichendes Angebot an Erholungs- und Grünflächen sowie freier WLAN-Zugang sind wichtig. Darüber hinaus gewinnen neue Technologien wie Beacon zunehmend an Bedeutung, durch die potenzielle Käufer lokalisiert werden können und mit denen der Einzelhandel dann in Interaktion treten kann. Durch Social Media wird innerhalb der Gruppe das „Wir“-Bewusstsein für und die Bindung an bestimmte Marken gestärkt („wetail“). Ein weiterer Trend ist das Bricks and Mortar Retailing. Durch den Ausbau von Clicks-to-bricks-Strategien erweitern Unternehmen ihre bisherige Online-Präsenz („clicks“) auf den stationären Offline-Handel („bricks“) und eröffnen – wie beispielsweise Birchbox, Trunk Club oder Rent the Runway – landesweit neue Geschäfte. Viele der neuen Einzelhändler konzentrieren sich dabei vor allem auf die technologieaffinen Vertreter der Millennials und auf Lifestyle-Nischen.

High-Street-Lagen im Fokus der Investoren

Auch die Investoren haben auf den demographischen Wandel und die veränderte Nachfrage durch die Einzelhändler reagiert und messen Objekten in High-Street-Lagen mehr Bedeutung bei. Gefragt sind vor allem historisch gewachsene Lagen und Märkte mit traditionell großer Nachfrage. Die Entwicklungen in Stadtteilen wie beispielsweise in Washington D.C. oder New York City zeigen zudem, dass sich auch neue Lagen etablieren können. Großer Nachfrage bei den Einzelhändlern und den Investoren erfreuen sich auch die anderen Gateway-Cities wie Boston, Chicago, Miami, San Francisco oder Los Angeles.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website unter <http://www.dekabank.de/db/de/research/immobilienresearch/>

Deals Deals Deals

Köln: TH Real Estate und Palmira Capital Partners haben zwei neu gebaute Logistikzentren in Mamming bei München und Lehre bei Wolfsburg für den **Investoren-Club-Fonds German Logistics** (ICF GLOG) mit insgesamt 40.000 qm Mietfläche erworben. Verkäufer beider Objekte ist **May & Co.** aus Itzehoe.

Die multifunktionale Logistikbebauung in Mamming umfasst 30.000 qm Mietfläche. Das Objekt in Lehre umfasst 10.000 qm Mietfläche.

München: Die dänische Holding- und Investmentgesellschaft **KIRKBI A/S** als Hauptinvestor und **ehret + klein** haben den Gewerbekomplex Ridlerstraße 37 von **SSRP-Fonds** erworben. Die Projektentwicklung und Immobilienverwaltung übernehmen ehret + klein.

Das Büroensemble an der Ecke Garmischer Straße/ Ridlerstraße in Untersending umfasst eine BGF von ca. 17.528 qm im Bestand.

Stuttgart: Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** hat ein bebautes Grundstück mit einer Fläche von rund 4.800 qm an der Augsburgers Straße 744 in Obertürkheim erworben. Die Geschossfläche des derzeit leer stehenden Gebäudes beträgt ca. 15.000 qm. Verkäuferin ist eine Luxemburger Objektgesellschaft. **Peter Holtz Real Estate Services** war vermittelnd tätig.

Die bestandshaltende Immobilienwirtschaft Erneut Opfer der Erbschaftsteuerreform ?

Univ. Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bayreuth

Der 1. Senat des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) hat in seinem Urteil vom 17.12.2014 wesentliche Teile des Erbschaftsteuergesetzes für verfassungswidrig erklärt und für eine Neuregelung eine Frist bis Ende Juni 2016 gesetzt. Nach umfänglicher Diskussion der Fachleute aus Wissenschaft, Praxis und den Interessenverbänden liegt nunmehr der Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums (RE-BMF) vor. Wie schon bei der letzten Reform des Jahres 2005, so scheint man auch dieses Mal die bestandshaltende Immobilienwirtschaft opfern zu wollen. Das derzeit noch geltende Recht verschont bekanntlich land- und forstwirtschaftliche, gewerbliche und freiberufliche Betriebsvermögen und größere als 25%-ige Anteile an Kapitalgesellschaften zu 85% (Regelverschonung) und, bei Erfüllung zusätzlicher Voraussetzungen, auf Antrag sogar zu 100% (Verschonungsoption) von der Erbschaft-/Schenkungssteuer. In diese Begünstigung sind derzeit nur gewerbliche Immobilienunternehmen wie Projektentwickler und als Ausnahme gewerbliche Wohnungsvermieter einbezogen. In Abweichung vom bisherigen System enthält der RE-BMF nunmehr einen Neuansatz zur Abgrenzung des begünstigungsfähigen vom voll zu versteuernden Vermögen. Wie bisher sind nur land- und forstwirtschaftliche, gewerbliche und freiberufliche Betriebsvermögen und größere als 25%-ige Kapitalgesellschaftsanteile begünstigungsfähig. Neu ist indes, dass von solchen Betriebsvermögen nur solche Wirtschaftsgüter tatsächlich begünstigt werden, die **überwiegend dem Hauptzweck des Betriebs** dienen. Das soll nicht der Fall sein, wenn die betreffenden Teile des begünstigungsfähigen Vermögens ohne Beeinträchtigung der eigentlichen betrieblichen Tätigkeit aus dem Betriebsvermögen herausgelöst werden können. Die Begründung des Referentenentwurfs verlangt sogar eine überwiegend **„originär gewerbliche Tätigkeit“**. Unternehmen, die Immobilienbestandshaltung mit Vermietung und/oder Verpachtung von Wohn-, Büro-, Gewerbe- oder Spezialimmobilien betreiben, werden also nicht begünstigt. Diese Immobilien können zwar gewerbliches Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft oder einer gewerblich geprägten Personengesellschaft sein. Aber die Vermietung und Verpachtung wäre dennoch keine originäre gewerbliche Tätigkeit.

Meines Erachtens ist schon das geltende Recht auch bezüglich der (vom Bundesverfassungsgericht nicht geprüften) Regelungen zu Immobilienunternehmen verfassungswidrig; erst recht gilt das für den neuen Entwurf, sollte er Gesetz werden. Der 1. Senat des BVerfG hat in der genannten Entscheidung u.a. die erheblichen steuerlichen Unterschiede zwischen begünstigtem und nicht begünstigtem Vermögen beanstandet. Er verlangt eine stringente Konsequenz. Eine nicht hinreichend gerechtfertigte und erst recht eine sachgrundlose Verweigerung der Begünstigung, wie im Bereich der bestandshaltenden Immobilienwirtschaft, kann meines Erachtens keinen verfassungsrechtlichen Bestand haben. Immobilienbestandshalter, die über dutzende oder gar hunderte und in manchen Fällen einige tausend Wohnungen verfügen, diese dauerhaft vermieten und in Stand halten, sind nicht weniger, sondern deutlich stärker unternehmerisch tätig als z.B. kleine Handwerker, Händler oder Versicherungsmakler mit einem Einmannbetrieb. Die Tatsache, dass das Einkommensteuerrecht die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit als Überschusseinkünften einordnet, rechtfertigt keine Benachteiligung im Erbschaftsteuerrecht, weil dieses anderen Ansätzen und Prinzipien folgt.

Der Gesetzgeber hat die steuerlichen Verschonungen im Erbschaftsteuerrecht wesentlich mit dem Zweck des Erhalts von Arbeitsplätzen gerechtfertigt und im RE-BMF findet sich nunmehr auch die von mir geforderte Zielsetzung der Erhaltung der einmaligen deutschen, familiengeprägten Unternehmens- und Unternehmerlandschaft. Dem dienen auch

bestandshaltende Immobilienunternehmen in besonderer Weise. Sie sind häufig in Familienhand und stellen, vor allem in den Ballungsgebieten, wie u.a. in München, Hamburg, Frankfurt und weiteren Metropolen, Wohnraum zu Preisen deutlich unterhalb der Marktmieten zur Verfügung. Schon allein die erhebliche gesellschafts- und wirtschaftspolitische Relevanz des Vorhandenseins von Wohnraum in ausreichendem Maß und in gutem Zustand und auch der erforderlichen Gewerbe- und sonstigen Immobiliennutzflächen würde eine steuerliche Verschonung rechtfertigen. Gänzlich ungerechtfertigt ist dagegen eine sachwidrige Benachteiligung, ausgelöst durch den Zufall, dass ein nicht passender Abgrenzungsbegriff aus dem Einkommensteuergesetz ins Erbschaftsteuerrecht übernommen werden soll.

Möglicherweise stellt es nur eine unbeabsichtigte Folge einer von mehreren Ungenauigkeiten des RE-BMF dar, dass die Wohnungsunternehmen bei der Verschonung „außen vor bleiben“. In jedem Fall muss die Branche politisch sofort reagieren; denn diese Neuerung hätte verheerende Folgen. Angesichts der erbschaftsteuerlichen Werte, die Immobilien inzwischen haben und die zum Teil weit über den realisierbaren Verkaufspreisen liegen, würde eine volle Besteuerung zur Zerschlagung der gewachsenen familiären Strukturen solcher Bestandhalter führen. Bei Verkäufen von Wohnungen im Betriebsvermögen würde zusätzlich Einkommensteuer ausgelöst. Das wäre wirtschaftlich für viele Erben ruinös. Bei großen Immobilienbestandshaltern reichen auch die im RE-BMF allgemein angesetzten Grenzen der Begünstigung für Erbschaften von maximal 20 Mio. Euro nicht aus. Die höhere Grenze von bis zu 40 Mio. Euro lässt sich angesichts der dann u.a. erforderlichen, faktisch zumeist nicht erfüllbaren Ausschüttungsbeschränkungen regelmäßig nicht erreichen. Auch die für Erbschaften von Unternehmensvermögen ab 110 Mio. geplanten nur sehr stark reduzierten Verschonungen, träfe die Immobilienwirtschaft in besonderer Weise. Die Werte werden hier einerseits steuerlich hoch angesetzt, das Vermögen ist andererseits aber weithin infungibel. Nicht selten müssten wegen des durch die Erbschaftsteuerzahlungen ausgelösten Zeitdrucks die besten Immobilien schnellstmöglich verkauft werden. Verkauf unter Zeitdruck bedeutet oft, Werte verschleudern zu müssen.

Die Immobilienwirtschaft ist ein bedeutender Zweig unserer Volkswirtschaft und sorgt für mehr als 2 Mio. Arbeitsplätze. Sie darf bei dieser Erbschaftsteuerreform nicht erneut benachteiligt werden, schon gar nicht in verfassungswidriger Weise. □

Beste Investmentchancen in B-Standorten Wohnungsmarktranking von 70 B-Städten

Das brandaktuelle „Wohnungsmarktranking Deutschland 2015 – Die regionalen Wohnungsmärkte unter dem Mikroskop“ von Catella Research untersucht 70 regionale Märkte. Die Dynamik, die in den Investitionen, Preissteigerungen, Übernahmen und Börsengängen aktuell an den deutschen Wohnimmobilienmärkten zum Ausdruck komme, verdeutliche die hohe Attraktivität dieses Marktsegments, meint Catella Research in der aktuellen Untersuchung. Sie basiert auf Analyse der sozioökonomischen Daten, des Strukturrisikos, des Markt-Liquiditätsrisikos und des Standortpotentials. Regionale Märkte rückten zunehmend in den Fokus von internationalen Investoren. Der positiven Entwicklung an den TOP 7 Wohnungsmärkten, die sich hier nicht im Ranking finden, stünden ausgeprägte Transparenz- und Liquiditätsdefizite an den Regionalstandorten gegenüber, schränkt Research-Chef Thomas Beyerle ein. Aktuell spüre man bei stark ansteigender Zahl an Suchanfragen in- und ausländischer Kapitalsammelstellen zu den regionalen Wohnimmobilienmärkten die Suche nach dem „Alpha“, also der höheren Rendite im Vergleich zur Marktverzinsung.

Die Spitzenplätze unter den Regionalmatadoren – die Topstandorte sind hier nicht untersucht - nehmen Ingolstadt, Regensburg, Darmstadt, Potsdam und Hannover ein. Auf den Plätzen 15 bis 25 folgen Braunschweig, Wolfsburg, Freiburg im Breisgau, Nürnberg, Erlangen, Lüneburg, Münster, Osnabrück, Bremen, Augsburg, Erfurt, Heidelberg, Bonn, Dresden, Hanau, Oldenburg, Rostock, Ludwigshafen, Mannheim und Fürth. Mit Blick auf die üblichen Berichte zur Prosperität deutscher Wohnungsmärkte, die oft auf einer Durchschnittsbildung von Clustern aus Internet-Angebotspreisen basieren, warnt Beyerle, dass die von professionellen Investoren geforderte Markttransparenz weit über die Darstellung von Angebotspreisen auf bekannten Suchmaschinen hinausgingen. Strukturelle Aspekte der regionalen Wohnungsmärkte würden bei langfristig angelegten Investitionen weit stärker Berücksichtigung finden als stichtagsbezogene Preisniveaus. Auch ordnungspolitische Eingriffe wie zuletzt die Diskussion um den Mietpreisspiegel oder die zum 1. Juni eingeführte Mietpreisbremse würden in der mittel- bis langfristigen Kalkulation eingepreist.

Leistungsstarke Wohnungsmärkte konzentrieren sich im Süden mit 9 der Top 25 Standorte in Bayern und Baden

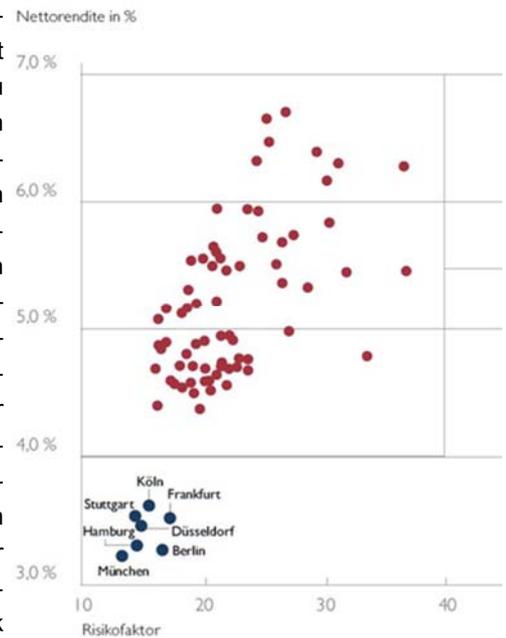
Deal

Stuttgart: Die **Deka Immobilien GmbH** hat das „Zeppelin Carré“ in zentraler Innenstadtlage für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** erworben.

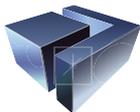
Das Büro- und Geschäftshaus mit Hotel umfasst rund 50.500 qm vermietbare Fläche sowie 365 Tiefgaragenstellplätze. Das „Zeppelin Carré“ bildet ein quadratisches Gebäudeensemble, das um vier architektonisch gestaltete Innenhöfe angesiedelt ist. Das Objekt ist langfristig an mehrere namhafte Nutzer vermietet, darunter die **Robert Bosch GmbH**, das **Bankhaus Bauer** und die Landeshauptstadt Stuttgart.

Württemberg. Niedersachsen ist mit Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Lüneburg, Osnabrück und Oldenburg ein weiterer Schwerpunkt. Ansonsten prägt die Nähe zu den TOP Standorten die regionalen Wohnungsmärkte stärker denn je. Darmstadt profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt ebenso wie Fürth und Erlangen von ihrer Nähe zu Nürnberg der Fall. Das Ruhrgebiet bleibt demgegenüber gebeutelt. Bei den Mieten befinden sich alleine 6 Ruhrgebietsstädte in der 10er Schlussgruppe mit den niedrigsten Mieten. Hier macht sich der Arbeitsplatzverlust mit nachfolgendem Bevölkerungsverlust trotz hoher Aufholbemühungen der Städte bemerkbar. Aktuell sei der Hype um deutsche Wohnimmobilien zweifelsfrei durch die mangelnde Alternativanlage stark geprägt, meint Catella. Vor dem Hintergrund der Renditeerwartungen der Investoren stelle bei laufenden guten Renditen die oftmals geäußerte Exit-Problematik an Regionalstandorten für Investoren aktuell kein Investitionshindernis per se dar. □

Rendite/Risikoprofil Wohnungsmärkte an 77 Standorten in Deutschland 2015



● 70 untersuchte Standorte des Wohnungsmarktrankings
● Top 7-Wohnungsmärkte



**PAMERA
CORNERSTONE**

»Wir schaffen reale Werte«

**PAMERA CORNERSTONE steht für Wertschöpfung und Wert-
erhalt. Diese Ziele erreichen wir durch Effizienz, Expertise,
Erfahrung und Leidenschaft.**

Damit sind wir ein leistungsstarker Partner für Immobilien-Investoren mit Fokus auf den Nutzungsarten Büro und Einzelhandel. Durch unsere Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München profitieren unsere Kunden von unserer lokalen Marktkenntnis.

» Asset Management

PAMERA CORNERSTONE begleitet Eigentümer und ihre Immobilien während des kompletten Lebenszyklus vom Ankauf über die Bestandsphase bis hin zum Verkauf. Unser Team ist erfahren in den relevanten Tätigkeitsschwerpunkten Vermietung, Asset Management, Sanierung, Projektentwicklung und Transaktionsmanagement.

» Fonds Management

PAMERA CORNERSTONE entwickelt und managt im Bereich Investment- / Fondsmanagement maßgeschneiderte Immobilienanlagelösungen als Poolfonds oder Individualmandate, wie z. B. Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht.



Christoph Wittkop
Geschäftsführer
Leiter Deutschland
wittkop@pamera.de



Gunther Deutsch
Geschäftsführer
Leiter Investment
deutsch@pamera.de



Matthias Gerloff
Geschäftsführer
Leiter Institutional
Investment Solutions
gerloff@pamera.de

In Berlin haben Wohnungskäufer die Nase vorn Nur Bezirk Mitte bleibt für Mieter günstiger

Berlin, die Mieterstadt? Das könnte sich künftig ändern, wenn die Berliner Haushalte den Berechnungen des Instituts empirica folgen: In elf von zwölf Bezirken sei es inzwischen günstiger, eine gebrauchte Eigentumswohnung zu kaufen als ein vergleichbares Objekt zu mieten, so die Immobilienexperten. Lediglich Mitte, mit typischen Quadratmeterpreisen von gut 3.500 Euro der teuerste Bezirk, bleibe für Mieter vorteilhafter.

Das geht aus dem LBS-Kaufpreisspiegel hervor, einer regelmäßigen Veröffentlichung der **LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover** (LBS Nord). Für die Analyse hat das Forschungsinstitut **empirica** die Verkaufsangebote in den Berliner Tageszeitungen und Online-Portalen im ersten Quartal 2015 ausgewertet.

Die einzelnen Ergebnisse des Kaufpreisspiegels: Bei den mittleren Standardpreisen liegt der Bezirk Mitte an erster Stelle. Jede zweite gebrauchte Eigentumswohnung wird hier für mindestens 3.548 Euro/qm angeboten. Das entspricht dem 10,4-Fachen des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens in Berlin. Für die teuersten Eigentumswohnungen in Mitte müssen Käufer sogar mindestens 4.522 Euro/qm ausgeben.

Auf Platz zwei und drei der Preisskala folgen Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf, ebenfalls mit Standardpreisen über 3.000 Euro/qm (3.261 bzw. 3.138 Euro). Ein Berliner Durchschnittshaushalt muss hier zwischen 9,2 und 10,1 Jahreseinkommen für den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung aufbringen.

In allen Bezirken sind die Preise für gebrauchte EGWs in den vergangenen drei Jahren weiter gestiegen. Berlinweit verteuerten sie sich gegenüber dem ersten Quartal 2012 um durchschnittlich 11% pro Jahr. Die höchsten Preissteigerungen gab es in Neukölln, hier betrug der jährliche Zuwachs 17%. Am geringsten fielen die Preissteigerungen mit drei Prozent pro Jahr in Lichtenberg und sechs Prozent pro Jahr in Marzahn-Hellersdorf aus. ►

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 20,5 Mrd. Euro und einem Bestand von über 430 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

Deka
Immobilien



Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

Deals Deals

Ottobrunn: Die **IVG Institutional Funds GmbH** erwirbt für den **IVG Garbe Logistik Fonds** ein Logistikzentrum für gekühlte Lebensmittel in Ottobrunn bei München.

Taylor Wessing war beratend tätig. Langfristiger Mieter des Logistikzentrums ist die **BALTH. PAPP Internationale Lebensmittellogistik KG**. Verkäufer ist die Grundstücksentwicklung **O1 GmbH & Co. KG**, ein Joint Venture zwischen der **ISARKIES GmbH & Co. KG** und Gesellschaftern der **MP Holding GmbH**.

In dem Ensemble, bestehend aus Lager- und Bürofläche, stehen ca. 7.300 qm Gesamtmietfläche zur Verfügung. Die Logistikimmobilie befindet sich auf einem rund 13.000 qm großen Grundstück.

Helsinki: Die **Deka Immobilien GmbH** hat das Bürohaus "Park Vallila" für den Immobilien-Spezialfonds „**S-Domus-Fonds No. 1**“ erworben. Verkäufer ist ein Fonds der Gesellschaften **Sveafastigheter** und ihrem Partner **HGR Property Partners**. Der „S-Domus-Fonds No. 1“ ist ein europäisch ausgerichteter Spezialfonds, der sich exklusiv an Sparkassen richtet.

Das nahezu voll vermietete Multi-Tenant-Objekt liegt im etablierten Teilmarkt Vallila; Hauptmieter ist die **University of the Arts Helsinki**. Das Gebäude mit Loftcharakter umfasst rund 17.000 qm vermietbare Fläche sowie 85 Parkplätze und ist mit LEED Gold zertifiziert.

Kaufen günstiger als mieten

Trotz steigender Preise lohne sich derzeit der Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung als Alternative zur Miete, so die LBS Nord. Als Beleg führt die Bausparkasse eine Modellrechnung des Instituts empirica an. Dabei wurde die Finanzierung einer Eigentumswohnung mit 25% Eigenkapital und einer monatlichen Belastung von fünf Prozent (zwei Prozent Zins und drei Prozent Tilgung) mit den Mietkosten verglichen.

Bis auf Mitte sind in allen anderen Bezirken Wohnungskäufer gegenüber Mietern bessergestellt. Am meisten profitieren Immobilienerwerber in Lichtenberg. Bei einem Durchschnittspreis von 105.000 Euro für eine gebrauchte Eigentumswohnung sparen sie pro Monat rund 181 Euro gegenüber der Miete für ein vergleichbares Objekt.

„Immobilienerwerbern bietet das günstige Zinsniveau beste Voraussetzungen für die eigenen vier Wände. Um die Tilgungsdauer zu verkürzen und langfristige Zinsrisiken zu minimieren, sollte ein höherer anfänglicher Tilgungssatz gewählt werden. Zudem empfiehlt es sich, die Finanzierung mit einem Bausparvertrag zu kombinieren, um sich gegen künftige Zinsanstiege abzusichern“, erklärt LBS-Vorstandsvorsitzender **Dr. Rüdiger Kamp**. (KK) □

2,2 Mio. mehr Bürobeschäftigte seit 2008 Finanzbranche auf Schrumpfkurs

In den deutschen Top-15 Bürostädten ist die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2008 um rund 2,2 Mio. Beschäftigte gestiegen, ermittelt FERI EuroRating Services AG. Dies seien 13,5% mehr als im Sommer 2008.

Unternehmensdienstleister (+30,9%) und „Information und Kommunikation (ITK)“ (+18,3%) seien die bedeutendsten Wachstumstreiber. Dagegen schrumpfte die Finanzbranche an den wichtigsten 15 Standorten um -0,4%. Mit Abstand am dynamischsten entwickelte sich München mit knapp 25%. Mit deutlichem Abstand folgen Berlin (+15,3%) und Hamburg (+14,4%). München kommt mit etwa 307.000 Bürobeschäftigten auf Rang 2 hinter Berlin mit mehr als 366 000 Bürobeschäftigten. Danach folgen Hamburg (265.000) und Frankfurt (214.000). Die schwache Finanzbranche bremst Frankfurt aus. Zwar profitierte auch Frankfurt vom Beschäftigungsaufbau, jedoch legte die Mainmetropole jedoch nur um 9,6% zu.

Trotz des Booms in der Immobilienwirtschaft konnte diese Branche vergleichsweise wenig Zuwachs bei Bürobeschäftigten verzeichnen. Insgesamt sind an den Top-15 Standorten rund 96 000 Bürobeschäftigte in der Immobilienwirtschaft tätig. Der Beschäftigungszuwachs in den Bürometropolen habe sich jedoch nicht entsprechend in der Entwicklung der nach wie vor eher stabilen Büromieten niedergeschlagen. Der hohe strukturelle Leerstand, der seit der New-Economy-Krise bestehe, baue sich seit 2010 etwas dynamischer ab. Das könnte den Druck auf die Mieten erhöhen, jedoch sei mit einem Boom der Mieten nicht zu rechnen. □

**Content Marketing für die
Immobilienbranche**

www.rohmert-partner.de

Österreicher auf Einkaufstour

S Immo AG will Perlentauchen an der Spree

Karin Krentz

Die S Immo AG aus Österreich befindet sich auf großer Einkaufstour in Deutschland. Außer der bayerischen Metropole München hat es besonders der Osten dem Wiener Konzern angetan, Dresden, Leipzig, aber auch Mittelstädte wie Magdeburg und Rostock. Jedoch die Nummer eins für Investments in Gewerbe- und Wohnimmobilien ist die deutsche Hauptstadt Berlin.

58,0% des gesamten Portfolios der S Immo sind in Deutschland und Österreich investiert und seit Jahresbeginn in Berlin bereits über 100.000 qm Grundstücksfläche angekauft. Gleichzeitig wird peu à peu das Engagement in den osteuropäischen Investmentstandorten wie Sofia oder Bukarest u. a. zurückgefahren, zu volatil die Märkte und zu kräftig die Abwertungen.

Den Auftakt der Ankauf-Offensive für die kommenden Jahre in Berlin der S Immo Germany GmbH, eine Tochtergesellschaft der S Immo, bildeten vier Gewerbeimmobilien mit einer Nutzfläche von rund 35.000 qm. Prägnantes Beispiel für diese Strategie sind die denkmalgeschützten Spreehöfe in Berlin-Oberschöneweide in direkter Wasserlage an der Spree. Erste Pläne für die Positionierung unter dem neuen Namen „Leuchtenfabrik“ sind, die architektonischen Qualitäten des Ensembles durch eine denkmalgerechte Sanierung hervorzuheben, innerhalb des Komplexes unterschiedliche Aufenthaltsorte und Durchgänge sowie Nutzungsmöglichkeiten der Spree zu schaffen. Dafür will S Immo mehrere Millionen Euro zu investieren. Gleichzeitig beabsichtigt das Unternehmen, die Auswahl neuer Mieter und Nutzer so zu gestalten, dass eine produktive Gemeinschaft entstehen kann. Analog einer Ausstellungsvorbereitung nennt Neumüller diesen Vorgang „kuratieren“, ein Erfolgskonzept, dass bereits bei dem alten Neuköllner Finanzamt an der Sonnenallee angewandt wurde. „Wir wollen hier eine neue, eine bessere Adresse schaffen“, sagt er. „Das gelingt nur, wenn wir eine Atmosphäre schaffen, in der sich unsere Mieter wohlfühlen.“ Für eine Einheit in Vielfalt eignet sich die Leuchtenfabrik allemal. Die Größe der Flächen ist sehr variabel. Einzelne Büros und Kleingewerbe können ebenso heimisch werden wie Nutzer mit einem Platzbedarf von bis zu 3.000 qm.

Neumüller ist optimistisch und sieht sich durch die Entwicklungen im Umfeld bestätigt. Der Entwicklungsraum des Berliner Südostens mit dem Wissenschaftsstandort Adlershof und der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) als zentrale Motoren böten die nötige Dynamik und Qualität.



Eisenbrücke mit Spreehöfen (links). Quelle: S Immo.

Zu den Projekten, die sich derzeit in der Realisierung befinden, zählt auch das ehemalige Finanzamt an der Sonnenallee in Neukölln. „Hier ist es uns gelungen, die vorhandenen Potenziale der Gebäude zur vollen Entfaltung zu bringen, indem wir die funktionalen und räumlichen Qualitäten optimal genutzt haben“, erläutert Neumüller. Bereits vor Fertigstellung des Umbaus konnten 70% des Gebäudeensembles neu vermietet werden. Dieser Erfolg hat das Unternehmen darin bestärkt, nun auch das angrenzende, 15.600 qm große Grundstück an der Sonnenallee anzukaufen. Neumüller betont, wie wichtig es sei, die „richtigen“ Mieter auszuwählen. „Unser Ziel ist es, dass eine gute Atmosphäre in den Häusern entsteht, in der sich unsere Mieter wohlfühlen und Synergien zwischen den Nutzern entstehen können“, sagt er und ergänzt, dass das Konzept flexibel sein müsse, um eine starre und einseitige Branchenfestlegung zu vermeiden. „Wir setzen auf Einheit in Vielfalt“, fasst er zusammen.

Das Deutschland-Geschäft ist für den Konzern einen festen Pfeiler in der Bilanz, seit 2010 konnte der EBIT-Beitrag Jahr für Jahr gesteigert werden, von zunächst 29 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 49 Mio. Euro im Jahr 2014. Das Transaktionsvolumen wird noch 2015 eine Mrd. Euro überschreiten, die Mietrendite beträgt bei den Gewerbeimmobilien 7,0% und bei den Wohnimmobilien 5,8%. Künftig soll der

Project erweitert Investitionsstandorte

Bamberg: Die Project Gruppe nimmt weitere deutsche A-Städte ins Portfolio und bereitet den Markteintritt in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie in Wien vor. »Köln und Düsseldorf sind im Konzert der deutschen A-Städte Gewinner des demografischen Wandels und damit wichtige Zukunftsmärkte, auf denen wir aktiv vertreten sein werden«, begründet **Wolfgang Dippold**, geschäftsführender Gesellschafter der Project Investment Gruppe die Entscheidung. Project geht von einer Vorbereitungsphase von gut einem weiteren Jahr bis zur Entscheidung für erste Objekteinkäufe im Rhein-Ruhr-Gebiet aus.

Gründung einer Tochtergesellschaft in Wien

Um das nachhaltige Unternehmenswachstum mit dem 2014 bislang größten Umsatzvolumen in Höhe von 134,2 Mio. Euro akquiriertem Eigenkapital fortan auf eine noch breitere und langfristig stabile Basis zu stellen, haben die Franken vorbereitend bereits seit 2012 den Einstieg in eine weitere Metropole im europäischen Ausland geplant. Nach knapp dreijähriger Entwicklungsphase erreicht der Markteintritt in der österreichischen Hauptstadt mit der Gründung einer Tochtergesellschaft seinen vorläufigen Höhepunkt. Mit dem Start der ersten von Project Immobilienfonds finanzierten Immobilienentwicklungen in Wien ist ab 2016 zu rechnen.

Fokus auf dem Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios liegen, so soll 45% des Investments dorthin fließen (bisher 33%) und 55% in Wohnimmobilien (bisher 67%). Dafür nimmt S Immo 200 Mio. Euro in die Hand: 100 Mio. für Gewerbe, 60 Mio. für Wohnen, 30 Mio. für Entwicklungsprojekte und 10 Mio. für den Grundstücksankauf.

Bisher wurden im Jahr 20105 neun Objekte angekauft, sechs davon in Berlin und drei in Leipzig, zum Teil mit erheblichem Entwicklungspotenzial, Jahresnettokaltmiete 2,7 Mio. Euro. Der mit einer Fläche von 45 000 qm größte Ankauf am Rande des Wissenschaftsparks Adlershof bietet auf Grund seiner Lage und Beschaffenheit dieses erwünschte hohe Potenzial. Dazu S IMMO Vorstandsvorsitzender **Ernst Vejdovsky**: „Das Areal liegt ideal, Adlershof floriert und expandiert. Wir rechnen mit einer stark wachsenden Nachfrage nach Wohnungen und Gewerberäumen in diesem Gebiet.“ Auch die exzellente Infrastruktur (mit dem künftigen Großflughafen BER) war ausschlaggebend für den Erwerb.

S Immo hat heute in Berlin bereits mehr Mitarbeiter als in Wien, über 100 zentral gelegene Wohnobjekte und Grundstücke gehören zum Berlin-Portfolio. Die Gründe für das Berlin-Engagement z. B. bei Wohnimmobilien liegen für Vejdovsky auf der Hand: Hier lägen Neubaumieten schon deutlich über 12 Euro/qm und Monat. Zudem gebe es noch Spielraum und entsprechendes Potenzial auch für die S Immo durch die erst 15% betragende Eigentumsquote. In Wien sei für hochwertiges Wohneigentum mit Top-Preisen von 25.000 Euro/qm die Spitze erreicht, ausländische Käufer würden sich da bereits zurückhalten. In Berlin würden die Spitzenpreise dagegen erst bei 10.000 bis 15.000 Euro/qm liegen, also noch mit Luft nach oben. Zwar bewegten sich die Angebotsmieten in Deutschland eher seitwärts, doch die deutsche Hauptstadt führe mit einer Steigerung von 1,5% auch in diesem Bereich das Ranking an. □

Deutscher Ferienhausmarkt dreimal größer als angenommen Erstmals wirtschaftlicher Gesamteffekt erfasst

Ferienhäuser und -wohnungen stehen bei den Deutschen hoch im Kurs: Anleger setzen auf attraktive Renditen, Touristen schätzen die flexible Urlaubsform und sorgen am Urlaubsort für Umsatz in Restaurants, Supermärkten & Co. Für Überraschung sorgen jetzt aktuelle Zahlen über die tatsächliche Größe und wirtschaftliche Bedeutung der Branche. Mit rund 103 Mio. Übernachtungen pro Jahr ist der deutsche Ferienhausmarkt drei Mal größer als bislang angenommen und generiert einen jährlichen Bruttoumsatz von knapp 8 Mrd. Euro. Das belegt eine neue Studie des Deutschen Ferienhausverbandes e.V. und des Ferienhausportals FeWo-direkt.

In Deutschland bieten sowohl private als auch gewerbliche Anbieter ihre Ferienimmobilien als Ferienunterkünfte an. Bis dato erfasst die amtliche Beherbergungsstatistik jedoch lediglich gewerbliche Ferienhäuser und -wohnungen, die über mindestens zehn Schlafgelegenheiten verfügen. Kleinere privat vermietete Quartiere berücksichtigt die Statistik nicht, obwohl diese mit rund 71 Mio. doppelt so hohe Übernachtungszahlen pro Jahr aufweisen wie der gewerbliche Ferienhausmarkt mit 32 Mio. „Damit fallen zwei Drittel des Marktvolumens sowie der Großteil der erzielten Umsätze, Einkommens- und Steuereffekte der Branche unter den Tisch“, kritisiert **Tobias Wann**, Vorstandsvorsitzender des **Deutschen Ferienhausverbandes e. V.** und Vice President Central Europe **HomeAway/FeWo-direkt**. Auf das touristische Gesamtangebot inklusive Hotellerie und andere Unterkunftsformen bezogen, nimmt der Ferienhausmarkt einen Marktanteil von rund 21% ein. „Bislang wurde von einem Anteil von 6,8% am touristischen Gesamtmarkt, bedingt durch den amtlich erfassten gewerblichen Ferienhausanteil, ausgegangen. Statt jeder 15. Übernachtung findet dem-

nach real jede fünfte Übernachtung in einem Ferienhaus statt. Die Bedeutung des Segments wurde also bislang mehr als unterschätzt“, so Wann.

70 Prozent des Bruttoumsatzes werden im privaten Ferienhausmarkt erzielt

Ferienhausmieter haben neben den Kosten für die Anmietung noch eine Vielzahl weiterer Aufwendungen im Urlaub. Pro Tag geben sie pro Person im Durchschnitt 77,30 Euro aus. Neben den Ausgaben für Einkäufe oder Freizeitaktivitäten investieren die Urlauber ihr Budget vor allem in Lebensmittel, Restaurantbesuche und in die Freizeitwirtschaft. Diese direkten Gäste-Ausgaben für Unterkunft, Verpflegung, Einkäufe und Inanspruchnahme von Dienstleistungen aus Frei-



zeit, Kultur und Mobilität generieren einen Bruttoumsatz von rund 8 Mrd. Euro im Jahr. 70% davon (5,6 Mrd. Euro) werden alleine durch den privaten Ferienimmobilienmarkt erwirtschaftet. Urlaubs-Aufenthalte in gewerblichen Ferienhäusern erzeugen hingegen einen Bruttoumsatz von nur 2,4 Mrd. Euro.

Gastronomie profitiert mit 2 Mrd. Euro

Rund ein Drittel der Gästerausgaben (38%) entfallen auf den eigentlichen Unterkunftssektor. Knapp zwei Drittel der touristischen Ausgaben (62%) fließen dagegen direkt in andere Wirtschaftszweige wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsangebote vor Ort, wovon die Gastronomie mit rund zwei Mrd. Euro (25%) am stärksten profitiert.

Umsätze der Ferienhausgäste sorgen für 4 Mrd. Euro Einkommen

Aus den Umsätzen der Ferienhausgäste resultieren direkte und indirekte Einkommen in Höhe von 4 Mrd. Euro pro Jahr, was einem Beschäftigungsäquivalent von rund 150.000 Ar-

beitsplätzen entspricht. Auf die direkt vom Tourismus profitierenden Branchen entfallen rund 2,6 Mrd. Euro. Hierzu zählen z. B. Restaurants, Einzelhandel, Transportunternehmen, lokale Produzenten und spezielle Dienstleister wie Anbieter von Wellnessleistungen. Indirekt vom Ferienhaustourismus profitieren mit einem Einkommen in Höhe von 1,4 Mrd. Euro die Beschäftigten, die Vorleistungen für touristische Leistungen erbringen, z. B. Zulieferbetriebe für Gastronomie und Einzelhandel, das Baugewerbe oder Finanzdienstleister.

Fiskus verdient 730 Mio. Euro durch vermietete Feriendomizile

Die Steuerrelevanz des Ferienhausmarktes für die Staatskas-



Beispielbilder von FeWo-direkt: Ferienhäuser haben sich nicht zuletzt durch die Niedrigzinsphase zu einem lohnenden Investment entwickelt. (Foto: fewo-direkt)



se ist nicht unerheblich. Das Umsatzsteueraufkommen durch die Gästerausgaben beträgt nach Abzug der Vorsteuer 208,7 Mio. Euro. Zusammen mit der entstehenden Lohn- und Einkommensteuer im Ferienhaustourismus in Höhe von 523,5 Mio. Euro fließen der Finanzverwaltung rund 732 Mio. Euro jährlich zu,

die im Rahmen des Finanzausgleiches an Bund, Länder und Kommunen verteilt werden. „Die beeindruckende Bilanz unterstreicht, dass aktuelle Diskussionen um den Steuerungsbedarf dieses Segmentes in Städten, Gemeinden und Ferienorten fortan auf völlig neue Beine gestellt werden müssen“, so Tobias Wann. „Mit dem Wissen um die tatsächliche wirtschaftliche Bedeutung des Ferienhaustourismus können die Verantwortlichen einfach nicht mehr wie bisher verfahren.“ (KK) □



Personalien

Bilfinger Real Estate hat **Ralf Kühnert** zum Associate Director Capital Markets West in Deutschland mit Sitz in Düsseldorf für die Region Rhein-Ruhr berufen. Er war zuletzt Director Investment für die Region Rhein-Ruhr bei **DTZ**.

Bochum

Die **Deutsche Annington** hat mit der **PATRIZIA Immobilien AG** die Übernahme der **SÜDEWO** zum 1. Juli 2015 vereinbart. Der Kaufpreis für die 19.800 Wohnungen liegt bei rund 1,9 Mrd. Euro. **PATRIZIA** hatte die damalige **LBBW Immobilien GmbH** im Februar 2012 für das Investorenkonsortium erworben. Nach Eingang eines unaufgeforderten Angebots hat die **PATRIZIA** als Investmentmanager, die Offerte geprüft, die kaufmännische Due Dilligence sowie eine „Social Due Dilligence“ durchgeführt. Nach übereinstimmenden Angaben werde die bestehende Sozialcharta eingehalten.

CUBION Immobilien AG vermittelte zwei Mietverträge für das jetzt voll vermietete Bürohaus Wasserstraße 219 im Trimonte-Park an die Bochumer Niederlassung der **COMLINE Computer + Softwarelösungen AG** sowie die auf Sozial-, Medizin- und Pflege-recht spezialisierte **Kanzlei Schönhof**. Die Immobilie ist in Privateigentum.

Wohnimmobilienmarkt-Ranking von Catella Research – was bedeutet das für die Ruhrgebietsstädte?

In das Scoring-Modell, das auf 70 regionale Märkte angewendet wurde, fließen die Faktoren sozioökonomische Daten, Strukturrisiko, Liquiditätsrisiko und Standortpotential ein. Die Städte im Ruhrgebiet rangieren darin auf den hinteren bis letzten Plätzen. Wir befragten dazu **Thomas Beyerle**, Managing Director der **Catella Property Valuation GmbH**.

Frage: Lassen sich für die Ruhrstädte Trends ablesen?



Beyerle: Ja, in Rankings spiegeln sich letztlich immer Strukturelemente wider. Heißt: wie hat es sich in der Vergangenheit entwickelt, welche Prognosen lassen sich ableiten? Schwer wiegt für die Ruhrgebietsstädte sicherlich die negative Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre, auch die Prognose bis 2030 (zwischen -2,13 und -9,63) verheißt aktuell wenig Aussicht auf grundlegende Veränderung. Ferner findet der Strukturwandel kein Ende – mit anderen Worten noch immer ist er eher monostrukturelle fokussiert. Die wenigen herausragenden Beispiele können noch keine raumprägende positive Wirkung entfalten. Hinzu kommt ein Pendlerdefizit für die Region, ein unterdurchschnittliches Mietniveau, gleichwohl aber hohe Renditen. In der Summe herrscht aus Investorensicht kein Liquiditätsrisiko, es gibt genug Angebot zur Investition.

Frage: Manifestieren sich die immer wieder kolportierten wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den südlichen Ruhrstädten und denen der Emscherzone (wie z.B. Herne)?

Beyerle: Ja, es gibt einen „Graben“. Die südlichen Städte wie Essen, Dortmund, Duisburg und Bochum verfügen über wirtschaftlich stärker aufgestellte Unternehmen (**Thyssen Krupp, WAZ, Evonik**), haben demzufolge höhere Einpendlerquoten, ein höheres Einzugsgebiet. Hin zukommen positive Effekte des Strukturwandels zum Tourismus (Landschaftspark Duisburg-Nord; Zeche-Zollverein Essen etc.) sowie der generelle Weg traditionsreiche Industriestandorte zu einem multifunktionalen Dienstleistungszentren umzubauen. Allerdings sollte der „Industriecharakter“ nicht einer glitzernden Dienstleistungswelt geopfert werden. Industrieflächen für Industrie, gerne auch 4.0 oder Logistik, werden bundesrepublikanisch gesucht – das ist eine Stärke des Raumes welche unbedingt ausgespielt werden sollte. In klassische Gewerbegebiete sickern seit Jahren zu stark Wohnnutzungen ein – mit allen damit verbundenen Problemen im Miteinander.

Frage: Können Transparenzdefizite den Markt negativ beeinflussen und wo bestehen sie besonders?

Beyerle: Definitiv. Das Radar von Investoren ist immer geprägt vom Status des Verhältnisses „transparent/intransparent“ und meint damit „Risiko/höheres Risiko“. Herne kommt hier sicherlich nicht besonders gut weg, ebenso Dorsten, Marl und Herten.

(Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher)

Ein etwas anderes Bild zur sozioökonomischen Lage zeichnen die Arbeitsmarktzahlen. Dazu die Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **wmr**: „Die Metropole Ruhr entwickelt sich positiv. Das ist nun wiederholt anhand von wirtschaftlichen Kennzahlen messbar geworden. Der Arbeitsmarkt im Ruhrgebiet wächst. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2010 um mehr als 94.000 angestiegen – das sind 6,2% mehr. Insgesamt arbeiteten damit 2014 über 1,5 Mio. Menschen in der Region. Diese Zahlen des Statistischen Landesamtes IT.NRW



Bochum

Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat an die **Familien- und Krankenpflege Bochum gGmbH** eine ca. 289 qm große Bürofläche an der Universitätsstraße 90 vermittelt. Dort wird ein Autismus Zentrum eröffnet. Eigentümer ist ein Privatinvestor.

Dortmund

Der Netzbetreiber **Amprion** plant den Neubau einer Unternehmenszentrale für 570 Mitarbeiter auf dem Phoenix-West-Areal nach den Plänen **RKW Architekten**. Investitionssumme rd. 40 Mio. Euro, Baubeginn Mitte 2016, Fertigstellung Ende 2017. Der Heidelberger Investor

Duisburg

Harder & Partner hat drei Logistikkimmobilien in Duisburg, Nürnberg und nahe Karlsruhe an die **Hines-Gruppe** verkauft. Das Objekt in Duisburg (Bliersheimer Straße 22-34) wird bis Ende 2015 fertig gestellt. Von 63.500 qm geplanter Fläche seien mehr als 50% vermietet. **JLL** war begleitend tätig.

Essen

Brockhoff & Partner hat **CrossFit** einen neuen Standort für sein Trainingszentrum in der Schürmannstraße 26-32 auf ca. 441,70 qm vermittelt. Mietbeginn ist der 01.10.2015. Eigentümer des Objekts ist eine Fondsgesellschaft,

zeigen, dass sich die Region in die richtige Richtung bewegt. Besonders die Gesundheitswirtschaft erweist sich mit rund 270.000 Beschäftigten als Job-Motor, wie wir in unserem aktuellen Wirtschaftsbericht Ruhr zeigen. 2,5 Mrd. Euro haben die Hochschulen und außeruniversitären Forschungsinstitute der Metropole Ruhr im Jahr 2013 umgesetzt. Mit fast 25.000 direkt Beschäftigten ist die Wissenschaft zudem einer der größten Arbeitgeber im Ballungsraum. Weitere 22.000 Arbeitsplätze hängen indirekt von der Arbeit der Hochschulen ab.“

Erstes neues Budget Hotel für Mülheim

*Im Zuge ihrer Expansionsstrategie eröffneten **B&B Hotels** einen Neubau in Mülheim an der Ruhr. Dafür investierte die Hotelkette rund 6 Mio. Euro.*

Das neue B&B Hotel ist nicht nur das erste Budget Hotel, sondern mit seinen 101 Zimmern erstaunlicherweise auch das größte der Stadt. Innenstadtnah direkt am Tourainer Ring gelegen ist es verkehrsgünstig mit Pkw zu erreichen (unter Vermeidung der verwirrenden innerstädtischen Verkehrsführung) sowie auch fußläufig vom Bahnhof aus, an dem allerdings fast nur Regionalzüge halten. Da das städtische Grundstück zu Füßen des historischen Gebäudes der Handwerkskammer eigentlich für Größeres geeignet wäre, konnten sogar 57 kostenfreie Parkplätze für Hotelgäste angelegt werden, welch ein Luxus! Die für Hotel und Parkplatz erforderlichen 3.700 qm Grundstück konnte B&B von der Stadt erwerben, die Restflächen eignen sich jetzt nur noch als Grünanlage.



Foto: Escher

Nach einer Bauzeit von nur acht Monaten hat das neue 2-Sterne-Plus-Hotel Mitte Mai seinen Betrieb aufgenommen. Mitgeschäftsführerin Bärbel Schneider ist sich sicher: „Das neue Hotel wird eine Sogwirkung am Markt entfalten und mehr Besucher in die Stadt locken.“ (Belegungsraten der anderen Mülheimer Hotels dümpeln, umgelegt auf das ganze Jahr, um die 30%.) Sie war zuletzt in Ratingen tätig und leitete davor das B&B-Hotel in Essen.

Die Baupläne lieferte das Mülheimer Architekturbüro **Hütténes**, die am Ort bereits mit dem kleinen 5-Sterne-Hotel „Villa am Ruhrufer“ auf sich aufmerksam machten. Dort dezenter Luxus im historischen Kontext, hier Flächeneffizienz und Beschränkung auf das Erforderliche. Die Außenansichten des viergeschossigen Kubus mit Technikaufsatz dürften das Stadtbild in dem heterogenen Umfeld nicht wirklich bereichern. Projektentwickler war List Bau Rhein-Main GmbH & Co. KG, Eigentümer ist die B&B Invest Lux 4 S.à r.l., Luxemburg. Ein weiteres Projekt in Duisburg in Bahnhofsnähe steht vor der Entscheidung. (GE)

Noch ein Hotel für Mülheim an der Ruhr

Auf dem Kaufhofareal in der Mülheimer Innenstadt soll ein gemischt genutztes Quartier mit Hotel, Wohnungen und Büros entstehen.

Die Aussicht auf den Zuschlag für den neuen Standort der **Sparkassenakademie NRW** hatte die Investoren nach Mülheim gelockt. Aber nachdem die Entscheidung für Dortmund gefallen war („Der Immobilienbrief Ruhr“ berichtete), beschloss man, gemeinsam umzuplanen. Herausgekommen ist das Projekt „StadtQuartier Schloßstraße“. Damit soll endlich nach fünf



Essen

Die **Minimax GmbH & Co. KG** verlagert ihre Niederlassung in einen angemieteten Neubau im Gewerbegebiet *econova*. Investor und Eigentümer ist **WJM WITRA, Projektentwickler insigne real-estate gmbh**. Für ca. 6 Mio. Euro entstehen rd. 4.100 qm Nutzfläche, Bezug Sept. 2015.

Hamm

Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat ein Wohn- und Geschäftshaus am Langewaneweg mit sechs Wohnungen (494 qm), eine Gewerbeinheit (250 qm) sowie elf Garagen von privat erworben. **Engel & Völkers Commercial** war vermittelnd tätig.

Herne

Brockhoff & Partner Immobilien GmbH vermittelte das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 15 mit sechs Wohneinheiten von privat an privat. Die zwei Gewerbeeinheiten im EG mit 320 qm Fläche sind an **dm** und einen regionalen Bäckereifilialisten vermietet.

Mönchengladbach

COMFORT vermittelte den Verkauf des **SinnLeffers**-Hauses mit 10.950 qm Mietfläche an den französische Reit **CORUM Convictions** für 13,3 Mio. Euro. Verkäufer ist die **Deutsche Industrie Holding. Bolton Investment Management** beriet den Käufer. **SinnLeffers** bleibt exklusiver Mieter.

Jahren Leerstand ein Schlußstrich unter die Umnutzungsdebatte für das **Kaufhofareal** gezogen werden. Noch bildet das ehemalige, in zwei Bauabschnitten in den 1960er Jahren errichtete Warenhaus mit 27.000 qm Geschossfläche plus Parkhaus einen unüberwindlichen Riegel zwischen der Fußgängerzone und dem Neubauquartier **Ruhrbania** am Ruhrufer. Das soll sich bald ändern. Nach den Vorstellungen von **AIP Architekten** wird der Kaufhof bis zur Geschossdecke des Erdgeschosses abgerissen und darüber mehrere Gebäuderiegel um einen Innenhof errichtet. Nördlich in Verlängerung der Wallstraße soll ein Riegel freigestellt

werden, mit Geschäften und Gastronomie im Erdgeschoss und betreutem Wohnen in den Obergeschossen. Insgesamt sind 32.000 qm BGF geplant. Davon 5.000 qm für ein Hotel mit 140 Zimmern im 3-4-Sterne Sektor (Betreiber wird noch nicht bekannt gegeben) und 5.300 qm für Wohnfunktionen. Letztere verantwortet die städtische Wohnungsgesellschaft **MBW** als Partner des Investorenkonsortiums.

Die beiden anderen Investoren sind der Projektentwickler **Fortress Immobilien AG** (bekannt für ihr Konzept der **MultiSerciveCenter** mit Tankstellen) sowie **GRS Beteiligungen GmbH**, ein Tochterunternehmen der **AIP Unternehmensgruppe**. Alle sind ansässig in der von AIP betreuten Büroimmobilie Klaus-Bungert-Straße 3 in der Düsseldorfer Airport City. Eigentümer des Areals ist der Mülheimer Immobilienunternehmer **Jochen Hoffmeister**, der im Vertrauen auf ein prosperierendes Stadtentwicklungsgebiet „**Ruhrbania**“ die Immobilie erworben hatte. Bisher blieb jedoch das Prosperieren eher bescheiden (realisiert wurden lediglich zwei große Wohnblocks am Ruhrufer und dabei scheint es auch zu bleiben) und Umnutzungspläne für den Kaufhof (u.a. von **Kölbl Kruse** blieben Makkulatur. Noch ist der Kaufvertrag mit Hoffmeister nicht unterzeichnet, die Stadt aber unterstützt das jetzige Vorhaben mit einem beschleunigten Verfahren zur Anpassung des Bebauungsplans. Die Gesamtinvestition wird mit 55-60 Mio. Euro angegeben, geplante Fertigstellung Ende 2017 oder Anfang 2018. (GE)

Vivawest – das Jahr 2014

Robert Schmidt verabschiedete sich aus der Konzernleitung mit einer ansehnlichen Bilanz.

Erst nach dem Ausscheiden von **Robert Schmidt** Ende April, der als CEO die Phase der Fusion von **Evonik Immobilien** und **THS** verantwortete, erschien der Rechenschaftsbericht 2014, der erste über ein komplettes Geschäftsjahr des neuen Konzerns **Vivawest**. Als ein wesentliches Moment des Geschäftsmodells wird „die ganzheitliche Betrachtung von Quartieren“ hervorgehoben als „Basis einer Portfoliostrategie, die Bestände nachhaltig verbessert“. Während sich der regionale Konkurrent **LEG NRW** ausdrücklich auf die Bestandspflege konzentriert, betreibt Vivawest – wie auch schon die darin aufgegangene THS - gezielt Neubau und Neubaugergänzungen. Der Wohnungsbestand der Vivawest in NRW beläuft sich auf ca. 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten, davon mit knapp 10.700 die meisten in Duisburg, gefolgt von Essen mit 9.250 und Dortmund mit 8.500 Einheiten. Außerhalb des Ruhrgebietes kommen u.a. Bestände in Leverkusen (4.430 Einheiten), Köln, Bonn und Münster hinzu.



Darstellung StadtQuartier Schloßstraße Mülheim; Freigabe AIP Architekten.



Münster

Seit mehr als 30 Jahren entwerfen, planen und bauen **HPP Architekten** für die **LVM Versicherung** die Bürogebäude des Campus am Kolde-Ring. Den vorläufigen Höhepunkt stellt der neueste geplante Büroturm „Kristall“ mit ca. 20.000 qm BGF dar, Bausumme ca. 43 Mio. Euro. Darüber hinaus hat die LVM von den Stadtwerken ein Grundstück am Hafen erworben und will dort für 60 Mio. Euro einen Bürobau entwickeln.

Ratingen

Das Beratungs- und IT-Dienstleistungsunternehmen **Capgemini** wird seine fünf Standorte in NRW zukünftig bündeln. Dafür wurde ein Mietvertrag über 4.100 in einer Projektentwicklung der **RS & Partner Immobiliengesellschaft mbH** auf dem Place 4 Areal geschlossen. Beratend war **BNPPRE** tätig.

Unna

PATRIZIA Immobilien AG hat ein Portfolio mit drei Supermärkten an die **EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH** an den Standorten Aldenhoven, Unna und Wickede a.d. Ruhr verkauft. Patrizia, die im Rahmen eines Drittmandats sowohl für das Asset Management als auch für den Verkauf zuständig waren, führte die Portfoliobereinigung für einen luxemburgischen Immobilienfonds durch.

Das Gesamtportfolio wurde nach strukturierender Sichtung in mehr als 500 Quartiere gegliedert, an deren Entwicklung sich die strategischen Entscheidungen ausrichten. 2014 wurden für Instandhaltungen 100,8 Mio. Euro (12,68/qm) aufgewendet, 70,6 Mio. für Modernisierungen (8,89/qm), zusammen 21,57 Euro/qm Wohnfläche. 59,2 Mio. entfielen auf Zukäufe entsprechend 635 Einheiten. Ebenfalls 2014 wurden vorwiegend im Einzelvertrieb von Ein- und Zweifamilienhäusern 811 Einheiten verkauft, wobei in den meisten Fällen die Bewohner am Ort, d.h. in ihrem angestammten Quartier, verblieben. Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke konnten Erlöse von 58 Mio. Euro erzielt werden. Für ergänzende Neubauten wurden 71,2 Mio. Euro aufgewendet, wobei 74 Wohneinheiten fertig gestellt sind und noch 486 ausstehen. Eines der größeren Neubauprojekte sind die „Limbecker Höfe“ in Essens „grüner mitte“ mit 112 Wohneinheiten auf zwei Baufeldern. Hier bewegt man sich im hochpreisigen Segment und befindet sich in guter Nachbarschaft mit dem Versorgungswerk der **Architektenkammer NW** (ebenfalls im Bau), der **Dornieden Gruppe** und **Hochtief Solutions** (beide Baufelder fertig gestellt und voll vermarktet).

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2014 betragen insgesamt 806 Mio. Euro (Vorjahr: 459 Mio.). In den Erlösen des Bestandsmanagements sind auch Zinssubventionen der Förderdarlehen als Zuwendungen der öffentlichen Hand, denen Mietpreisbindungen gegenüberstehen, mit 10 Mio. Euro enthalten. Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen betrug 134 Mio. Euro (Vorjahr: 89 Mio.). Die neben den planmäßigen Abschreibungen von rund 111 Mio. Euro erfassten Wertminderungen entfallen, so wird mitgeteilt, überwiegend auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen von –2 Mio. Euro sei das Ergebnis von Veränderungen in der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs oder der Objektzustände einschließlich der im Berichtsjahr getroffenen Entscheidungen zum Abriss einzelner Immobilien.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von –112 Mio. Euro (Vorjahr: –55 Mio.) werde bestimmt durch die Finanzierungskosten der Finanzschulden einschließlich der Ganzjahresauswirkung der im Vorjahr erfolgten Sonderausschüttung. Damit beliefen sich die Finanzierungskosten auf 104 Mio. Euro (Vorjahr: 59 Mio.). Darüber hinaus enthalte das Ergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 12 Mio. Euro (Vorjahr: 6 Mio.) vornehmlich aus Pensionsverpflichtungen. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns sei geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 habe sich die Bilanzsumme um rd. 100 Mio. Euro auf 5.357 Mio. Euro erhöht. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 6.419 Mio. Euro (Vorjahr: 6.153 Mio.) ermittelt. (GE)

Tag der Architektur am 27. - 28. Juni 2015

Der 20. Tag der Architektur hat die veranstaltende **Architektenkammer NW** unter das Motto „Architektur hat Bestand“ gestellt. Wenn am 27. - 28. Juni wieder 375 Gebäude, Innenräume und Außenanlage in NRW zur Besichtigung offen stehen, können die Besucher sich selbst überzeugen, ob diese Behauptung Stand hält. Ohne in eine philosophische Betrachtung darüber einzutreten, worin der Unterschied zwischen „Gebäuden“ und „Architektur“ bestehe, scheint es bei Durchsicht der vielen Umbauten und Umnutzungen eher darum zu gehen, Baumassee wieder zu verwenden als bestehende Architektur in Form und Inhalt zu erhalten wie beim Eingangsgebäude zum Südfriedhof in Herne von 1905. Wie lange die Neubauten, ausgestattet mit den typischen Kennzeichen unserer Zeit wie bodentiefen Fenstern, Staffelgeschossen unter Flachdach und massiven Auskragungen dem Veränderungsdruck kommender Jahre standhalten, kann aber heute niemand sagen. Eines jedenfalls scheint sicher: Ob KfW 50 oder KfW 70, ob Null-Energiebauweise oder Plus-Energiehaus, die heutigen Verbundwerkstoffe, mit



Wuppertal

Die **Clees Unternehmensgruppe** hat einen positiven Bauvorbeseid für den ersten Teil ihres am Döppersberg geplanten Factory-Outlet-Centers erhalten. Auf 10.000 qm Mietfläche sollen 2017 bis zu 65 Shops eröffnen. Zwei Erweiterungen auf dann 30.000 qm für insgesamt 120 Mio. Euro sind bis 2019 vorgesehen. Dabei sollen das ehemalige Postgebäude und die historische Bundesbahndirektion ausgebaut werden, in oberen Etagen ist ein Hotel geplant. Das Center-Management übernimmt **ROS Retail Outlet Shopping**.

Weitere Nachrichten

Essen: **E.ON** beabsichtigt, im Zuge der Neuaufstellung des Konzerns, den Hauptsitz von Düsseldorf auf den E.ON-Standort im Grugacarree zu verlegen mit den Zukunftsreichen Erneuerbare Energien, Energienetze und Kundenlösungen. Die Geschäftsfelder konventionelle Stromerzeugung, globaler Energiehandel und Exploration & Produktion werden in die neue, eigenständige Gesellschaft „**Uniper**“ mit Sitz in Düsseldorf überführt.

Brack Capital Properties steht vor dem Kauf von 430 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen mit ca. 29.000 qm für ca. 24,5 Mio. Euro. Für die Finanzierung stehe man in Verhandlungen über ein Darlehen in Höhe von 17,6 Mio. Euro.

denen Energie gespart werden soll, sind der Sondermüll der Zukunft – insofern wird diese Architektur nur begrenzt Bestand haben, wenn wir es mit den Ansprüchen an Nachhaltigkeit ernst meinen.

Entgegen dem Usus in anderen Bundesländern trifft in NRW die Architektenkammer keine Vorauswahl der Objekte, d.h. im Klartext: auch richtig schlechte Architektur ist dabei. Spürbar zahlreicher werden tatsächlich die Um- und Ausbauten von Bestehendem, selbst da, wo man es nicht erwartet hätte. In Duisburg-Hamborn etwa wurde der traditionsreiche Botanische Garten nach langem Streit um seinen Erhalt nun tatsächlich nicht verkleinert, sondern in den vorhandenen Grenzen teils neu angelegt und umgebaut (Landschaftsarchitekten **Danielzik + Leuchter**, Duisburg). Oder immer noch in Duisburg ein belangloses Bürohaus der 1970er Jahre mit minimalsten Mitteln zum effizienten Architekturbüro umfunktioniert (**aib Architekten**). In Dortmund wurde die Firmenzentrale der **Murfeldt GmbH + Co KG** aufgestockt, wodurch nicht nur Verwaltung und Produktion mehr Raum erhielten, sondern das Unternehmen auch ein neues Gesicht (**SHA Scheffler Helbich Architekten GmbH**). In Bochum bauten **HWL-Architekten** aus Essen ein innerstädtisches Bürohaus zum Hörsaalgebäude für die RUB um. Dies ist nur eines von mehreren Hochschulgebäuden, allerdings sind die übrigen in Duisburg, Essen, Kleve und Kamp-Lintfort meist Neubauten, alle in der Verantwortung des Landesbaubetriebs **BLB**. So auch in Düsseldorf,



Firmenzentrale Murfeldt; Freigabe AKNW

wo der neue Campus der FH auf dem Gelände der früheren Schlösser-Brauerei und des Schlachthofs in Derendorf derzeit das größte Bauprojekt in der Stadt darstellt. Hochschulbibliothek und Campus IT erhielten dabei neue Räume als Haus-im-Haus unter dem Dach der denkmalgeschützten ehemaligen Großviehhalle. Die Bibliothek der neuen Hochschule Rhein-Waal in Kleve zog, vielleicht angeregt durch das Landesarchiv in Duisburg, wie dort in einen ehemaligen Getreidespeicher am Kanal (Architekten **Friedrich Hülsmann** und **Christian Thieme**).

Was sonst in der Region auffällt? Viele der für die Betreuung der unter 3-jährigen Kinder neu gebauten oder erweiterten Kitas stehen offen, darunter auch in Düsseldorf eine umgenutzte Kirche, aber nur wenig, was den Immobilienmarkt interessieren würde, sieht man mal von einigen Wohneigentumsprojekten oder dem Bürohaus Dock 1 am Dortmunder Phoenix-See ab. In Bochum erweiterte das örtliche **Kaufhaus Baltz** in prominenter innerstädtischer Lage nach Abbruch von zwei Nachbargebäuden seine Verkaufs- und Verwaltungsflächen um 3.700 qm und an der Rheinischen Straße in Dortmund verwandelte der Eigentümer **Adolf Winkelmann** ein Mehrfamilienhaus der 1950er in ein Haus für Kreative, außen Holzfassade und innen Lehmputz.

Wenn es einen Trend gibt, der sich am Tag der Architektur manifestiert, dann vielleicht eine neue Lust am Einfachen: Ein Holzhaus im westfälischen Bünde (Architekt **Lars Jacobs**), ein Haus aus Backstein in Haltern am See (**quadrat Architekten**, Lüne), vier Einfamilienhäuser, die in Kettenbauweise aneinandergereiht mit dazwischen gefügten Garagen und Nebengebäuden einen offenen Ring um Spiel- und Freifläche bilden (**Arbeitsgemeinschaft Axel Steinaus, Christian Löer**). Solche Anlagen haben sich, gemeinschaftsbildend, im Ruhrsiedlungsbau seit hundert Jahren bewährt. (GE)

Infos über alle Objekte, Adressen und Kontaktdaten unter www.aknw.de. Zusätzlich bieten alle Architektenkammern der Bundesländer eine kostenlose App über iTunes oder auf Google Play.

Kurz berichtet**Agentur Kernpunkt ab März 2016 als Mieter im K4**

Seit der Renovierung diverser Hallen und dem Spatenstich für die Kletterhalle vor mehr als vier Jahren ist der Gewerbepark Kontrastwerk kontinuierlich weiter entwickelt worden. Jetzt wurde in der Oskar-Jäger-Straße der Grundsteinlegung für die Büroimmobilie K4 mit rund 4.000 qm Bruttogeschossfläche gelegt.

Bis März 2016 plant die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** weitere rund 6,4 Mio. Euro in die Büroimmobilie K4 zu investieren. Der neue Ankermieter, die Internet-Agentur **Kernpunkt**, wird mit rund 70 Mitarbeitern rund 50% der Mietfläche beziehen. Planung und Baubegleitung für das Projekt liegen in den Händen der Architekten von **Phase 5** aus Düsseldorf, Generalunternehmer ist **Schmeing Bau** aus dem niederrheinischen Bocholt.

Produktionshalle wird zum Trampolinpark

In Köln-Dellbrück wird die ehemalige Produktionshalle von **Total Walther** im Leskanpark an der Waltherstraße ab Herbst zum Indoor-Trampolinpark. Die **Jump Management GmbH** rüstet die alte Produktionshalle 64 um, im September soll der Trampolinpark mit rund 40 Trampolinen, die auf der Nutzfläche von über 2.700 qm gut 1.000 qm Sprungfläche anbieten werden, eröffnet werden. Die Experten des Unternehmensbereichs Industrie- und Logistikimmobilien der **GREIF & CONTZEN Immobilienmakler GmbH** unterstützten das Unternehmen bei der Standortsuche. Vermieterin ist eine Privatperson.

LEG-Kundencenter Köln und Bonn unter einem Dach in Köln

Die beiden Kundencenter der **LEG** in Bonn und Köln ziehen in Köln an einem neuen Standort zusammen. Ab 12. Juni 2015 kümmern sich die beiden bisherigen Geschäftsstellen sowie die Niederlassungsleitung Köln/Bonn von einer Adresse aus um die Belange der LEG-Mieter im Köln-Bonner Raum: In der Industriestraße 161, Haus 5b, in 50999 Köln bündeln das Kundencenter Bonn aus der Meckenheimer Allee 128 und das Kundencenter Köln vom Großen Griechenmarkt 2 ihre Vermietungskompetenz an einem gemeinsamen Standort.

Das Bauträgersgeschäft fest in Kölscher Hand

Die drei größten Bauträger in Köln sind auch in der Domstadt ansässig. Das geht aus einer aktuellen Marktstudie von **Bulwiengesa** hervor. Mit rund 1.500 Wohnungen in der Pipeline sichert sich die **Frey AG** erstmals den Spitzenplatz unter den Trägern von Wohnbauvorhaben in Köln.

In den kommenden fünf Jahren beläuft sich das zu realisierende Fertigstellungsvolumen von Wohnungen des Kölner Projektentwicklers auf eine Gesamtfläche von rund 138.000 qm. Damit liegt die Frey AG nach dieser Erhebung deutlich vor den beiden Kölner Konkurrenten **WvM Immobilien + Projektentwicklung** (95.000) und der **Bauwens-Gruppe** (80.000)



Zu den größten Projekten des neuen Marktführers unter Kölns Bauträgern im Wohnungsbereich gehören die Großprojekte Waldbadviertel in Köln-Ostheim (hier plant und baut die Frey AG rund 240 Einfamilienhäuser) und Euroforum-Nord im Süden von Mülheim, wo die Frey AG rund 400 Wohneinheiten realisieren will. Daneben hat das Kölner Unternehmen weitere 650 Wohnungen und Stadthäuser in Ehrenfeld und Neuhöfen in der Pipeline. Außerdem wird bei einer Baumaßnahme erstmals die Stadtgrenze überschritten und Wohngebäude in Bergisch Gladbach (Stadtteil Refrath) gebaut.

Es gehört zu den Besonderheiten des Kölner Bauträgermarktes, dass nationale und internationale Firmen auf dem hiesigen nur eine nachgeordnete Rolle spielen. In anderen Immobilienhochburgen wie München oder Berlin sieht dies ganz anders aus. Die Bulwiengesa AG hatte die Bautätigen in den wichtigsten und größten deutschen Immobilienmärkte nach Bauvolumen analysiert. Sie errechneten für die Domstadt in den zurückliegenden zwölf Monaten eine Steigerung um 111.000 qm Wohnfläche auf über 1,35 Mio. Auf den ersten Blick klingt dies nach einem beachtlichen Neubauvolumen. Betrachtet man allerdings die Städte Düsseldorf oder Frankfurt, die mit knapp 600.000 beziehungsweise 700.000 Einwohnern kleiner als Köln sind, aber zugleich mehr Wohnungen planen, dann relativiert sich dies, räumte der Kölner Projektentwickler ein.

So befinden sich in der Finanzmetropole am Main rund 2,2 Mio. Wohnquadratmeter in Planung und Bau, in der NRW-Landeshauptstadt 1,65 Mio.. Zuletzt meldete das Statistische Landesamt IT.NRW erstmals nach vielen Jahren wieder ein Fertigstellungsvolumen von knapp 4.000 Wohnungen für Köln.

Baugrube am Waidmarkt teurer als geplant

Die Stadt Köln wird für die Arbeiten auf dem Areal der Einsturzstelle des früheren Historischen Archivs deutlich mehr Geld ausgeben als bisher kalkuliert. Die Kosten erhöhen sich um 54,8 auf dann 124,9 Mio. Euro. Die Beweissicherung des gerichtlich bestellten Gutachters dürfte noch bis Anfang 2018 andauern. Die derzeit laufende Beweissicherung und der damit verbundene Aufwand werden den ohnehin schon angespannten Haushalt der Stadt auch in den kommenden Jahren zusätzlich belasten. Das geht aus einer Verwaltungsvorlage hervor. Darüber hinaus wird die Beweissicherung noch andauern, die Stadt rechnet nach derzeitigem Kenntnisstand mit einem Abschluss der dazu notwendigen Bauarbeiten im Januar 2018. Das geht aus aktuellen Aussagen des vom Landgericht bestellten Gutachters, **Prof. Hans-Georg Kempfert**, hervor. Das Beweissicherungsverfahren war von Stadt und KVB angestrengt worden, um die Ursache des Einsturzes und damit auch mögliche Haftungsfragen zu klären. Der Gutachter vermutet den Schaden in einer Tiefe von 26 bis 33 Metern

Impressum

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

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

Chefredaktion:

André Eberhard (V.i.S.d.P.)
Dr. Karina Krüger-Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Dr. Thomas Beyerle, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Uli Richter, Werner Rohmert

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

München: Alexander Heintze/Thomas Döbel (u.v.a.)

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Logistic AG), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Andreas Schulten (Bulwien AG)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Robert Götz (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Rietberger Str. 18
33398 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E.h. Volker Hardegen (Vorsitz),

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

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

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

aib Architekten (32), AIP Architekten (30), Allianz Real Estate (9), Ampirion (29), Apcoa Parking (2), Architektenkammer NW (31), Arminius Kapitalgesellschaft mbH (2), Aurelis Real Estate (18,20), B&B Hotels (29), balandis real estate ag (15), BALTH. PAPP Internationale Lebensmittellogistik KG (24), Bankhaus Bauer (20), Bankhaus Moritz Adolph Ellissen (4), BASF (10,11), Berlin Hyp (18), BfG (2,4,5,9), Bilfinger (18,28), BLB (32), BNPPRE (4,31), Bolton Investment Management (30), Bosch (10,11), Bouwfonds (10), Brack Capital Properties (32), Brockhoff & Partner (29,30), Bundesbank (4), Capgemini (31), Catella (28), Catella Research (21,22), CBRE (4), CEYONIQ Technology (2), Clees Unternehmensgruppe (32), CMS Hasche Sigle (2,18), Colliers International (9), COMLINE Computer + Softwarelösungen (28), CrossFit (29), Cubion (28), Cushman & Wakefield (4), Danielzik + Leuchter (32), Deka (4,6,9,22,23,24), Deutsche Annington (14,15,28), Deutsche Bahn AG (9), Deutsche Bank (2,4,5,6), Deutsche Hypo (4), Deutsche Industrie Holding (30), DG Hyp (15,16), DGZ (5), DIC Asset (4), dm (30), Dorint (7), Dornieden Gruppe (31), DTZ (28), E.ON (32), Edeka (31), ehret + klein (20), Empirica (23,24), Engel & Völkers (30), Evonik (28,30), fairvesta (6), Familien - und Krankenpflege Bochum (29), Feri (24), FeWo-direct (26,27), Fitness First (2), Fortress Immobilien (30), Freshfields Bruckhaus Deringer (4), Gagfah (13), Garbe (13,24), Gewobag (14), Global Asset Capital (9), Google (10,11), GRS Beteiligungen (30), Hackenberg & Co. (15), Harder & partner (29), Haufe-Verlag (15), HGR Property Partners (24), Hines (29), Hochtief Solutions (31), HPP Architekten (31), Hüttenés (29), HWL-Architekten (32), Isarkies (24), IVG (5,24), JLL (2,17,18), Kanzlei Schönhof (28), Kaufhaus Baltz (32), Kaufhof (30), KIRKBI A/S (20), Kölbl Kruse (30), LBBW (15,28), LBS (23,24), LEG (30), Linklaters (4), LVM (31), Madison International Realty (2,8), May & Co. (20), MBW (30), Minimax (30), Morgan Stanley (2,6,8), MP Holding (24), Murfeldt (32), NorthStar Realty Finance (2,4,8), O1 GmbH & Co. KG (24), Palmira Capital Partners (20), Pamera Cornerstone (22), Patrizia (2,6,15,28,31), Peter Holtz Real Estate Services (20), Project Gruppe (9,26), publity AG (2,14,18), quadrat Architekten (32), Real I.S. (5), RKW Architekten (29), Robert Bosch GmbH (20), Rohmert Medien Consult GmbH (11), RS & Partner Immobiliengesellschaft (31), S Immo (25,26), SEB (4,15), SHA Scheffler Helbich Architekten (32), SinnLeffers (30), sontowski & partner (16), Sparkassenakademie NRW (29), Streletzki-Gruppe (14), Süddeutsche Wohnen (15), Südewo (28), Sveafastigheter (24), Taurus Investment Holdings (10,11), Taylor Wessing (24), TH Real Estate (20), THS (30), ThyssenKrupp (28), Toll Collect GmbH (15), Uniper (32), Valad Europe (15), vdp Research (8), Vivawest (30), WAZ (28), WJM WITRA, Projektentwickler insigne real-estate (30), wmr (28), ZBI (12,15), ZIA (11,12,13,14).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Bartol, Sören (11); Beyerle, Thomas (21,28); Buch, Rolf (14,15); Dippold, Wolfgang (26); Fischer, Arwed (6); Hansen Dr., Bernd (4); Hendricks Dr., Barbara (11,12,13); Hoffmeister, Jochen (30); Hülsmann, Friedrich (32); Kamp Dr., Rüdiger (24); Kirsch, Kerstin (14); Kraft, Marcus (12); Kühnert, Ralf (27); Kuß, Nicolai (13); Labusch, Dirk (14); Lindner, Christian (11); Löer, Christian (32); Mattner Dr., Andreas (12,13,14); Metzler, Wilhelm Peter (4); Mumm von Schwarzenstein, Friedrich (4); Münzing, Mark (12); Nolterieke, Harald (4); Oettinger, Günther (11); Reibling Prof., Lorenz (10,11); Reutter, Georg (16); Ricken, Steffen (5); Schmidt, Robert (30); Schmitt, Klaus (6); Steinaus, Axel (32); Stern, Theodor (4); Streletzki, Ekkehard (14); Thieme, Christian (32); Thomsen, Bernd (14); Vejdovszky, Ernst (26); Wann, Tobias (26,27); Winkelmann, Adolf (32); Zimper, Oliver (5).