

Property ads in Immobilien Zeitung

Real estate companies use property ads to advertise developable plots, office buildings, commercial space, housing, to name just a few categories; on the next few pages, you will find sample ads exemplifying all types of real estate.

These adverts can be placed within the general section of Immobilien Zeitung – e.g. on the news, retail, facility and property management pages – or, alternatively, in the regional section such as the pages for Northern Germany, Bavaria or Berlin and former East Germany.

Select the ideal position to send a strong message. With Immobilien Zeitung, you will reach out to decision makers within the real estate industry. In Q2 2017, subscriptions totalled 9,201 copies reaching round about 40,000 readers every week.

Sample formats and prices, 2018 – General Section (excerpt):

Format	Width x height in mm	b/w price [€]	2c price [€]	4c price [€]
1/2 page	Corner field 259 x 300	7,440.00	8,520.00	9,960.00
1/4 page	Corner field 193 x 200	3,720.00	4,260.00	4,980.00
1/8 page	Corner field 127 x 150	1,860.00	2,130.00	2,490.00
Island	61 x 50	560.00	660.00	760.00

Sample formats and prices, 2018 – Regional Markets (excerpt):

Format	Width x height in mm	b/w price [€]	2c price [€]	4c price [€]
1/2 page	Corner field 259 x 300	5,280.00	5,760.00	7,080.00
1/4 page	Corner field 193 x 200	2,640.00	2,880.00	3,540.00
1/8 page	Corner field 127 x 150	1,320.00	1,440.00	1,770.00
Island	61 x 50	400.00	500.00	600.00

Enhance your advertising range at www.iz.de

Sample formats and prices, 2018 (excerpt):

Format	Size in pixels	Price [€] per week	Price [€] per week
Full-size banner	468 x 60	1,540.00 Full Placement	770.00 3-Ad-Rotation
Medium rectangle	300 x 250	1,850.00 Full Placement	925.00 3-Ad-Rotation

For more detailed information, please check our media data at www.iz.de/mediadaten.

We have ad formats to suit your needs. Our contact details:

Phone +49 (0)611 97326 ext. 0

Thomas Buhlmann ext. 26

E-mail: buhlmann@iz.de

Karsten Franke ext. 21

E-mail: franke@iz.de

Markus Schmidtke ext. 24

E-mail: schmidtke@iz.de

Claudia Emrich ext. 13

E-mail: emrich@iz.de

„Wir müssen jetzt in Düsseldorf bauen, bauen, bauen“

Thomas Geisel ist ganz klar ein Macher und kein Verwaltungsbeamter. Kein Wunder, war er zuvor doch Manager bei Ruhrgas in London. Bild: shk

Düsseldorf. Was sein Vorgänger sträflich vernachlässigt hat, steht im Fokus von Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel: der Wohnungsbau – auch für diejenigen, die keine Millionäre sind. Geisels Tempo ist dabei schon fast atemberaubend.

Einheiten verzichten. Umgekehrt könnte man sie anheben, wenn ein Investor in einem eher hochpreisigen Umfeld ein Projekt realisieren will.

IZ: Das klingt jetzt immer noch ein bisschen unkonkret.

Geisel: In der Regel sollte die Quote für ein Wohnbauvorhaben bei 20/20/60 liegen. Also 20% sozial geförderte Einheiten, 20% im preisgedämpften Wohnungsbau und der Rest frei finanziert. Das gilt grundsätzlich für alle Wohnungsbauvorhaben, die nicht rein nach § 34 entstehen – also dort, wo wir als Stadt planungsrechtlich Einfluss nehmen können. Das Wichtigste ist jetzt allerdings: Wir müssen bauen, bauen, bauen!

IZ: Es gibt aktuell ja durchaus spannende Vorhaben, die in dieser Form nur in Düsseldorf bekannt sind.

Geisel: Ja, beispielsweise die Umwandlung von Büroflächen im ehemaligen Thyssen Trade Center in Wohnraum. Die Stadtspitze begrüßt zudem, dass beim Vorhaben Living Central, dem früheren Projekt Quartier M, die Büros komplett durch Wohnnutzung ersetzt wurden. Und auch hier entstehen 200 geförderte und 200 preisgedämpfte neue Einheiten.

Immobilien Zeitung: Herr Geisel, seit ziemlich genau einem Jahr sind Sie im Amt. Und seitdem scheint sich auch die Düsseldorfer Stadtspitze des Kampfs gegen den Wohnraummangel anzunehmen.

Thomas Geisel: In der Tat sagen wir ganz klar, dass alles getan werden muss, um diesen Nachfrageüberhang, der aktuell auf dem Wohnungsmarkt herrscht, abzubauen. Das Angebot muss deutlich erhöht werden, damit die Preise nicht weiter steigen. Als Ziel habe ich vorgegeben, dass in Düsseldorf 3.000 Wohneinheiten pro Jahr neu errichtet werden müssen.

IZ: Nun ist Düsseldorf seit kurzem auch Mitglied in der exklusiven Runde der NRW-Städte, in denen 30% der neu entstehenden Wohneinheiten gefördert sein müssen.

Geisel: Wir haben mit dem Bauministerium NRW ein Globalbudget vereinbart, das den unbürokratischen Ablauf von Fördermitteln aus dem Bauministerium ermöglicht, sofern eine Förderquote eingehalten wird.

Allerdings haben wir in Düsseldorf einen größeren Handlungsspielraum als die starre Festlegung auf die 30%. Oberstes Ziel unserer Planung lautet, die Durchmischung in den Stadtteilen aufrecht zu erhalten. Künftig sollen keine sozialen Konzentrationen wie in Hassels auf der einen oder in Niederkassel auf der anderen Seite entstehen.

IZ: Was bedeutet das konkret?

Geisel: Das bedeutet, dass man das Handlungskonzept Wohnen modifizieren kann. Wenn beispielsweise ein Investor in einem Sozialwohnungsgebiet hochwertig baut, könnte man auf die Quote von geförderten

IZ: Blicken wir einmal in die City und auf den Kö-Bogen. Dort, so ist mir zugetragen worden, zeigen sich die Projektentwickler von Preisvorstellungen, die die Stadt für ihr Grundstück hat, vorsichtig gesagt, über-rascht.

Geisel: Üblicherweise ist ein Grundstückskaufvertrag geschlossen, wenn er notariell beurkundet ist. Ich

finde es darum komisch, wenn die Immobilienunternehmen vor der Verhandlung über den Kaufpreis bereits in allgemeines Wehklagen verfallen. Zunächst einmal gab es ja eine Sitzung mit allen Beteiligten, auf der wir über Kaufpreisermittlung für das städtische Areal gesprochen haben. Das bedeutet, der Ertragswert des Grundstücks wird ermittelt, die Bau- und Baunebenkosten und andere werden abgezogen und unter dem Strich steht dann ein Kaufpreis für das Grundstück.

IZ: Und den wollen Sie auch durchsetzen ...

Geisel: Der Kaufpreis für das Grundstück ist zunächst einmal Verhandlungsgegenstand.



Allerdings werde ich mich als Oberbürgermeister, der für die Stadt Düsseldorf ein Filetgrundstück verkauft, nicht anders verhalten, als ich es als Privatmann Thomas Geisel tun würde, der ein Grundstück aus seinem Privatbesitz verkauft: Ich werde versuchen, den höchstmöglichen Preis zu erzielen. Die Stadt muss hier ganz klar kaufmännischen Grundsätzen folgen.

IZ: Bereits veräußert ist ja das Grundstück an der Theodorstraße. Dort wollte der Berliner Investor Krieger einen Möbelmarkt und Bürofläche erstellen. Passiert ist aber bislang nichts.

Geisel: In der Theodorstraße ist die Situation etwas verfahren, ganz offen gesagt. Ich hatte mich bereits mit Herrn Krieger in diesem Zusammenhang getroffen. Es war natürlich kein Verfahrensbeschleuniger, dass mein Amtsvorgänger Dirk Elbers zugelassen hat, dass ein nahegelegenes Grundstück an den Krieger-Konkurrenten Schaffrath verkauft wurde.

IZ: Also sehen sie die Ansiedlung eines Möbelmarkts auf dem jetzigen Schaffrath-Grundstück kritisch?

Geisel: Ich fand die ursprüngliche Planung städtebaulich sinnvoller: Auf dem Grundstück, das Krieger erworben hat, Möbel zu verkaufen und auf der IDR-Fläche, die jetzt Schaffrath gehört, einen Bauhaus-Baumarkt zu bauen. Soweit wir da Einfluss haben, werden wir diese städtebaulich sinnvollere Planung befördern.

IZ: Lassen Sie uns noch über den Büromarkt Düsseldorf sprechen. Fehlt Düsseldorf nicht aktuell ein großes neues Entwicklungsgebiet für Büros?

Geisel: Das sehe ich nicht so. Am Flughafen wird gebaut, und am Hafen entsteht das Projekt Float in der Kesselstraße. Dort werden rund 30.000 m² Bürofläche nach den Plänen

von Renzo Piano errichtet – und gerade hat sich das Internet-Reiseportal Trivago für ein weiteres Projekt im Hafen entschieden. Zudem will die Stadtspitze den Hafen zu einem Schwerpunkt für Start-ups in Düsseldorf ausbauen. Und es gibt weitere Grundstücke an der Kesselstraße bis zur Plange Mühle, die noch bebaut werden können. Darüber hinaus sind mehrere Hochhäuser in der Stadt geplant, am Mörsenbroicher Ei sogar gleich zwei: der Upper North Tower, für den die Bauleitplanung gerade läuft, und das Projekt Sky View.

IZ: Und es gibt allerhand große Objekte mit Sanierungsbedarf, beispielsweise am Seestern.

Geisel: Oh ja, der Seestern ist ein Gewerbestandort, an dem noch allerhand zu tun ist.

IZ: Glauben Sie eigentlich, dass der von den Maklern erfundene Teilmarkt „Central Business District“ sinnvoll ist?

Geisel: Das bezweifle ich. Bei dem Begriff CBD denke ich eher an die tote City von Houston als an unsere lebendige Innenstadt in Düsseldorf.

IZ: Herr Geisel, ich danke für das Gespräch. Die Fragen stellte Thorsten Karl.

„Bei CBD denke ich an die tote City von Houston“

ANZEIGE



Ein Objekt der berlinovo





MIT HIGH-SPEED IN IHRE NEUE BÜROFLÄCHE

Attraktive Büroflächen provisionsfrei zu vermieten 40699 Erkrath, Max-Planck-Straße 17

- > Flächen ab 270 m², Großraumbüros bis zu 2.000 m² möglich
- > High-Speed-Verbindung dank Glasfaserverkabelung
- > Moderne und durchdachte Ausstattung nach Ihren Wünschen
- > über 160 Stellplätze, direkte Autobahnanbindung zur A3 und A46 über Autobahnkreuz Hilden

Kontaktieren Sie uns unter: T +49 30 25441-4715 (Herr Hilbrecht)

Besuchen Sie uns auch auf der **EXPO REAL vom 05. 10. bis 07. 10. 2015 in München auf dem Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg! Halle B2. 520 (Stand der berlinovo). Wir freuen uns auf Sie!**

www.maxplanck17.de

Foster weicht Wohneigentum

Mülheim an der Ruhr. Gebäude aus der Feder des britischen Stararchitekten Norman Foster sind vielerorts eine Art Heiligtum. Nicht so im Revier.

Hälfte. Und auch mit der Vermietung hatte man Pech: Das Unternehmen Intellium, eine ehemalige Karstadt-Tochter, ging drei Monate nach dem Bezug der Flächen Pleite. Seither herrschte Leerstand.

Nun sollen nach dem Abriss des Gebäudes und der Änderung des Bebauungsplans auf dem 14.516 m² großen Grundstück 22 Doppelhäuser errichtet werden. Käufer ist der bundesweit tätige Projektentwickler BPD, der Teil der niederländischen Rabo Real Estate Group ist. Greens Immobilien, Mülheim, vermittelte die Transaktion. thk

Das seit Jahren leer stehende Sir Norman Foster Gebäude mit ca. 8.500 m² BGF in Mülheim an der Ruhr hat den Eigentümer gewechselt. Nun soll die ehemalige Zentrale der Beratungs- und Planungsfirma Agiplan in der Zeppelinstraße dem Abrissbagger weichen. Jahrelang hatte der damalige Eigentümer einen Käufer für das erst im Jahr 1996 errichtete Objekt gesucht. Zunächst für 5,5 Mio. Euro, später für gerade einmal die

Einst von Norman Foster entworfen, macht das Objekt nun Platz für Doppelhaushälften. Bild: Greens Immobilien



Vom Lazarett zum noblen Wohnpark

Leipzig. Fünf Jahre lang zog sich das B-Plan-Verfahren für das fast 6,6 ha große Gelände des ehemaligen Garnisonslazaretts im Stadtteil Möckern hin. Jetzt steht das Nutzungskonzept für das historische Gebäude- und Parkensembel. Für etwa 80 Mio. Euro soll nach den Plänen der Eigentümerin DGG eine Wohnanlage mit 180 Einheiten und ergänzender gewerblicher Nutzung geschaffen werden.



Noch bestimmen Zerfall und Wildwuchs das Bild im künftigen Parc du Soleil. Bild: mv

Fast 25 Jahre lang fristet das einst für kaiserliche Soldaten errichtete Lazarett an der Max-Liebermann-Straße 15 inzwischen ein Schattendasein. Seit dem Abzug der Roten Armee 1991 stehen die Gebäude leer und die Bepflanzung

der einst gepflegten Parkanlage überwuchert weite Teile des Geländes. Dorniges Brombeergestrüpp wächst bis in die kaputten Türen und Fensteröffnungen der Absonderungshäuser hinein, in denen früher Patienten mit ansteckenden Krankheiten isoliert wurden.

Der Wildwuchs soll bald gebändigt werden. Noch im Herbst will Rainer Kuchenbrod, Projektleiter bei der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz (DGG), mit der Sanierung der ersten drei Gebäude auf einer etwa 13.000 m² großen Teilfläche des Geländes beginnen. Die dort geplanten 60 Wohnungen sollen Kuchenbrod zufolge alle an Kapitalanleger verkauft und später für ca. 8,50 Euro/m² vermietet werden.

Insgesamt gehören 20 historische Gebäude zum 1908 eröffneten Lazarett. Die für die damalige Zeit typische Krankenhaus-Architektur im Pavillonstil bot eine Kapazität für 100 Betten. Die reichte aber schon bald nicht mehr aus, weshalb die oft eingeschossig errichteten Häuser bis Anfang der 1930er Jahre aufgestockt wurden und noch Neues hinzukam.

Errichtet wurde das Lazarett als Teil der Garnison Leipzig, die 8.000 Soldaten beherbergte und mit Einrichtungen wie der Heeresbäckerei oder dem Kaiserlichen Bekleidungsamt über autarke Versorgungsstrukturen verfügte. Einige Teile des Militärstandorts sind schon seit längerem umgenutzt, andere warten bis heute darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden (vgl. „Baustart für die König-Albert-Residenz“, IZ 37/2015), wie das für seine Zeit höchst moderne Lazarett. Das war durch die parkähnliche Anlage nicht nur höchst gediegen, sondern unterschiedlich auch aus medizinischer und hygienischer Sicht ganz wesentlich von den bis dahin existierenden Leipziger Krankenhäusern, wie der Historiker Karsten Brösel schreibt.

Neben Verwaltungsgebäuden gehörten Häuser und Pavillons für die verschiedenen medizinischen Fachgebiete sowie ein Krankenhaus zum Gebäudeensemble. Den besonderen Charakter des Lazaretts aber prägte die Gestaltung der Außenanlage als Park mit Spazierwegen und Ruhezeiten. Im Zentrum des Geländes befand sich eine rechteckige, von Linden gesäumte Grünanlage mit Rondellen und rautenförmig angelegten Wegen.

Von der einstigen Schönheit des Krankenhausparks zeugen noch historische Bilder. Doch nicht erst mit der Inbeschlagnahme durch die Sowjets verlor der Park seine ursprüngliche Gestalt. Im Laufe der Jahrzehnte wuchsen die ursprünglich symmetrisch oder zu Inseln angeordneten Bäume

zusammen mit wilden Gewächsen zu einem geheimnisvollen Märchenwald. Doch der soll gründlich ausgelichtet werden, damit das Parc du Soleil (Sonnenpark) getaufte Projekt auch seinen Namen verdient. Natürlich streng nach denkmalpflegerischen Vorgaben. Die Gartenanlage möglichst in ihrer ursprünglichen Form wiederherstellen zu können, haben die Denkmalschützer in akribischer Kleinarbeit historische Dokumente durchforstet. Denn nicht nur die Gebäude, auch die überaus großzügigen Außenanlagen des Lazaretts stehen unter Denkmalschutz.

Teile der Außenanlagen dürfen aber auch neu gestaltet werden. Beispielsweise der Bereich im nördlichen Teil des Geländes, der an die von der Bundeswehr genutzte General-

Olbricht-Kaserne grenzt. Hier sollen aus dem anfallenden Schutt bei der Sanierung der Gebäude Hügel angelegt werden, die einerseits als Blickschutz zum Nachbarn dienen, andererseits als Rodel- oder Spielhügel genutzt werden können. Am westlichen Rand des Geländes wird es künftig zudem eine große Wiese geben, auf der auch Ball gespielt werden darf.

Das sieht der in jahrelangen Verhandlungen ausgearbeitete Kompromiss zwischen denkmalpflegerischen Belangen und den modernen Anforderungen für die Gestaltung des Wohnumfelds vor. Denn künftig sollen in den Lazarettgebäuden Familien mit Kindern und junge sowie alte Paare oder Singles leben. Um die 180 Wohnungen sind zurzeit geplant. Verkauft werden die zwischen 43 und 190 m² großen Einheiten für im Schnitt 3.650 Euro/m².

Nach den Entwürfen des Leipziger Architekturbüros Fuchshuber entstehen Atelier- und Reihenhäuser oder Parkvillen mit Geschosswohnungen. In ihren Visualisierungen haben die Architekten die heruntergekommenen Bauten schon längst in einen schmackhaften Wohnpark verwandelt, und DGG-Projektleiter Kuchenbrod ist zuversichtlich, schnell weitere Käufer für die neuen Bleiben im Leipziger Norden zu finden. Durch die Nähe zum Flughafen, zu den im Umfeld angesiedelten Logistikunternehmen und zu den Automobilherstellern Porsche und BMW und deren Zulieferern habe der Standort ein gutes Potenzial. „Wer dort arbeitet und im Parc du Soleil wohnt, profitiert von einem kurzen Weg zur Arbeit, einer ruhigen Wohnlage im Grünen und kann trotzdem das etwa 5 km entfernte Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichen“, sagt Kuchenbrod.

Kopferzerchen bereitet ihm hingegen noch die Suche nach Nutzern für die etwa 8.000 m² Gewerbefläche, die an der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße im Bestand und Neubau geplant sind. Büros, soziale Einrichtungen wie ein Seniorenheim oder eine Schule, für das hier und im nahen Umfeld weiter wachsende Wohnquartier könnten dort ebenso entstehen wie ein Boardinghouse und ein Laden mit Waren für den täglichen Bedarf. Auf der Expo Real in München will sich Kuchenbrod schon mal nach potenziellen Betreibern oder Nutzern umschauen. mv



Die künftig als Wohngebäude genutzten Bauten des Lazaretts gruppieren sich um eine Grünanlage, die nach historischem Vorbild neu entstehen soll. Bild: Fuchshuber

Um die Wette bauen

Berlin. Für zusammen 300 Mietwohnungen legten die kommunalen Gesellschaften Gesobau und Gewobag in der vergangenen Woche den Grundstein.

Bauen, was das Zeug hält, heißt derzeit die Devise in der rasch wachsenden Hauptstadt. Und so eilen Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel und sein Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup in diesen Tagen von einer Baustelleneifer zur nächsten. Vergangene Woche hatten gleich zwei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Grundsteinlegung ihrer Neubauvorhaben im nördlichen Teil von Berlin eingeladen.

Auf einem rund 6.200 m² großen Grundstück entlang der Ufer- und Bornemannstraße im Stadtteil Wedding lässt Gesobau die

Uferhöfe mit 180 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern bauen.

Beim Gesobau-Vorhaben werden 57 Wohnungen subventioniert und für einen geringen Mietzins von ca. 6,50 Euro/m² zu haben sein. Die Vermietung soll im Frühjahr 2016 starten. Mit 120 Einheiten in der Neptunstraße 21-26, im südlichen Reinickendorf, geht Gewobag ins Rennen. 20% der 39 m² bis 100 m² großen Wohneinheiten werden bei diesem Vorhaben vergünstigt angeboten. Geknichtschiefer, können Ende 2016 die ersten Mieter in der Neptunstraße einziehen. mv

Privatinvestor kauft Reihenhauspaket

Kabelsketal. Im zur Gemeinde Kabelsketal gehörenden Ortsteil Großkugel in Sachsen-Anhalt haben die Makler von Aengevelt ein Portfolio mit 79 Reihenhäusern auf einem 14.000 m² großen Grundstück vermittelt. Erwerber der vermieteten Häuschen in der Nähe vom Flughafen Halle-Leipzig sei ein privater Bestandshalter. Verkäufer ist nach den Recherchen der Immobilien Zeitung die niederländische Bouwfonds, die schon 2007 auf den Standort setzte, an dem sich in den vergangenen Jahren immer mehr Logistikunternehmen und Automobilzulieferer angesiedelt haben. Ein Großteil der Mieter in den 1993 errichteten Reihenhäusern mit 7.720 m² Mietfläche arbeitet Aengevelt zufolge in einer der Firmen im Umfeld. Dem neuen Eigentümer würden die voll vermieteten Häuser 8,8% Rendite pro Jahr einbringen. mv

ANZEIGEN



Stadt Leipzig
Liegenschaftsamt

expo real München
05. - 07.10.2015
Neue Messe, Halle A2,
Stand 430

Exposés/Antragsformulare:
www.leipzig.de/immobilien

Baugrundstück für Gewerbe Exposé: 0911

Lage: Edisonstraße
Flurstücke: 215/48, 215/88, 215/2
Gemarkung: Sommerfeld
Grundstücksgröße: 5.350 m²
Ansprechpartnerin: Frau Götz
Telefon: +49 (0)341 123-5654
Mindestgebot: 162.000 €



Baugrundstück für Gewerbe Exposé: 0859

Lage: Edisonstraße
Flurstück: 215/89
Gemarkung: Sommerfeld
Grundstücksgröße: 4.000 m²
Ansprechpartnerin: Frau Götz
Telefon: +49 (0)341 123-5654
Mindestgebot: 128.000 €



Baugrundstück für Eigenheim Exposé: 0906

Lage: Clemens-Thieme-Straße
Flurstück: 330/68
Gemarkung: Liebertwolkwitz
Grundstücksgröße: 704 m²
Ansprechpartnerin: Frau Rosenbusch
Telefon: +49 (0)341 123-5670
Mindestgebot: 102.800 €



Baugrundstück für Gewerbe Exposé: 0904

Lage: Flößen-/Stammerstraße
Flurstücke: 197x, 197/3 (Teilfläche)
Gemarkung: Wahren
Grundstücksgröße: ca. 2.240 m²
Ansprechpartnerin: Frau Donner
Telefon: +49 (0)341 123-5680
Mindestgebot: 74.000 €



Senden Sie Ihr Gebot sowie die Antragsformulare (www.leipzig.de/immobilien) unter Angabe der jeweiligen Exposénummer in einem verschlossenen Umschlag **bitte bis zum 9. November 2015** an die Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt, Terminstelle 1, 04092 Leipzig. Der Verkauf erfordert die Zustimmung der zuständigen Gremien.

Industriegebiet Seehausen II Exposé: 0860

Lage: Maximilianallee
Flurstücke: 411, 414, 416 ff.
Gemarkung: Seehausen
Grundstücksgröße: 35 ha
Ansprechpartnerin: Frau Unverferth
Telefon: +49 (0)341 123-3350
Bodenrichtwert: 55 €/m²



Senden Sie Ihre Bewerbung sowie die Antragsformulare (www.leipzig.de/immobilien) bitte unter Angabe der Exposénummer 0860 in einem verschlossenen Umschlag an die Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt, 04092 Leipzig. Der Verkauf erfordert die Zustimmung der zuständigen Gremien.

Angaben ohne Gewähr

Hamburgs Speicher und Kontore sind jetzt Welterbe

Hamburg. Das Welterbekomitee der Unesco entschied am Sonntag, die Hamburger Quartiere Speicherstadt und Kontorhausviertel auf die Welterbeliste zu setzen. Stadt und Wirtschaft erwarten mehr Touristen – vor allem aus Skandinavien, den USA und China. Doch auch die Attraktivität des Kontorhausviertels als Bürostandort könnte durch die Auszeichnung bei internationalen Unternehmen wachsen.

Die Freude war groß in Hamburg, ob der Aussicht, in einem Jahr offiziell die Urkunde zur Aufnahme der Speicherstadt und des Kontorhausviertels in die Unesco-Welterbeliste überreicht zu bekommen. Es ist Hamburgs erster Eintrag und der 40. in Deutschland. Damit steht Deutschland international auf Rang 5 hinter Italien (51 Welterbestätten), China (48), Spanien (44) und Frankreich (41). 1.020 Welterbestätten gibt es insgesamt.

„Wir sind uns der großen Ehre bewusst“, versicherte Olaf Scholz, Erster Bürgermeister Hamburgs, „und nehmen nun gern die Verantwortung für den Schutz und die Vermittlung dieses Erbes wahr.“ Für Scholz kommt die mit der Urkunde verbundene internationale Aufmerksamkeit parallel zur Bewerbung um die Olympischen Spiele 2024 genau zum richtigen Zeitpunkt.

In jedem Fall war der Bau der beiden monofunktionalen Quartiere für die damaligen Hamburger Bürger von großer Nachhaltigkeit – zunächst für diejenigen Menschen, die einst dort lebten und arbeiteten. Die Speicherstadt entstand in drei Bauabschnitten zwischen 1885 und 1927 auf den zuvor bewohnten Elbinseln Kehrvieler und Wandrahm. 20.000 Menschen mussten mit dem Abriss von 1.000 Häusern weichen. Dafür entstand das größte und modernste Logistikzentrum seiner Zeit.

Auf 3,5 Mio. Eichenpfählen wurden die 300.000 m² Lagerfläche in 17 neogotisch gestalteten Gebäudekomplexen errichtet, die zunächst vor allem der Unterbringung von Kaffee, Kakao und Gewürzen dienten. Die im Krieg zu 40% zerstörte Speicherstadt wurde nach Plänen des Hamburger Architekten Werner Kallmorgen teils rekonstruiert, teils modern weitgehend wieder aufgebaut – bis auf den Bereich, auf dem 1994 bis 2002 das 93.000 m² große Büroensemble Hanseatic Trade Center entstand.

Speicherstadt ist heute ein gemischtes Quartier



Mit dem Siegeszug des Containers werden die Lagerflächen von Teppichhändlern genutzt. Seit 20 Jahren geht die Umnutzung in eine weitere Phase. Büroflächen werden eingerichtet, zahlreiche Modeunternehmen und Agenturen haben sich eingemietet, auch Showrooms ermöglichte die zuständige HHLA Immobilien. Seit 2007 werden zudem Ateliers für Künstler geschaffen. Insgesamt 10.000 m² sollen bis 2019 entstehen.

Die größte Frequenz erfahren heute jedoch die Freizeiteinrichtungen, allen voran das ab 2000 entstandene Miniatur Wunder-

land mit inzwischen rund 13 Mio. Besuchern, aber auch Hamburg Dungeon oder das Deutsche Zollmuseum. Hamburg Tourismus erwartet vom Welterbestatus einen stärkeren Zustrom ausländischer Touristen, insbesondere aus Regionen wie Skandinavien, USA oder China. Zudem sind erste Wohnungen in der Speicherstadt eingerichtet worden. Allerdings war das Wohnen in der Speicherstadt lange ganz verboten und ist durch die Hochwassersicherung stark eingeschränkt.

Das vor allem in den 1920er Jahren entstandene Kontorhausviertel versorgte die – auch durch die Speicherstadt – boomende Hafenvirtschaft mit den nötigen Büroflächen in fußläufiger Entfernung zum Hafen. Es war

Hamburger Büroquartiere: Vorne die Hafencity, mittig die Speicherstadt und oben das Kontorhausviertel mit dem Chilehaus (links) und dem Meßberghof (Mitte). Oben rechts die Cityhochhäuser.

Bild: ff

das erste reine Büroviertel in Europa, und das Chilehaus und der Meßberghof zählen mit ihren zehn Geschossen zu den ersten Hochhäusern Deutschlands.

Bekannte Gebäude sind neben dem Chilehaus von Fritz Höger (Eigentümer: Union Investment Real Estate) und dem als Ballin-

haus entstandenen Meßberghof der Sprinkenhof von Fritz Höger, Hans und Oskar Gerson (Allianz Real Estate). Die Gebäude entstanden in Stahlbeton- oder Stahlskelettbauweise mit weiten Stützenrastern, frei aufteilbaren, flexiblen Grundrissen – ähnlich heutigen Bürogebäuden. Weichen musste für das Quartier das enge Gängeviertel, Wohnstätte armer Menschen und Ausgangspunkt etwa der Cholera-Epidemie von 1892.

Das Kontorhausviertel hat zwar im Laufe der Jahrzehnte seine Funktion als das wichtigste Büroquartier in der City verloren. „Allerdings beobachten wir in den letzten Jahren eine deutliche Belebung – insbesondere des Angebots im Gastronomie- und Einzelhandelsbereich“, erklärt Richard Winter, JLL. „Auch die Frequenz hat im Scharnier zwischen City und Hafencity zugenommen.“

Besonders begehrt seien bei Mietern die genannten Flaggships. UIRE meldet einen Leerstand von immerhin knapp 10% für das Chilehaus. Der Makler erwartet durch die Unesco-Auszeichnung ein wachsendes Interesse etwa asiatischer Reedereien, die die Welterbe-Adresse auch aus Repräsentanzgründen favorisieren.

Nachgedacht wird seit Jahren über einen Business-Improvement-District (BID). „Bei den Planungen etwa zur Umgestaltung des Burchardplatzes müssten künftig auch die Anforderungen der Unesco berücksichtigt werden“, nimmt Sebastian Binger, Otto Wulff BID, Bürgermeister Scholz beim Wort. „Das geht kaum ohne Unterstützung durch die Stadt – etwa bei Themen wie Gestaltung und Stellplätze.“ Hoffnungen auf Belebung knüpfen sich auch an Abriss oder Sanierung der City-Hochhäuser am Klosterwall – nach Auszug des Bezirks Mitte im Jahr 2017.

1999 hatte Hamburg das Chilehaus auf die Vorschlagsliste Deutschlands zur Unesco-Welterbeliste setzen lassen. 2007 war die Bewerbung um die Speicherstadt und das Kontorhausviertel erweitert worden. Im Februar 2014 schließlich war der Antrag in Paris eingereicht worden. ff

Die Miete wird steigen

Hamburg. Mit gut 250.000 m² geht der Büroflächenmarkt der Hansestadt mit einem überdurchschnittlichen Umsatz aus dem ersten Halbjahr. Der Leerstand ist gesunken. Da sich die Mieten seit Jahren zu wenig bewegen, halten sich die Projektentwickler zurück.

Dem guten ersten Quartal mit über 120.000 m² Umsatz folgte am Hamburger Büroflächenmarkt ein besseres zweites Quartal: rund 130.000 m². So summieren die Hamburger Makler einen Halbjahresumsatz von 248.000 m² (Savills) bis 259.000 m² (Cushman & Wakefield).

Zu diesem im Mehrjahresvergleich überdurchschnittlichen Umsatz, der auch 13% über dem von 2014 liegt, haben vor allem zwei Verträge der Stadt Hamburg beigetragen. So kaufte die Stadt im Februar einen Teil des Axel-Springer-Gebäudes an der Caffamacherreihe, wovon künftig 32.000 m² vom Bezirk Mitte belegt werden. Zu diesem Eigentümergebiet kam im Mai die Anmietung von 19.500 m² für die vier Finanzämter Bergedorf, Wandsbek, Oberalster am Hauptbahnhof und Amnickenstraße, die einen von Aug. Prien entwickelten Neubau in Hammerbrook beziehen.

Ob eines Eigentümergebiets von knapp 30% (Grossmann & Berger) liegt der Vermietungsumsatz bei 180.000 m² – annähernd auf dem Niveau des Vorjahrs. Von den sechs Umsätzen im ersten Halbjahr über 5.000 m² sind vier Eigentümergebiets, darunter die Baubeginne der Zentrale von Engel & Völkers in der Hafencity (6.700 m²) sowie des Gebäudes des Chipherstellers NXP im Stadtteil Lokstedt (8.000 m²).

Ganz klassisch ist das Ranking (CBRE) der Teilmärkte: City mit 32% auf Platz 1, gefolgt von der City Süd (15%) und der Hafencity (9%). Bei den Branchen liegt die öffentliche Verwaltung mit 23% vor den Beratungsdienstleistungen (9%), Industrie und Bau (9%) und Handel (7%). Betont wird allerseits der Mangel an modernen Büroflächen in den

zentralen Lagen. Andreas Rehberg, Grossmann & Berger, verweist auf 47 Projekte, die 2015 und 2016 mit insgesamt 419.000 m² fertiggestellt würden. „Doch davon sind 57% bereits vertraglich gebunden. Die Vorvermietungsquote für 2015 beträgt sogar 70%.“ Die Mieter reagieren auf das knappe Angebot mit frühzeitiger Sicherung geplanter Flächen – auch in Projekten, die erst 2018 bezogen werden können. Nach Rehbergs Zahlen ist die Leerstandsquote daher auf 5,5% gesunken. Auch CBRE (7%), JLL (6,6%) und Angermann (6%) sehen zurückgehende Leerstände.

Die öffentliche Verwaltung mietet am meisten

„Wir haben bei den Mietern einen Paradigmenwechsel vor uns“, erwartet Richard Winter, JLL. Er sieht die Spitzenmiete aus dem seit 20 Jahren funktionierenden Mietekorridor von 22 Euro/m² bis 25 Euro/m² ausbrechen und erwartet in Kürze eine Spitzenmiete von 26 Euro/m² – ausgehend von einer aktuellen Spitzenmiete von 24,50 Euro/m². „Das können sich die Mieter auch leisten“, betont Winter, „denn in München etwa zahlen die Sozietäten, die auch in Hamburg mieten, 20% bis 30% mehr Miete.“ Unausweichlich würden steigende Mieten, sollten die aktuell hohen Vervielfältiger sinken. „Angesichts gestiegener Baukosten und Grundstückspreise ist Projektentwicklung sonst nicht mehr rentierbar.“

Die Makler sehen im zweiten Halbjahr weitere größere Abschlüsse, etwa in den Projekten Stadthöfe und Alter Wall. Allein der Vertrag zwischen Euler Hermes und Quantum mit 30.000 m² steht vor der Unterschrift. Daher gehen die Prognosen für den Jahresumsatz 2015 Richtung 500.000 m² – und darüber hinaus. ff

HAFENCITY HAMBURG



HAFENCITY HAMBURG: QUARTIER BAAKENHAFEN GRUNDSTÜCKE AM BAAKENHAFEN UND AN DER ELBE (Angebotseinheit III)

Mit großer Dynamik schreitet die Realisierung des Quartiers Baakenhafen voran: mehr als 1.000 Wohnungen, das Nahversorgungszentrum sowie eine Grundschule und Kita befinden sich bereits in der Entwicklung. Im Konzept-Preisverfahren (70% Konzept, 30% Preis) werden weitere sechs Einzelgrundstücke in Wasserlage an Baakenhafen und Elbe angeboten:

- **Grundstück 82a/b: Urbaner Standort mit attraktiver Südseite am Baakenhafen**
ca. 24.400 qm GF (für ca. 150-200 Wohnungen, Büroflächen, Gewerbe/Handel im Erdgeschoss)
- **Grundstück 83b: Urbaner Standort mit attraktiver Südseite am Baakenhafen**
ca. 12.500 qm GF (für ca. 100 Wohnungen, Büroflächen, Gewerbe/Handel im Erdgeschoss)
- **Grundstück 86: Prominentes Eingangstor zum Quartier in direkter Park- und Wasserlage**
ca. 7.400 qm GF (davon ca. 4.500 qm GF für Büroflächen, ca. 25 Wohnungen, Gewerbe/Handel im Erdgeschoss)
- **Grundstück 88a-d: Wasserhäuser – einzigartige Wohntürme im Hafenbecken**
ca. 7.500 qm GF (Wasserhäuser) und ca. 7.000 qm GF (Landseite) für ca. 140 Wohnungen, Gewerbe/Handel/Büroflächen im Erdgeschoss
- **Grundstück 96a/b: Wohnen mit Wasserblick direkt südlich des grünen Baakenparks**
ca. 6.700 qm GF (für ca. 65 Wohnungen, Gewerbe/Handel im Erdgeschoss)
- **Grundstück 97: Wohnen mit Wasserblick direkt an der Elbe**
ca. 14.700 qm GF (für ca. 140 Wohnungen, Gewerbe/Handel im Erdgeschoss)

Um eine konzeptionelle Differenzierung auf den Grundstücken zu erzielen, sind Angebote jeweils auf die Einzelgrundstücke abzugeben.

Bewerbungsschluss: 28. September 2015
Rückfragen: bis 07. August 2015

Weitere Informationen im vollständigen Grundstücksangebot unter:
<http://www.hafencity.com/de/management/grundstuecke.html>

Viele (teure) Wohnungen für Lüneburg

Lüneburg. Die Universitäts- und Hansestadt wächst und die Immobilienpreise steigen. In der historischen Altstadt oder innenstadtnah entstehen aktuell zahlreiche Eigentums- und Mietwohnungen, wie im Visculenhof, Hanseviertel oder Ilmenaugarten. Dabei werden Preise bis 4.800 Euro/m² und Mieten bis 12 Euro/m² erzielt.



Regina Trope und Lars Seidel, Grossmann & Berger: „Als Projektentwickler können sie sich freuen, denn in Lüneburg gibt es noch Grundstücke.“ Bild: ff

Es gibt nicht viele Überraschungen“, erklärte Lars Seidel beim zweiten Marktfrühstück von Grossmann & Berger (G&B) in Lüneburg. „Die Preise sind weiter gestiegen, aber noch deutlich vom Hamburger Niveau entfernt.“ Die teuersten Eigentumswohnungen in Lüneburg kosten nach Angaben des G&B-Geschäftsführers 4.800 Euro/m², die im Visculenhof erzielt werden. 18 Wohneinheiten werden an der Ilmenau von Schulte Bauregie in den Mauern eines mehrere hundert Jahre alten Speichers untergebracht.

Preise bis deutlich über 4.000 Euro/m² haben zum Teil auch die 22 Eigentumswohnungen im Komplex Wohnen am Wasser-

turm erzielt, die der Investor Eberhard Manzke für 15 Mio. Euro am Ort der früheren Nordlandhalle ebenfalls an der Ilmenau errichtete. Im begehrten Villenviertel Rotes Feld entstehen in der Lessing-Residenz fünf große Eigentumswohnungen, die mit 3.700 bis 4.300 Euro/m² annonciert sind.

Zwischen dem Lüneburger Bahnhof und der Ilmenau ist Schulte Bauregie mit den Partnern Maszutt Bauer Immobilien sowie Roland Wölk Projektentwicklung auch am Projekt Ilmenaugarten beteiligt. Hier sind rund 350 Wohnungen geplant, die – sofern es sich um Eigentumswohnungen handelt – zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m² kosten sollen.

Über 750 Wohnungen entstehen im ersten Bauabschnitt des Hanseviertels auf dem Areal der früheren Schlieffen-Kaserne, wo im Quartierszentrum auch Hamburger Projektentwickler investiert sind. Frank Lorenz baut im Joint Venture mit dem Bauunternehmen Willi Meyer, Uelzen, das Tartuer Tor mit 52 Eigentumswohnungen und Ladenflächen mit einem Projektvolumen von 18 Mio. Euro für 23 Mio. Euro hat Quantum Immobilien 127 Mietwohnungen entwickelt und in einen Spezialfonds für das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin eingebracht. Die Mieten liegen zwischen 8,50 und 11 Euro/m². Vor Baubeginn hat Nord Project Immobilien, Hamburg, ein Beteiligungsunternehmen der

G&B, vor wenigen Tagen einen zweiteiligen Apartmentkomplex mit 42 Microapartments (23 bis 43 m²) und 22 Mietwohnungen (26 bis 51 m²) samt einem Rewe-Vollsortimenter (1.200 m²) und einem Alnatura-Biomarkt (460 m²) an einen privaten Investor verkauft. Schröder Immobilien aus Winsen/Luhe schließlich baut im Zentrum des Hanseviertels 43 barrierearme Seniorenwohnungen (54 bis 84 m²) und eine Tagespflegeeinrichtung.

„Lüneburg bleibt attraktiv für Investition“, sagt Regina Trope, Leiterin der G&B-Dependance Lüneburg. „Die Mieten für Neubauwohnungen in der Innenstadt liegen bei bis zu 12 Euro/m². Das ist auch interessant für

Anleger in Eigentumswohnungen.“ Der Zins- und Marktmarkt sei geprägt durch ein sehr geringes Angebot. „Im Roten Feld liegt der Faktor noch unter 20. Da zeichnet sich jedoch eine Verteuerung ab. Die Immobilien werden unter der Hand weitergegeben.“ ff

Attraktive Millionen fürs Wohnen

Schleswig-Holstein. Wohnraumförderung floss 2014 nahezu ausschließlich in den Mietwohnungsbau. 93 Mio. Euro für 910 Wohnungen wurden bewilligt. 2015 bis 2018 stehen 360 Mio. Euro zur Verfügung.

Im vergangenen Jahr wurden in Schleswig-Holstein 96,5 Mio. Euro für die Förderung von 980 Wohnungen bewilligt, davon 92,9 Mio. Euro für den Bau oder die Modernisierung von 910 Mietwohnungen. 2013 wurden 778 Mietwohnungen mit 51,2 Mio. Euro gefördert. Erik Westermann-Lammers, Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), führt die Steigerung um über 80% auf die 2013 beschlossene Offensive für bezahlbares Wohnen zurück, eine Reform der Förderbedingungen: niedrigere Zinsen, höhere Förderquoten, vereinfachte Rahmenbedingungen.

Allein 34,5 Mio. Euro flossen für den Neubau oder die Modernisierung von 303 Wohnungen nach Lübeck, gefolgt vom Landkreis Pinneberg (13,5 Mio. Euro/128 Wohnungen),

von der Landeshauptstadt Kiel (13 Mio. Euro/137) und vom Landkreis Steinburg (11,7 Mio. Euro/151). Stolz 10,4 Mio. Euro gingen für (nur) 54 Wohnungen nach Sylt. „Gefördert wurde 2014 vor allem dort, wo bezahlbarer Wohnraum am dringlichsten gesucht wird“, sagt Westermann-Lammers. „Der Schwerpunkt lag in den kreisfreien Städten, im Hamburger Umland und auf Sylt.“

Für das Jahr 2015 allerdings stellt die IB.SH fest, dass die Investoren aufgrund der seit 2013 nochmals deutlich gesunkenen Kapitalmarktzinsen auf die Einbeziehung von Förderdarlehen weitgehend verzichten. Es laufen Gespräche zwischen Wohnungswirtschaft, den Kommunen, dem Mieterbund sowie dem Ministerium mit dem Ziel,

die Förderung wiederum attraktiver zu machen.

Für 2015 bis 2018 stehen insgesamt 360 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung, davon 316 Mio. Euro für den Mietwohnungsbau. Mit 220 Mio. Euro sollen 1.600 Neubauwohnungen gefördert werden. Die Förderdarlehen liegen bei 75% beziehungsweise 85% der angemessenen Gesamtkosten. Das führt angesichts der gestiegenen Grundstücks- und Baukosten zu durchschnittlichen Förderdarlehen von 112.000 Euro pro Wohnung in ländlichen Regionen, 142.000 Euro im Hamburger Speckgürtel, Kiel und Lübeck sowie bis zu 165.000 Euro auf Sylt.

Mit 96 Mio. Euro sollen 2.600 Sozialbindungen durch Modernisierung (2.400) und den Erwerb von Belegrechten (200) entstehen. Für die Förderung von Wohnungseigentum stehen 40 Mio. Euro bereit, für Flüchtlingsunterkünfte 20 Mio. Euro. Beim Flüchtlingspaket Anfang Mai wurden neue, bedarfsgerechte Wohnformen für Flüchtlinge und eine weitere Öffnung der sozialen Wohnraumförderung vereinbart. ff

NEUER INDUSTRIE- UND LOGISTIKPARK AM »BREMER KREUZ«

» Spitzenlage an der A27 / A1
» Rampenandienung
» bis 12,20 m UKB

» Flächen von 3.000 bis 82.000 m²
» Seiteneinladung
» Industriegebiet 24 / 7

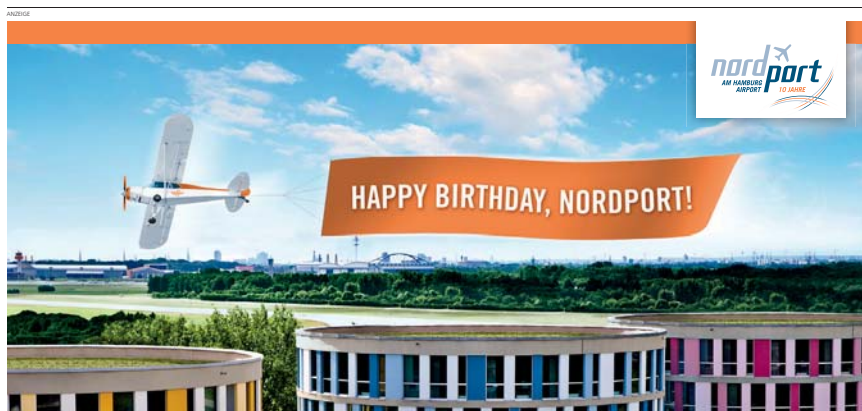
Ansprechpartner:
Björn Sundermann
T 0421 | 173 93-50

PROVISIONSFREI

Beratung & Alleinvertrieb

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

WWW.ROBERTCSPIES.DE



10 Jahre Erfolgsstandort am Hamburg Airport

Der Büro- und Gewerbestandort Nordport in Norderstedt feiert stolz seinen ersten runden Geburtstag. Bis heute sind hier bereits zahlreiche, namhafte internationale Projekte realisiert worden. Die ansässigen Unternehmen: CASIO, Bergans of Norway, B/E Aerospace, Matzen & Timm, SACO Airfreight, TPH, und weitere. Ab Juli 2015 begrüßen wir sukzessive tesa SE mit Technikum, Headquarters und Forschungszentrum.

Feiern Sie mit – wir haben auch noch Platz für Ihr Unternehmen!

www.nordport.de

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Wohnen im Bredero-Haus

Hannover. Die Büroflächen im Bredero-Hochhaus am hannoverschen Hauptbahnhof sollen zu Eigentumswohnungen umgenutzt werden.

Im Rahmen des 20-Mio.-Euro-Umbaus sollen die Wohnungen bodentiefe Fenster bekommen, und mit Loggia oder Balkon ausgestattet werden. Der Brandschutz und die Haustechnik sind noch an die Gesetzeslage für Wohnnutzung anzupassen (etwa mechanische Belüftung). Die Betonfassade soll mit einem champagnerfarbenen Eloxal verkleidet werden und den Vorgaben der EnEV entsprechen. Bevor es richtig losgeht, muss jedoch noch der B-Plan geändert werden. Zudem könnten die Pläne der SPD aus dem Bezirk Mitte, im Turm Sozialwohnungen einzurichten, dem Eigentümer einen Strich durch die Rechnung machen. ff

Lange Jahre haben die Eigentümer des Bredero-Hochhauses – künftig: Lister Tor – am Raschplatz in Hannover versucht, die Büroetagen des bis zu 24-geschossigen Gebäudekomplexes neu zu vermieten. Im Gespräch waren unter anderem ein Gerichtszentrum oder städtische Behörden.

Nun verfolgt Eigentümer Maxime Investment das Ziel, die Etagen 7 bis 17 der 1974 errichteten Betonarchitektur als Eigentumswohnungen umzunutzen. In den oberen sechs Geschossen waren von Beginn an Eigentumswohnungen eingerichtet. „Das sind überwiegend kleine Wohnungen, bis auf die Penthouse-Wohnungen“, berichtete Jan Grabau von den Architekten Bahlo Köhnke Stosberg & Partner (BKSP), Hannover, beim jüngsten Heuer-Dialog Hannover am 21. Mai. Es wohnen dort viele ältere Bewohner, die so unkompliziert in die Stadt kommen könnten. „Und der Ausblick ist sehr urban.“

120 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen plant Maxim Investment, in den ehemaligen Büroetagen einzurichten. „Es ist eine sehr, sehr große Nachfrage nach den Wohnungen da“, sagt Grabau. Er hatte das Konzept einer Umnutzung bereits 2006 für einen Kaufinteressenten entwickelt; der Kauf wurde dann doch nicht abgeschlossen.

Die braune Betonfassade des Bredero-Hochhauses verschwindet hinter champagnerfarbenem Eloxal des Lister Torres. Bild: BKSP



„Wohnungsmangel kann man nur beseitigen, wenn man baut“

Berlin. Vor 33 Jahren verkaufte Jürgen Leibfried im damals noch eingemauerten Westberlin die ersten Wohnungen in einem zuvor sanierten Zinshaus. Mit seiner Idee, an Mieter zu verkaufen, stieß er zunächst auf Befremden, denn bei Mieten von 3 bis 4 DM/m² war Wohnungskauf kein Thema. Auch heute kommt es mitunter noch vor, dass die Pläne des langjährigen Projektentwicklers und Gründers der Bauwert auf wenig Gegenliebe stoßen. Doch er verfolgt seine Ziele mit Beharrlichkeit.

Jürgen Leibfried behält offenbar gerne den Überblick. Oder weshalb hat der Chef des Unternehmens, das für seine Wohn- und Geschäftshäuser im klassisch-konventionellen Stil bekannt ist, wohl sonst ausgerechnet ein Büro in dem rundum verglasten Kranzler Eck am Kurfürstendamm gewählt? Dort oben im 13. Stock residiert Leibfried mit Blick über die ganze Stadt, die neu wachsende City West mit ihren Hochhäusern, den Turm der Gedächtniskirche direkt vor der Nase und bei klarem Wetter mit Sicht weit über den Fernsehturm am Alexanderplatz und den in der entgegengesetzten Richtung liegenden Teufelsberg hinaus.

Nach mehr als drei Jahrzehnten Projektentwicklung, in denen Leibfried mit seinem Unternehmen Vorhaben mit einem Volumen von über 4 Mrd. Euro realisiert hat, weiß er, dass man vorausschauend planen muss. Denn Märkte verändern sich und schon morgen gibt es vielleicht keine Nachfrage mehr für Wohnungen oder Büros, die einem gestern noch für viel Geld aus den Händen gerissen wurden.

All das hat Leibfried erlebt und deshalb weiß er auch, dass es gut ist, einen langen Atem zu haben. Gerade in einer Stadt wie Berlin, wo viele mitreden wollen, wenn gebaut wird. Wie beispielsweise in Friedrichshain auf dem Freudenberg-Areal, einem aktuellen Projekt der Bauwert, das Leibfried diesen strahlenden Frühlingstag ein wenig verdüstert, weil Projektgegner gerade gegen die erteilte Baugenehmigung klagen.

Das Freudenberg-Areal ist ein 2,6 ha großes Industriegelände mitten im Szenekiez von Friedrichshain, im Karree zwischen Boxhagener Straße, Weserstraße, der Neuen Bahnhofstraße und Holteistraße, das seit Jahren brachliegt. Als Bauwert das Grundstück 2011 erwarb, hatte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bereits einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Fläche ausgelobt und einen Sieger gekürt. Doch der damalige Investor, der außer Wohnungen 7.000 m² Handelsfläche realisieren wollte, setzte seine Pläne nicht um.

Bauwert wiederum wollte die Planungen des Vorgängers nicht 1:1 übernehmen und stellte ein neues Konzept zur Diskussion. Zusammen mit dem Bezirksamt veranstaltete der Entwickler mehrere Runde Tische zur Gestaltung und künftigen Nutzung des Geländes und ließ die Vorschläge der Anwohner mit in die neuen Pläne einfließen. Großflächiger Handel ist nun nicht mehr vorgesehen, stattdessen sollen 650 Wohnungen, Läden für



Ein Mann mit weitem Blick über Berlin: Bauwert-Chef Jürgen Leibfried in seinem Büro im Kranzler Eck. Bild: Bauwert

den täglichen Bedarf, Arztpraxen und eine Kita mit ca. 90 Plätzen geschaffen werden. Im neuen Wohnquartier wird es eine öffentliche Durchwegung und einen 6.000 m² großen Park geben. 122 der geplanten Wohnungen werden von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Howoge errichtet und als preisgebundener Wohnraum für 6,50 Euro/m² vermietet, die restlichen Einheiten plant Bauwert in eigener Regie.

Die Baugenehmigung für das 220-Mio.-Euro-Projekt hat Leibfried seit Februar dieses Jahres in der Tasche. Mit dem Bau beginnen kann er trotzdem nicht, denn eine Gruppe von Naturfreunden ist vor Gericht gezogen, weil es keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Projekt gegeben hat. „Die braucht es aber nicht“, erklärt Leibfried. Nur wenn die ursprünglichen Einzelhandelspläne mit einem großen Parkplatz im Blockinnen realisiert worden wären, hätte diese Prüfung erfolgen müssen, führt er aus.

Auch nach Jahren der Vorplanung und einer umfassenden Bürgerbeteiligung noch immer nicht bauen zu können, ärgert Leibfried vermutlich weit mehr, als er es sich anmerken lässt. Anders als die Projektgegner würde er wohl kaum auf einer Veranstaltung herumplöbeln und durch laute Zwischenrufe die Argumente der anderen übertönen. Nein, wenn ein stilsicher gekleideter Mann wie Leibfried, mit Manschettenknöpfen an den Hemdbündchen und einem farblich zur Krawatte passenden Tuch im Revers des Jacketts, verärgert ist, bleibt er immer noch sachlich: „Wohnungsmangel kann man nur beseitigen, wenn man baut“, sagt er. Vierterorts herrsche in Berlin die Haltung vor: „Wir brauchen Wohnungen, aber nicht bei uns um die Ecke“, kritisiert er. Mit dieser Einstellung werde „das eigentlich richtige Instrument der Bürgerbeteiligung oder des Volksentscheids durch unrealistische Forderungen überfrachtet“.

Wenn es nach Leibfried ginge, würde einiges anders laufen: Zwölf Monate würde er den Bezirk Zeit geben, um ein Bebauungsplanverfahren auf den Weg zu bringen. Wenn es bis dahin kein Ergebnis gibt, sollte der Senat das Ganze in die Hand nehmen. Große Stücke hält Leibfried auf die beim Stadtentwicklungs-

senat angesiedelte Wohnbauleitstelle: „Das sind echte Profis am Werk.“

Das Freudenberg-Areal ist nicht das erste Vorhaben der Bauwert, gegen das Bürger aus der Nachbarschaft sich zur Wehr setzen. Auch bei den Rosengärten, einem neu geschaffenen Wohnquartier auf einem ehemaligen Schrebergartenge-

lände nahe dem Ku’damm (vgl. „Eigenheime statt Apfelbäume“, IZ 10/2010), gab es anfangs heftige Proteste. Und heute? Das Quartier sei in der Nachbarschaft gut angenommen worden. „Das Einzige, worüber sich die Leute jetzt ärgern, ist, dass sie dort keine Wohnung mehr bekommen haben“, sagt Henning Hausmann, langjähriger Unternehmenssprecher der Bauwert und seit einigen Jahren Leiter Investment.

In den letzten Jahren hat Bauwert in Berlin vor allem Eigentums- und Mietwohnungen der mittleren bis gehobeneren Preisklasse realisiert. Zu den Kunden gehören Eigennutzer ebenso wie Pensions- und Versorgungskassen. Für Letztere entwickelte Bauwert sogar Büromobilien, als in Berlin haufen-

weise Wohnungen leer standen. 2007 schloss Bauwert eine Partnerschaft mit Apellas. Doch die Wege der Partner trennten sich schnell wieder: „Ich bin Projektentwickler. Apellas wollte Bestandskäufe“, sagt Leibfried zu diesem Kapitel knapp.

Inzwischen konzentriert sich Bauwert wieder wie in den Anfangsjahren des Unternehmens hauptsächlich auf Wohnprojekte. Die realisierten Gebäude mögen keine architektonischen Highlights sein, aber sie fügen sich nahtlos ein in die gewachsenen Altbauquartiere der Umgebung. Die Adlon-Architekten Patzschke und Patzschke sind Planer, die Leibfried gerne immer wieder beauftragt, ihres traditionell-klassischen Stils wegen. „Ich mag aber auch moderne Architektur“, sagt Leibfried. Doch moderne Entwürfe gut zu bauen, sei nicht so einfach. Am Ende werde alles teurer als geplant und die tollen Ideen der Architekten würden nur abgespeckt realisiert. Da bleibe er lieber der traditionellen Bauweise treu, zumal die Kunden diese Art von Architektur am liebsten kaufen würden. **mv**

Ein Fan der traditionellen Bauweise

ACCENTRO

EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR KAPITALANLEGER UND SELBSTNUTZER

Renditestark investieren in Cityapartments



Dörfelstraße 5
Berlin-Adlershof
Neubau, 1 bis 2 Zimmer
29 m² bis 52 m²
B: 44,8 kWh/(m²a), A, F.W. Bj. 2015



Erstklassige DG Wohnungen im Grünen



Märchenviertel
Berlin-Köpenick
DG-Neubau, 1 bis 3 Zimmer
42,49 m² bis 97,93 m²
V: 164 kWh/(m²a), F, F.W. Gas, Bj. 1929



Urban Living zwischen Volkspark und Ku´Damm



Uhlandstraße 79
Berlin-Wilmersdorf
Altbau, 2 bis 4 Zimmer
36 m² bis 219,48 m²
V: 117,8 kWh/(m²a), D, Gas, förderfähig KfW, Bj. 1904



Kapitalanlage zwischen Kulturforum und Potsdamer Platz



Hitzigallee 19
Berlin-Tiergarten
Neubau, 1 bis 5 Zimmer
54,89 m² bis 121,66 m²
V: 132 kWh/(m²a), E, F.W. Bj. 1985



WIR BIETEN IHNEN EINE GROSSE AUSWAHL VON EIGENTUMSWOHNUNGEN AN VIELEN BERLINER STANDORTEN UND IN UNTERSCHIEDLICHEN PREISKLASSEN.
VOM KAUFWUNSCH BIS ZUR SCHLÜSSELÜBERGABE – WIR BERATEN SIE INDIVIDUELL – OHNE KÄUFERPROVISION!

Accentro GmbH | Uhlandstraße 165 | 10719 Berlin | Tel.: 030 - 887 181 7511 | mail@accentro.de | www.accentro.de/berlin

16 JAHRE ACCENTRO

Experten sehen goldene Zeiten für Immo-Aktien

Glaubt man zwei Immobilienbankern aus Amsterdam und Stuttgart, sollte man sich baldmöglichst mit Aktien deutscher Gewerbe-AGs munitionieren. Denn deren Kurse stehe eine Aufholjagd bevor. Nicht, weil sich die Qualität ihrer Assets über Nacht stark verbessert hätte. Sondern weil das Geld immobilienaffiner US-Fonds auf der Suche nach Dividenden ist, die es daheim nicht mehr bekommt.

Der Abend des 31. August 2016 wird ein Meilenstein für Immobilienaktien. Ab dann sind Immobilien am Kapitalmarkt nämlich ganz offiziell eine eigene Assetklasse, da die beiden weltweit führenden Indexbetreiber, S&P Dow Jones und MSCI, ihren Global Industry Classification Standard (Gics) um diesen Sektor erweitern werden. Bislang wurden Immobilienaktien als Unterkategorie des „Financials“ geführt. Die Zahl der „Global Industries“ steigt von zehn auf elf.

Was auf den ersten Blick wie eine rein technische Maßnahme aussieht, wird nach Expertenmeinung die Bedeutung der Immobilienaktien für Großanleger stark erhöhen. Viele Fondsmanager orientieren sich bei der Zusammenstellung ihrer Portfolios nämlich an den von MSCI und S&P im Gics vorgegebenen Kategorien. „Kein großer globaler Aktienfondsmanager wird es sich bald mehr leisten können, Immobilienaktien zu ignorieren“, freut sich Dick Boer, Managing Director European Real Estate bei der Investmentbank Kempen in Amsterdam.

Die Erweiterung der Index-Familie ist für Boer nur einer von mehreren Treibern, die ihn für seinen Sektor in naher Zukunft sehr zuversichtlich stimmen. Ein weiterer Faktor ist das Währungsgefälle zwischen US-Dollar und Euro als Folgeeffekt der Ankündigung der Europäischen Zentralbank, im Januar



Dick Boer auf Deutschland-Tour im Oktober 2014. Hier sieht er noch viel Kurspotenzial. Bild: Alexander Sell

dieses Jahres im Euroraum massenhaft Anleihen aufzukaufen. Das habe den Euro für US-Anleger stark verbilligt.

„Sobald sich die Wechselkursverhältnisse auf einem neuen Niveau eingependelt haben, werden wir aus den USA den größten Geldzufluss in den börsennotierten europäischen Immobiliensektor seit dem Jahr 2006 erleben. Das könnte eine echte Bonanza geben“, schätzt Boer. Viele US-Manager von Immobilienaktienfonds hätten vor kurzem neue Produkte mit globalem Investitionsradius aufgesetzt. Die Dollar-Investoren seien auf der Suche nach hohen Ausschüttungsrenditen, die im Heimatmarkt wegen der stark gestiegenen Kurse nicht mehr realisierbar seien. „Die Dividenden europäischer Reits liefern aktuell eine Prämie von 3,2 Prozentpunkten

gegenüber zehnjährigen Staatsanleihen. Die Ausschüttungsprämie von US-Reits liegt inzwischen nur noch 1,65% über vergleichbaren Zehnjahrespapieren der USA“, rechnet der Investmentbanker vor.

Michael Beck, Leiter Portfoliomanagement Private Banking bei Ellwanger & Geiger, übertrug diese These aus Amsterdam nicht – schließlich sei die Kugel längst ins Rollen gekommen: „Unser Leitindex DAX steigt ja nicht deswegen so stark, weil die deutschen Kleinanleger plötzlich wieder ihr Herz für die Aktie entdeckt haben, sondern weil die Amerikaner uns aufkaufen.“ Auch die deutschen Immobilien-AGs bekämen von dieser Geldflut ihren fairen Anteil ab (siehe „DAX und Dimax: Gemeinsam durch Boom und Baisse“). Westlich des Atlantiks sei die Aktienrallye inzwischen zum Stillstand gekommen, da die dortige Notenbank wiederholt laut

über ein Ende der Politik des billigen Geldes nachgedacht habe. In Europa dagegen sei hier noch kein Ende in Sicht. „Deswegen kauft jetzt die ganze Welt europäische Aktien. Das wird auch die Kurse der Immobilien-AGs weiter befördern.“ Beck rechnet vor allem bei den deutschen Gewerbeimmobilien-AGs mit einer kleinen Aufholjagd. Bis die EZB offiziell ein Ende ihrer Anleihekauf-Offensive einleite, könnten die Papiere von führenden Anbietern gut und gerne zwischen 10% und 15% zulegen. Vermutlich werde das sogar noch im laufenden Jahr passieren, schätzt Beck. Danach würden die Marktteilnehmer erst einmal abwarten, ob das Anleihekaufprogramm (und damit die Niedrigzinspolitik) über September 2016 hinaus verlängert werde oder eben nicht. Zu einer solchen Zinswende werde es nächstes Jahr jedoch nicht kommen, ist Beck überzeugt. „Die Rettingpolitik wird fortgesetzt werden und das wird den Aktienmarkt weiter stützen. Da die Aktien der deutschen Wohnimmobilien-AGs ja schon sehr teuer geworden sind, werden sich die Anleger nun Branchen ansehen, die noch Aufholpotenzial haben.“

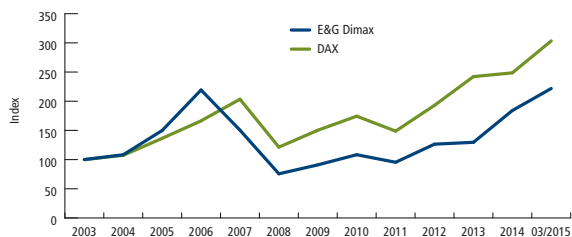
Und dieses Kaufinteresse, da sind sich viele Marktteilnehmer einig, wird Adressen wie alstria, Deutsche Office und Hamburger nutzen. Auf ein Kursfeuerwerk wie bei den Wohn-AGs solle man zwar nicht setzen, das gäben die Bestände der Unternehmen schlicht nicht her. Doch ein anhaltender Niedrigzins in Verbindung mit einem kleinen konjunkturellen Wachstumsplus dürfte, so Beck, schon ausreichen, um Anlegern den Einstieg in deutsche Gewerbe-AGs sinnvoll erscheinen zu lassen. Außerdem gebe es hier noch Fusionsfantasien. „Ein Zusammenschluss von Einzelunternehmen könnte dazu genutzt werden, die Portfolios zu bereinigen und auf der Basis besserer Asset-Qualität danach durch Kapitalerhöhungen zu waschen.“

Kempen-Manager Boer rechnet mit einem prosperierenden Gesamtmarkt. Viele AGs notierten schließlich bereits oberhalb des Nettowerts ihrer Immobilien. „Kapitalerhöhungen zur Wachstumsfinanzierung sind derzeit sehr günstig. Die Erträge, die man aus den zugekauften Beständen zieht, liegen über den Kapitalkosten. Ich bin daher überzeugt: Bei europäischen Immobilien-AGs steht eine neue Welle von Kapitalerhöhungen bevor. 2015 wird eines der besten Jahre für diese Aktiengattung werden.“ mol

Bis zu 15% Kursplus bei Gewerbe-AGs – noch in diesem Jahr

Eine Welle von Kapitalerhöhungen steht demnächst an

DAX und Dimax: Gemeinsam durch Boom und Baisse
Deutscher Aktienindex und E&G-Immobilienaktienindex 2003 bis 2015



© Immobilien Zeitung; Quelle: Ellwanger & Geiger

Publity ist an der Börse

Der auf die Verwertung von Immobilien in Bankbesitz spezialisierte Dienstleister Publity ist an der Börse notiert. Das soll beim Wachstum helfen.

Seit dem 2. April ist das Publity-Grundkapital von 5 Mio. Euro im Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Börse handelbar. Die Notierung (Anfangskurs: 28,50 Euro) sei Teil der „langfristigen Kapitalmarktstrategie“ des Unternehmens, heißt es. Von einer baldigen Kapitalerhöhung ist im Wertpapierprospekt zwar nicht die Rede, allerdings wurde der AG das Recht eingeräumt, Wandelschuldverschreibungen über bis zu 150 Mio. Euro zu begeben. Die Gruppe hat laut Homepage 70 Mitarbeiter und ist als Initiator von Immobilienfonds sowie als Investment- und Asset-Manager am deutschen Immobilienmarkt aktiv. Mehrheitsaktionär (79%) ist Vorstandschef Thomas Olek. Die Börsenführung diene zur Verbreiterung der Investorenbasis und soll das Wachstum im Geschäft mit institutionellen Investoren durch frisches Eigenkapital befähigen, heißt es.

Publity investiert in Immobilien aus Bankbesitz und in die Verwertung von notleidenden Immobilienkrediten. Seit 2014 gibt es ein Joint Venture mit einem US-Finanzinvestor namens Preos (Publity Real Estate Opportunity Services). Hierfür wurden für 300 Mio. Euro acht Büroimmobilien in München, Köln, Frankfurt und Offenbach übernommen. Für 2015 sind weitere Investitionen in Büroimmobilien von bis zu 1 Mrd. Euro geplant. Das Fondsgeschäft habe sich 2014 dagegen wegen der verstärkten Regulierungsaufwendungen nur schleppend entwickelt. 2014 erzielte Publity einen Jahresüberschuss von 2,8 Mio. Euro, 3% mehr als im Vorjahr. Das Ergebnis vor Steuern lag bei 4,6 Mio. Euro und damit 19,6% über dem Vorjahr. Für 2015 erwartet der Vorstand einen deutlich höheren Jahresüberschuss und ein steigendes Ergebnis vor Steuern. mol

Studibond-Emission verschoben

Die Emission einer 80-Mio.-Euro-Anleihe zur Finanzierung von acht Studentenwohnheimen durch die Deutsche Real Estate Funds (Dref) hat den angepeilten Termin zur Endplatzierung (2. April) verpasst. Dref-CEO Felix Bauer begründet das mit dem Timing: Die Osterwoche sei für die Investoren „nicht optimal“ gewesen. Man werde die Emission also um einige Wochen verschoben. Auch über die Gebühren sei es mit den Anlegern zu Diskussionen gekommen. So sollen diese nicht nur für das Investment- und Asset-Management der acht mit dem Bond finanzierten Immobilien jeweils extra bezahlen, sondern zusätzlich auch für Due Dilligence, Strukturierung, Hausverwaltung, Entwicklung, Projektmanagement und Kontrolle der Bauarbeiten. Dref zufolge handelt es sich jeweils um marktgängige Kostenansätze. Experten bemängeln aber, dass die Summe der einzelnen Gebührenquellen ungewöhnlich hoch sei. Die Gesamtstruktur des Bonds sei „durchweg sehr positiv beurteilt worden und bleibt auch so“, erklärt Bauer. Dref habe aber entschieden, die einmalig anfallenden Transaktionsgebühren zu reduzieren bzw. selbst zu tragen. mol

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.



Gewerbeflächen (teilweise bebaut)
37603 Holzminde
Papiermühle 16
Grundstücksgröße: 23.380 m²
Gewerbefläche: ca. 16.300 m²
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Kaufpreisvorstellung: 440.000 €
Verkaufsteam Magdeburg
Jan Deckenat
Möckernstraße 30 • 30163 Hannover
Tel.: 0511 6744-237



Hochwertiges Wohnbaugrundstück in attraktiver Lage mit 2 MFH (Abriss)
65191 Wiesbaden
Neptunstraße 7 und Uranusweg 9
Grundstücksgröße: 1.942 m²
Verkaufsteam Frankfurt
Jürgen Jantscher
Hansallee 24-26 • 60322 Frankfurt a. Main
Tel.: 069 99937-129



Hochwertiges Wohnbaugrundstück in attraktiver Lage mit 2 MFH (Abriss)
65191 Wiesbaden
Neptunstraße 15-17
Grundstücksgröße: 2.391 m²
Verkaufsteam Frankfurt
Jürgen Jantscher
Hansallee 24-26 • 60322 Frankfurt a. Main
Tel.: 069 99937-129



Hochbunker
28215 Bremen
Admiralstraße 8
Grundstücksgröße: 1.439 m²
Bruttogrundfläche: ca. 4.234 m²
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Verkaufsteam Oldenburg
Thomas von Seggern
Zeughausstraße 75 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 77005-210



Hochwertige Wohnbaufläche im Rietzgartenviertel
59065 Hamm
Brandströmstraße 17 a-h
Grundstücksgröße: 13.581 m²
Kaufpreisvorstellung: 2.200.000 €
Verkaufsteam Dortmund
Axel Schümmes
Hobenzollernring 48 • 48145 Münster
Tel.: 0251 98168-231



Attraktive Doppelhaushälfte im Villenstil (Denkmalschutz)
14195 Berlin Dahlem
Buchswellerstraße 3
Grundstücksgröße: 797 m²
Wohnfläche: 222 m²
Kaufpreisvorstellung: 980.000 €
Verkaufsteam Berlin
Susanne Pösel
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin
Tel.: 030 3181-1304

Das große Fressen steht noch aus



Wohnimmobilien wie die der Gagfah stehen bei Investoren hoch im Kurs. Doch weil das Angebot knapp ist, sind Übernahmen und Fusionen eine Alternative. Bild: Gagfah

Westgrund auf Wachstum getrimmt

Die Berliner Westgrund hat ein Wohnportfolio mit rund 2.780 Einheiten erworben und setzt damit den angekündigten Wachstumskurs fort.

Das neu erworbene Wohnimmobilienportfolio verteilt sich hauptsächlich auf die Bundesländer Niedersachsen und Sachsen, kleinere Anteile liegen in Thüringen und Schleswig-Holstein. Der Kauf erfolgte exklusiv außerhalb eines strukturierten Bieterverfahrens von einem ausländischen Investor. Das Immobilienpaket erwirtschaftet bei einer Gesamtwohnfläche von rund 172.000 m² eine jährliche Nettokaltmiete von 9 Mio. Euro. Aufgrund des günstigen Kaufpreises, der aber nicht genannt wird, und des relativ hohen Leerstands von 14% sieht das Management erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Zur Unterstützung des Leerstandsabbaus übernehmen der Verkäufer eine Sanierungsverpflichtung über mehrere Millionen Euro auf eigene Kosten. Die dafür notwendigen Maßnahmen weist Westgrund in Alleinregie an, teilt das Unternehmen mit. Die anfängliche Mietrendite, gerechnet auf den Kaufpreis, liege bei etwa 9%. Firmen-Chef Arndt Krienen setzt auf weiteres Wachstum und nennt als mittelfristige Zielgröße bis zu 40.000 Wohnungen im Bestand. **pd**

So seien derzeit Ankaufsfaktoren für institutionelle Core-Produkte in Berlin deutlich über 20 die Regel. „Grund hierfür sind zum einen die Zukäufe von institutionellen Investoren, die nicht unter reinen Renditegesichtspunkten kaufen, sondern als Bestandhalter an langfristig gesicherten Mieteneinkommen und an der Wertbeständigkeit des Berliner Wohnungsmarkts partizipieren wollen“, erläutert Lüttger. Zum anderen sei gerade in Berlin eine hohe Investitionstätigkeit kommunaler Wohnungsgesellschaften zu verzeichnen; diese hätten im vergangenen Jahr für rund 960 Mio. Euro ihre Immobilienbestände in der Hauptstadt aufgestockt – nach dem Motto: kaufen ist billiger als bauen. „Die weitere Preisentwicklung in den kommenden Monaten wird im Wesentlichen vom weiteren Verhalten der kommunalen Bestandhalter bestimmt werden“, sagt Lüttger.

2015 könnte also noch dynamischer werden als 2014. Und das vergangene Jahr war schon sehr bewegt. Das Transaktionsvolumen lag nach Angaben der großen Maklerhäuser zwischen 12,1 Mrd. und 13,3 Mrd. Euro. Nach den Boomjahren 2004 bis 2006 sowie dem Rekordwert aus dem Jahr 2013 mit rund 15,8 Mrd. Euro stellt dies immerhin den fünfthöchsten Jahreswert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1997 dar. Im Verlauf der vergangenen zwölf Monate wurden laut CBRE bei mehr als 230 registrierten Portfolio-transaktionen rund 226.000 Wohneinheiten mit insgesamt knapp 13,7 Mio. m² Fläche gehandelt. Alleine im vierten Quartal 2014 konnten 54.330 Wohneinheiten für rund 3,5 Mrd. Euro verkauft werden; das entspricht einem satten Plus von 46% gegenüber dem Vorquartal.

Die regionale Verschiebung weg von den Top-Standorten hin zu den kleineren Städten ist Grund für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Da in den Märkten abseits der Metropolen das Preisniveau niedriger ist, ging der durchschnittlich gezahlte Preis pro Wohneinheit im vergangenen Jahr laut Savills gegenüber 2013 um 15% auf etwa 53.400 Euro zurück. Auch der mittlere Preis für Wohnportfolios lag 2014 mit 920 Euro/m² etwa ein Zehntel unter dem des Vorjahreswertes; JLL erklärt dies mit Portfoliovereinbarungen, bei denen Objekte mit einer erhofften positiven Preisentwicklung verkauft wurden. Größte Nettokäufer waren die börsennotierten Wohnungsgesellschaften, die fast 4,8 Mrd. Euro mehr investierten als sie Bestände verkauft haben. Größter Nettoverkäufer mit einer Bestandsreduktion von mehr als 2,4 Mrd. Euro waren die professionellen Asset- und Fondsmanager. „Sie haben offensichtlich die Gelegenheit genutzt, um ihren Bestand zu bereinigen“, erklärt Konstantin Kortmann, Wohninvestment-Chef bei JLL. **pd**

Der Appetit der Investoren nach wertbeständigen Wohnimmobilien ist längst nicht gestillt. Große Happen indes gibt es am Markt kaum noch. Also stehen Fusionen und Übernahmen an. 2015 könnte das Jahr des großen Fressens werden. Deutsche Annington und Gagfah machen den Anfang. In den Blick der Hungerigen geraten zunehmend auch Pakete an B- und C-Standorten.

Fusionen zwischen Wohnungskonzernen an. Den Anfang machen wohl Deutsche Annington und Gagfah; noch bis zum 21. Januar läuft die Angebotsfrist. Bis zum 9. Januar, 14 Uhr, hatten die Gagfah-Anleger für 1,04% ihrer Aktien die Offerte akzeptiert. Experten gehen aber dennoch davon aus, dass die Fusion zustande kommt. Zum einen ist die Mindestannahmeschwelle mit 57% relativ niedrig gesetzt, zum anderen zeichnet die Mehrheit der Aktionäre erfahrungsgemäß erst kurz vor Ablauf der Angebotsfrist.

Wer nicht fusionieren oder übernehmen will bzw. kann, muss sich umsehen. Durch immer knapper werdende Core-Produkte werde der Fokus der Investoren auch angesichts einer gestiegenen Risikobereitschaft vermehrt auf opportunistische Produkte gelenkt, sagt Jan Linsin, Head of Research bei CBRE. Das Maklerhaus beobachtet vornehmlich bei institutionellen Anlegern einen verstärkten Investitionstrend in Richtung wachstumsstarker Mittelzentren in Nord- und vor allem Ostdeutschland: Nach Potsdam, Dresden und Jena stellen nun Rostock und Leipzig attraktive Investitionsziele für institutionelle Anleger dar.

Auf B- und C-Standorte weichen besonders opportunistische Investoren aus, zumal dort der Wettbewerb noch weniger ausgeprägt sei und sich so höhere Renditen erzielen ließen. Schon im vergangenen Jahr habe sich das regionale Muster bei den Investitions-

So entfielen nur 14% aller gehandelten Wohnungen auf Berlin; 2013 waren es noch 44%. Auch in den anderen A-Städten ging der Anteil deutlich von insgesamt 9% (2013) auf zuletzt 4% zurück. Das Transaktionsgeschehen habe sich aus den Metropolen in kleinere Städte verlagert, sagt Nemecek.

Das liegt natürlich auch an der Preisentwicklung. Eine Überhitzung in den Wohnungsmärkten der sieben wichtigsten deutschen Metropolen, aber auch in Uni-Städten wie Münster, Freiburg und Heidelberg erkennt etwa der Immobilien Investment Club (IIC). Zum Teil würden dort Preise mit Faktoren aufgerufen, die über dem 20fachen liegen. Auch die Gefahr lokaler Immobilienblasen schließt der Zusammenschluss aus rund 80 privaten Anlegern nicht aus. „Wir haben zwar keine Immobilienblase, sind aber in einem konjunktur- und zinsbedingten, zeitweisen Hoch der Immobilienpreise angelangt“, sagt IIC-Sprecher Olaf Wortmann und fügt an: „Ob sich daraus eine Blase entwickelt oder ob wir einen Nachholeffekt haben, den Deutschland im internationalen Vergleich vollzieht, entscheidet der Markt in den nächsten Monaten.“ Auch 2015 seien die besseren Renditeaussichten in den B- und C-Standorten zu finden, sagt Wortmann. Grundsätzlich aber werde es in diesem Jahr schwieriger, lohnende Investments am Markt zu finden.

Die Preise für Wohnimmobilien seien stabil auf hohem Niveau, sagt Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment bei CBRE. Berlin sei neben dem Flächenstaat Nordrhein-Westfalen weiterhin einer der gefragtesten Investitionsstandorte im Segment Wohnen. Die große Nachfrage und die limitierte Produktverfügbarkeit machen den Erwerb dort zu einer teuren Angelegenheit.

Investoren warnen vor Überhitzung in lokalen Wohnungsmärkten

Das Umfeld ist einfach zu verlockend: niedrige Zinsen, hohe Preise, willige Banken, kaum Leerstand. Die Nachfrage nach Wohnungen wird auch im laufenden Jahr ungebrochen hoch bleiben, und das trotz der geplanten Mietpreissbremse. Darin sind sich die Analysten der großen Maklerhäuser einig. Doch das Angebot wird den Bedarf nicht decken können, denn die meisten großen Pakete sind schon verkauft. Deshalb würden viele der großen Transaktionen 2015 nicht mehr als Asset-Deals am Immobilienmarkt, sondern in Form von Unternehmensübernahmen und Fusionen am Kapitalmarkt stattfinden, prognostiziert Matthias Pink, Chef-Researcher bei Savills. Sein Kollege bei JLL sieht das ähnlich. Helge Scheunemann sagt: In diesem Jahr stehen weitere Vereinigungen der Wohnbestände und auch wieder

Die meisten großen Wohnportfolios sind längst schon verkauft

völlig verändert, sagt Karsten Nemecek vom Maklerhaus Savills. „Bis 2013 spielte sich das Geschehen am deutschen Wohnungsmarktfeld im Wesentlichen in Berlin und Süddeutschland ab, im letzten Jahr dagegen wurden in fast allen Bundesländern jeweils mehrere tausend Wohneinheiten gehandelt.“

Kaufpreise vom Mietrendentkoppelt

In den kreisfreien Städten sind die Neubau-mieten 2014 um 2,8% gestiegen; im Vorjahr waren es laut dem empirica-Immobilienpreisindex noch 4%, zwei Jahre zuvor 3,5%. Auch ohne Eingriff der Politik entspanne sich der Markt zunehmend. Dagegen haben sich die Kaufpreise vom Mietrendentkoppelt: Anlagenstand und Zinsfist treiben erstere weiter nach oben. Im Schnitt der vergangenen zehn Jahre sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten mit jährlich 2,7% stärker gestiegen als die Mieten mit jährlich 2,3%. Damit erhöhe sich die lokale Blasengefahr, heißt es. Bei den Mieten für Neubauten bleibt München teuerste Stadt, Stuttgart verdrängt Frankfurt erstmals von Platz zwei. Auch beim Kaufpreis-Ranking für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt München top, gefolgt von Stuttgart und Rosenheim. **pd**

LaSalle kauft Wohnportfolio

LaSalle Investment hat für ein von ihr gemagtes Individualmandat eines deutschen Versorgungswerks ein Wohnimmobilienportfolio mit 360 Reihenhäusern im niederländischen Maastricht erworben. Verkäufer war die Maastrichter Wohnbaugesellschaft Servatius, die bei der Transaktion von Capital Value beraten wurde. Als Berater des Käufers fungierte Bratton Capital. Rechtsberater waren Allen & Overy für den Käufer und Loyens & Loeff für den Verkäufer. Für LaSalle war es die erste Transaktion im niederländischen Markt für Wohnimmobilien. **pd**

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft

Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.



10 Jahre Immobilien bundesweit



Doppelhaus (2 DHH)
14055 Berlin Charlottenburg
Tapieler Allee 5 und 5A
Grundstücksgröße: 1.273 m²
Wohnfläche: ca. 392 m²
Energie: Verbrauchsausweise, Werte 1775 und 210,83 kWh/(m²·a), Öl, Geb.-Bj.: 1927
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Verkaufsteam Berlin
Yvonne Krohn
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin
Tel.: 030 3181-2304



Spezialimmobilie mit Entwicklungspotenzial
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Heersstraße 109
Grundstücksgröße: 37.178 m²
Bruttogrundfläche: 14.141 m²
Ein Energieausweis ist beauftragt.
Mindestkaufpreis: 1.500.000 €

Verkaufsteam Koblenz
Marcel Blath
Schloss (Hauptgebäude) • 56068 Koblenz
Tel.: 0261 3908-209



Doppelhaushälfte
14055 Berlin Charlottenburg
Bronntsweg 15
Grundstücksgröße: 571 m²
Wohnfläche: ca. 104 m²
Energie: Verbrauchsausweise, Wert 338 kWh/(m²·a), Öl, Geb.-Bj. 1957
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Verkaufsteam Berlin
Yvonne Krohn
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin
Tel.: 030 3181-2304



Außergewöhnlich großes Gewerbeareal
60489 Frankfurt am Main
Eschborner Landstraße / Gaugrafenstraße
Grundstücksgröße: 145.115 m²
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Verkaufsteam Frankfurt am Main
Martin Bajlotzsek
Hansaallee 24-26 • 60322 Frankfurt am Main
Tel.: 069 95937-157



Zweifamilienhaus
14055 Berlin Charlottenburg
Stühmer Allee 11/11A
Grundstücksgröße: 2.559 m²
Wohnfläche: 269 m²
Energie: Verbrauchsausweise, Werte 159 und 198,1 kWh/(m²·a), Heizöl, Geb.-Bj. 1960
Kaufpreisvorstellung: 1.400.000 €

Verkaufsteam Berlin
Cornelia Seifert
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin
Tel.: 030 3181-1303

Deutscher Meister bei den Logistikumsätzen

Hamburg. Um etwa 30% hat der Umsatz am Logistik- und Industrieflächenmarkt 2015 auf rund 600.000 m² zugelegt. Da das Angebot verfügbarer Flächen knapp ist, werden zahlreiche Standorte revitalisiert oder neu entwickelt. Dennoch bleibt die Miete stabil und es wird kaum spekulativ entwickelt. Immerhin 40.000 m² schafft Gazeley in Winsen.



Der zweitgrößte Umsatz 2015 wurde mit der ECE-Projektentwicklung für den Staplerhersteller Still am Billbrookdeich erzielt. Bild: Still

Auffällig war im zurückliegenden Jahr, dass etwa 66% des gesamten Flächenumsatzes in der Stadt realisiert wurden¹, resümiert Tobias Heine, Engel & Völkers Commercial Hamburg, die Entwicklung am Logistik- und Industrieflächenmarkt der Region Hamburg. Insgesamt wurden nach Zahlen von E&V sowie CBRE rund 600.000 m² umgesetzt – 30% mehr als 2014. Damit liegt Hamburg deutschlandweit vorn.

30% des Umsatzes entfiel auf Billbrook im Hamburger Osten. Hier hat allein die Projektentwicklung für den Gabelstaplerhersteller Still für 25.000 m² Umsatz gesorgt. Die ECE entwickelt das 30-Mio.-Euro-Projekt bis zum Frühjahr 2015 am Billbrookdeich. Weitere

25% des Umsatzes wurden im Hamburger Süden getätigt, darunter die Anmietung von 31.500 m² durch Edeka im Prologis-Park in Hamburg-Waltershof – der größte Abschluss 2015. Ebenfalls im Hamburger Süden erfolgte der viergrößte Abschluss: Die BLG Handelslogistik mietete 18.000 m² in einer Projektentwicklung an der Dradenastraße in Waltershof.

„Das Interesse unserer Kunden ist traditionell im Hamburger Stadtgebiet und insbesondere in Hafennähe am stärksten“, sagt Frank Freitag, CBRE. „Gleichzeitig herrscht hier jedoch ein ausgeprägter Produktmangel, der weiteren Flächenumsatz verhindert.

Großvolumige Entwicklungen finden daher in der Regel im Umland und als Build-to-Suit-Projekte statt. Die Ausnahme bildet hierbei der von IDI Gazeley spekulativ entwickelte Hamburg Logistics Park 1 in Winsen/Luhe mit 40.000 m² Hallenfläche.“

Allein die zwölf Abschlüsse über 10.000 m² führten nach CBRE-Zahlen zu einem Umsatz von 192.000 m²

– einem Drittel des Umsatzes. Dazu zählt der drittgrößte Abschluss, die Anmietung von 19.600 m² durch den Tabakfabrikanten Grand Tabak in Buchholz. 71% des Umsatzes entfielen auf Anmietungen, 18% auf Ankäufe und 11% auf Neubau durch Eigennutzer.

Trotz der Flächenknappheit bewegt sich die Spitzenmiete seitwärts. CBRE sieht sie bei 5,70 Euro/m² und E&V bei 5,85 Euro/m². Die Durchschnittsmiete liegt nach CBRE bei 4,76 Euro/m² – unter dem Wert von 2014, aber über dem fünfjährigen Mittel von 4,63 Euro/m².

Für 2016 sehen beide Maklerhäuser den Umsatz über 500.000 m². Jan Linsin, CBRE Deutschland, preist die diversifizierte Branchenstruktur Hamburgs sowie die konjunkturelle Erholung in der Eurozone und den USA – verweist aber auch auf den 2015 in Hamburg geschrumpften Containerumschlag, die Handelseinschränkungen mit Russland oder das schwächere chinesische Wachstum. ff

Züblin baut neben dem Rathaus

Hamburg. Projektentwickler Art-Invest Real Estate hat Ed. Züblin als Generalunternehmer für das Projekt Alter Wall in Hamburg verpflichtet. Bis zum Sommer 2018 soll der 150 m lange Einkaufsboulevard mit 18.000 m² Büro- sowie 12.000 m² Einzelhandelsfläche fertiggestellt werden. Die Hochbauarbeiten starten im Frühjahr dieses Jahres. Die Auftragssumme liegt bei 80 Mio. Euro. Art-Invest investiert insgesamt 250 Mio. Euro in die Revitalisierung des früheren Sitzes der Hypo-Vereinsbank in direkter Nachbarschaft zum Hamburger Rathaus. 13 Etagen entstehen hinter den zum Teil historischen Fassaden: vier für die Tiefgarage mit 220 Stellplätzen, drei für Einzelhandel und Gastronomie sowie sechs für Büros. In der Mitte des Gebäudes ist die Bucerius-Passage samt Atrium mit 80 m langem Glasdach geplant, die über eine Fußgängerbrücke zum Neuen Wall führt. Eine LEED-Zertifizierung wird angestrebt. ff

Allianz veräußert halbleeren Tritower

Hannover. Ein lokaler Investor hat der Allianz das Bürogebäude Tritower am Schiffgraben 30-32 abgekauft. Aktuell werden nur 30% der 10.500 m² des 1990 errichteten Büroturms genutzt. Hauptmieter auf drei Etagen ist derzeit die Bildungskademie ComCave College. Zu Jahresbeginn hat zudem Nordmed eine Etage angemietet. Savills hat die Allianz beim Verkauf als Makler begleitet, die rechtliche Beratung erfolgte durch CMS Hasche Sigle, Stuttgart. ff

HanseMerkur kauft Projekt Weserhäuser

Bremen. Justus Grosse Projektentwicklung hat 120 Wohnungen des Projekts Weserhäuser in der Bremer Überseestadt an den offenen Immobilien-Spezial-AIF HMG Grundwerte Wohnen Plus der HanseMerkur Grundvermögen verkauft. Bis zum Frühjahr 2017 entstehen die barrierearmen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen an der Hafenkante nach einem Entwurf der pfp Architekten. ff

2016 wohl wieder über 500.000 m² Umsatz

Investor will Schuppen 3 in der Überseestadt



Der Schuppen 3 (rechts) liegt auf 400 m in Premiumlage am Europahafen in der Bremer Überseestadt. Bild: ff

Bremen. Nachdem im Juli 2014 die Ausschreibung für den Schuppen 3 in der Bremer Überseestadt ohne Vergabe abgebrochen wurde, scheint die WFB Wirtschaftsförderung Bremen nun in aussichtsreichen Verhandlungen mit einem Investor. 450 Wohnungen sollen entstehen. Vom Schuppen bleibt wohl nicht viel.

Schuppens als Identifikationsmerkmal in die Neubebauung integriert werden.

Nach Informationen des Weser-Kuriers verhandelt die WFB nun mit einem einzelnen Investor um den Direktverkauf der Liegenschaft. 450 Wohnungen sollen entstehen, 100 mehr, als ursprünglich geplant. Allerdings habe der zweiteilige Riegelbau am Europahafen „nicht mehr allzu viel“ mit den Anforderungen der gescheiterten Ausschreibung zu tun, wird Wolfgang Golinski, SPD-Mitglied des Ortsbeirats Bremen-Walle, zitiert. Alle Wohnungen sollen Aussicht auf den Europahafen haben.

Während die historische Kranbahn erhalten bleiben soll, wird voraussichtlich vom Schuppen 3 selbst nur ein dem inzwischen ungenutzten Schuppen 1 zugewandter Teil übrig bleiben. Im Verwaltungstrakt des Schuppens 3 sind etwa 1.000 m² an Unternehmen aus der Kreativbranche vergeben. Diesen Unternehmen seien Flächen in der ehemaligen Bahnmeisterei und auf dem früheren Kaffee-Hag-Gelände angeboten worden.

Ob der städtebaulichen und architektonischen Abstimmungen kommt ein Baubeginn vor Mitte 2017 wohl nicht infrage. Die 450 Wohnungen wären ein großer Beitrag für das Wohnungsbauprogramm des rot-grünen Senats, der neben den 1.400 jährlich fertiggestellten Wohnungen bis 2018 weitere 5.500 Wohneinheiten errichten will. ff

Baakenhafen für alle

Hamburg. Im Quartier Baakenhafen der Hafencity soll die Stadt für alle entstehen – mit Angeboten für unheilbar kranke, junge Menschen, Senioren und geistig Behinderte, Baugemeinschaften von Freiberuflern oder Frauen.

Im Quartier Baakenhafen wird sich die Hafencity als sozial vielfältiges und im besten Sinne emanzipatorisches Stadtquartier zeigen“, sagte Jürgen Bruns-Berentelg, Hafencity Hamburg, letzte Woche bei einer Präsentation von Wettbewerbsbeiträgen. Die drei Baufelder flankieren das Quartierszentrum um den Lola-Rogge-Platz, dessen Architektur bereits im Sommer 2015 vorgestellt wurde.

Sechs Baugenossenschaften bauen bis 2019 mit sozialen Trägern sowie vier Baugemeinschaften 361 Wohnungen, darunter 170 öffentlich geförderte – im ersten Förderweg zu 6,30 Euro/m² und im zweiten Förderweg zu 8,20 Euro/m².

Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE), plant – neben geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen für Familien – mit der Alsterdorfer Assistenz gefördertes und betreutes Wohnen zur alltäglichen Integration geistig behinderter Menschen. Öffentlich geförderte, barrierefreie Seniorenwohnungen baut die Hansa Baugenossenschaft. Diese Projekte werden von LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rischhoff + Winkler sowie Schaltraum, Dahle-Durumdamm-Heise Partnerschaft von Architekten betreut.

Die Baugemeinschaft Tor zur Welt (Architekten Kaden + Lager) besteht aus 18 Haushalten mit einem Schwerpunkt selbständiger Berufe. Nach eigenen Angaben entwickelt die Baugemeinschaft ihr achtgeschossiges Wohnhaus in Holzbaweise – das erste in der Hamburger City – für 4.000 Euro/m², geschätzte 2.000 Euro/m² günstiger als mit einem Bauträger.

Die Baugenossenschaft Flurweg-Nordmark nimmt die Mietbaugemeinschaft Gemeinsam älter werden auf und bietet Seniorenwohnungen mit Serviceleistungen durch die Martha-Stiftung. Der Altonaer Spar- und Bauverein (AltoBa) kooperiert mit dem Frauenwohnprojekt Arche Nora. Diese Bauten folgen Entwürfen der La Ket Architekten.

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerergemeinschaft und die Hamburger Wohnen werden mit Hamburg Leuchttower 25 Mietwohnungen für unheilbar kranke, junge Menschen (etwa HIV, Multiple Sklerose) errichten. Zudem wird bei der Hamburger Wohnen die Baugemeinschaft Kammerkombi arbeiten und wohnen. Im Erdgeschoss ist ein Hankook-Sportcenter vorgesehen. Architekten sind Florian Krieger Architektur und Städtebau, Darmstadt, Bof Architekten und Huke-Schubert Berger Architekten, beide Hamburg.

Die insgesamt etwa 100 frei finanzierten Mietwohnungen werden von den Genossenschaften zu Preisen von 11 Euro/m² bis 14,50 Euro/m² angeboten. ff

Die Entwürfe für den zentralen Teil des Baakenhafens von der Norderecke aus gesehen. Bild: Hafencity Hamburg



GRÜNDUNGSVIERTEL
im UNESCO-WELTERBE „Lübecker Altstadt“

INVESTIEREN SIE IN LÜBECK
EKKLUSIVE BAUGRUNDSTÜCKE IN DER LÜBECKER ALTSTADT

Am attraktiven westlichen Rand der Lübecker Altstadtinsel werden ab 2016 im Zuge des Neuaufbaus des historischen Gründungsviertels insgesamt 38 Parzellen mit Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut.

Grundstücke für Bauherren/ Baufrauen

- Einfamilienhäuser
- Baugemeinschaften
- Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen)

Großes Baugrundstück für Investoren

- Grundstück „Einhäuschen Querstraße“
- Realisierung einer Wohnanlage mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen und gewerblicher Nutzung im EG
- Bau und dauerhafter Betrieb einer zweigeschossigen Quartierstiefgarage

Bewerbungsschluss: 15. Februar 2016

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
Frank Kähler - Tel. 0451 7 99 66 - 308
kaehler@gruendungsviertel.de

Exposé und weitere Informationen unter:
www.gruendungsviertel.de

Savills erwirbt Lister Dreieck

Hannover. Savills Investment Management hat für den Club-Deal-Spezialfonds Savills IM Real Invest 1 im Dezember 2015 die Projektentwicklung Lister Dreieck in Hannover gekauft. Das Büroprojekt auf dem früheren Zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof wurde langfristig für die 1.100 noch dezentral in Hannover tätigen Mitarbeiter der Deutschen Bahn gemietet, soll bis Ende 2018 fertiggestellt sein und nach DGNB Gold zertifiziert werden. Entwickelt wird das 28.000 m² große Bürogebäude von Kölbl Kruse nach einem Entwurf der Berliner Architekten Hascher Jehle. Zusammen mit dem gleichzeitigen Erwerb des 17.000 m² großen Projekts Bertha Berlin im Lehrter Stadtquartier in Berlin beläuft sich das Investitionsvolumen auf knapp 200 Mio. Euro. ff

Kaufen statt Jammern über Regulierung

Die Fondsmacher, die mit regulierten Publikums-AIF Geld verdienen wollen, ergreifen nach dem verheerenden Jahr 2014 die Flucht nach vorn. Keine Woche vergeht, in der Häuser wie ZBI, Bouwfonds IM, WealthCap oder Real I.S. nicht neue Produkte für Privatanleger ankündigen. Die Zuversicht, die das ausdrückt, lässt selbst den Ärger in den Hintergrund rücken, den Bestandsfonds haben, die mit teuren Schweizer Franken kreditfinanziert sind.

Die Bayern-LB-Tochter Real I.S. ist ein ganz typisches Beispiel für das Bedürfnis, nach vorne zu schauen. Für Real I.S.-Vorstand Jochen Schenk war das Jahr 2014 notwendig für die Grundlagen für regulierte Immobilienanlageprodukte zu legen. Nachdem im vergangenen Jahr kaum ein Euro für Publikumsfonds eingesammelt wurde, streben die Münchner für 2015 allein in der Privatkundengeschäft eine Eigenkapitalakquise in Höhe von 200 Mio. Euro an. Dabei soll vor allem der neuartige gestrickte Portfoliofonds Real I.S. Grundvermögen behilflich sein, für den im laufenden Jahr mindestens 100 Mio. Euro eingesammeltes Eigenkapital als Zielmarke gelten. Nach den Plänen des Managements wird er in den nächsten drei Jahren mindestens 500 Mio. Euro in deutsche Immobilien der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen investieren. Die Vorsteuerzuschüttungen gibt Real I.S.-Vorstand Jochen Schenk mit voraussichtlich 4% bis 4,5% im Jahr an.

Große Initiatoren mit großen Plänen für 2015

Schenk begründet das Konzipieren eines ersten solchen Portfolioangebots damit, dass typische Bankberater Immobilienprodukte mit möglichst niedrigem Risiko brauchen. „Unser Real I.S. Grundvermögen ist ähnlich breit diversifiziert wie ein offener Fonds“, sagt er. Die Folge: In der Beratung sei der Grundvermögen ganz ähnlich zu beschreiben wie offene Fondsprodukte. Die ersten 90 Mio. Euro hat der Fonds, dessen Prospekt auf reiner Blindpoolbasis von der Finanzaufsicht BaFin im Juli 2014 genehmigt worden war, mittlerweile investiert. Nach dem Büro- und Geschäftshaus RegerHof in München (53,2 Mio. Euro) kaufte er für 36,6 Mio. Euro das Büro- und Einzelhandelsobjekt Fronhofer Galeria in Bonn. Damit geht das Produkt nun in den Vertrieb. Neben dem Grundvermögen-Fonds will Schenk auch an die Tradition klassischer geschlossener Investmentvermögen anknüpfen, bei denen die Anleger sofort wissen, in welche Immobilien ihr Fonds investiert ist. Konkret geht es dabei unter anderem darum, die Reihe der Australienfonds fortzusetzen. „Das ist aber eher etwas fürs vierte Quartal“, sagt Schenk. Über die Schiene der klassischen Fonds, die fortan als regulierte Publikums-

AIF daherkommen, wollen die Münchner in diesem Jahr rund 100 Mio. Euro Eigenkapital akquirieren. Vergleichsweise dick im Geschäft mit Immobilienfonds für Privatanleger ist die Unicredit-Tochter WealthCap. Sie ist eines der wenigen Häuser, die im vergangenen Jahr nennenswerten Erfolg mit Publikumsfonds hatten. Die Münchner platzierten mit ihren Fonds Deutschland 35 (Ten Towers, München) und Deutschland 37 (KPMG-Bürohaus, München) zusammen etwa 88 Mio. Euro Eigenkapital. Das war fast so viel wie 2013. Dieses Jahr könnten es 130 Mio. Euro werden, rechnet Unternehmenssprecher Sebastian Zehrer vor. Basis dieser Kalkulation sind noch ausstehende 20 Mio. Euro beim Deutschland 37, rund 81 Mio. Euro beim Deutschland 38 (München-Portfolio) und umgerechnet 29 Mio. Euro für den US-Immobilienfonds, der in Mountain View im Silicon Valley investiert.

Beim Pullacher Fondsmacher Hannover Leasing gibt es zwar keine Prognose zum Privatanlegergeschäft 2015, aber mit Blick auf das Jahr 2014 ist Geschäftsführer Andreas Ahlmann ganz zufrieden. 128 Mio. Euro Eigenkapital wurden mit drei Immobilienfonds eingesammelt, die in Brüssel (Belair), Düsseldorf (Stadttor) und Utrecht (Danone) investiert sind. Derzeit sind noch Reste bei den Fonds Danone und Düsseldorf Stadttor zu zeichnen. Zudem wird in Kürze der erste Immobilien-Publikums-AIF (Bürohaus „Die Direktion“, Münster) in den Vertrieb gehen. Ahlmann hat für 2015 noch mehr vor. „Wir brauchen noch etwas in Deutschland und auch im Ausland“, sagt er. Unter Ausland versteht er zurzeit vor allem die USA. Dort sind die Pullacher seit Monaten daran interessiert, eine Büroimmobilie anzubinden. Vollzug melden sie dazu noch nicht.

Grundsätzlich plant der Manager, im ersten Halbjahr Immobilien für 100 Mio. bis 150 Mio. Euro zu kaufen. Er mag auch gar nicht in das generelle Lamento über hohe Immobilienpreise einstimmen. „Die Preise waren im jeweiligen Umfeld im rein mathematischen Sinne schon immer grenzwertig“, meint er. „Ich sehe auch kein Problem darin, Assets zu hohen Preisen zu kaufen, dann haben wir eben einen Vierprozenter.“ Allerdings muss-



Objekt Nummer zwei im Poolfonds Real I.S. Grundvermögen ist die Fronhofer Galeria in Bonn. Nach dem Erwerb dieser Immobilie ging der Fonds in den Vertrieb. Bild: Real I.S.

ten das dann auch „vernünftige Immobilien“ sein. Ahlmann will auch von einem weiteren Lamento nichts wissen. So stellt er nüchtern fest: „Über die Regulierung zu sprechen, war noch nie sonderlich interessant, zumal sie an sich ja auch gar kein Problem ist. Aber sie ist ganz praktisch für diejenigen, die ansonsten über andere Probleme sprechen müssten.“ Der Hannover-Leasing-Chef formulierte das wenige Tage vor dem Summit des Branchenverbands bis vergangene Woche in Frankfurt. Dort machte die Interessenvertretung vor allem die Einführung des Kapitalanlagegesetzbuchs im Sommer 2013 und langwierige Genehmigungsprozesse bei der Finanzaufsicht BaFin für das miserable Neugeschäftsvolumen im Jahr 2014 verantwortlich.

Schweizer Franken wirkt schweißtreibend

Ähnlich wie Ahlmann ahnt auch Andreas Muschter, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real, dass nicht nur die Regulierung für den Absturz im Neugeschäft mit Privatanlegern verantwortlich gemacht werden kann. Die 81 Mio. Euro eingesammeltes Eigenkapital für Publikums-AIF (Immobilien und anderes), die der bsi für 2014 nennt, seien vor allem die Folge davon, dass es kaum Immobilien mit der für solche Produkte benötigten Rendite gebe.

Während Häuser wie KGAL bis auf weiteres und Hesse Newman Capital überhaupt kein Neugeschäft mit Publikums-AIF mehr machen wollen, schließt die von Lars N. Follmann geführte Immobilienwerte Hamburg (IWH) nicht grundsätzlich aus, weiterhin Produkte für Privatanleger in den Vertrieb zu nehmen. Der klare Schwerpunkt liege aber bei Angeboten für professionelle und semi-professionelle Investoren.

Derweil scheint noch nicht bei allen Anbietern ausgemacht, welche Folgen der stark gestiegene Kurs des Schweizer Franken (CHF) für Fonds hat, die Kredite in der Währung der Eidgenossen laufen haben. Bei der Real I.S. sind die Manager von vier Fonds damit befasst, die Folgen der Entscheidung der Schweizer Nationalbank von Mitte Januar, die Bindung des CHF-Kurses an den Euro aufzugeben, zu ermitteln. Vorstand Schenk: „Ganz gleich, wie klein oder groß die Fonds sind: Auswirkungen für unsere Kunden sind nicht zu vermeiden.“ Allerdings seien Notverkäufe nicht zu befürchten. „Wegen des Schweizer Franken wird es bei uns keine Sanierungsfälle geben“, so Schenk.

Solche Folgen hatte das Berliner Analysehaus Scope für manche der 59 Immobilienfonds vorausgesagt, die noch CHF-Darlehen laufen haben. Die Argumentation: Weil die Kredite in Euro gerechnet nur viel teurer seien, müssten die

Fonds den Gläubigerbanken höhere Sicherheiten stellen. Könnten sie das nicht, drohten in manchen Fällen Zwangsverkäufe – und für die Anleger der Fonds schwere Verluste. Aus Sicht von bsi-Hauptgeschäftsführer Eric Romba ist das mit den CHF-Darlehen für die Branche keine große Geschichte. „Viele Häuser haben das Problem nicht mehr“, sagt er und meint damit die Bemühungen zahlreicher Fondsmanager in den vergangenen Jahren, die Kredite in Euro zu konvertieren.

Zu denen, die mit ihrem Kreditkonversionsprogramm gerade noch rechtzeitig durch waren, gehört WealthCap. Die Unicredit-Tochter hat seit 2012 bei elf Fonds die Umwandlung von CHF-Darlehen in Euro zur

Abstimmung gestellt und Mehrheiten dafür bekommen. „Jetzt wissen wir, dass das die richtige Strategie war“, sagt Till Kaspar, Geschäftsführer der WealthCap Investorenbetreuung. Unterm Strich hatte sich die Fremdwährungsfinanzierung bei manchen Fonds als Vor- und bei anderen als Nachteil erwiesen. Kaspar rechnet vor, dass die Konversion in Eurokredite bei den elf Fonds in den Jahren 2012 bis 2016 im Schnitt einen Prozentpunkt Ausschüttung p.a. kostet. Und er stellt klar, dass bei dem Riesenfonds H.F.S. Deutschland 10 nur ein Teil der bei der Umfinanzierung neu aufgenommenen Kredite im Umfang von 109 Mio. Euro auf die Umwandlung in Euro zurückgehe. „Nur 36 Mio. Euro davon hatten mit dem Schweizer Franken zu tun“, sagt er.

Hannover Leasing führt wie die Real I.S. noch vier Fonds im Bestand, die das CHF-Thema haben. Ahlmann verweist darauf, in den vergangenen Jahren seien die CHF-Finanzierungen der meisten Fonds in Euro konvertiert worden. Bei den vier verbliebenen Produkten sei das womöglich nicht gegangen, weil sie die damit verbundenen Kosten nicht hätten tragen können. Was nun zu tun sei, werde gerade geprüft. Ahlmann spricht diesbezüglich von schweißtreibender Arbeit der Fondsmanager, andererseits beschwichtigt er mit seiner Antwort auf die Frage, ob es wegen des Fremdwährungsthemas zu Notverkäufen kommen könnte: „Nein, so weit sind wir nicht.“ bb

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft

Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.



10 Jahre Immobilien bundesweit



Hinrich-Wilhelm-Kopf-Kaserne
27478 Cuxhaven / Altenwalde
Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße
Grundstücksgröße: ca. 75,2 ha
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.



Künftiges Wohn- u. Gewerbeareal
63654 Büdingen
Lorbacher Straße
Grundstücksgröße: ca. 18 ha
Die Energieausweise sind beauftragt.
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.



Einfamilienreiheneinwohnerhaus in ruhiger Siedlung
42369 Wuppertal
Am Knöchel 19
Grundstücksgröße: 414 m² • Wohnfläche: 85 m²
Energie: Verbrauchsausweis, Wert 219 kWh/(m²•a), Gas, Geb.-Bj. 1951
Kaufpreisvorstellung: 140.000 €



Großflächiges Büro- oder Verwaltungsgelände am Universitätspark
73525 Schwäbisch Gmünd
Bismarckstraße 22
Grundstücksgröße: 2.800 m² • Nutzfläche: ca. 1.880 m²
Energie: Verbrauchsausweis, Werte: Wärme 61,4 kWh/(m²•a) Strom 35,7 kWh/(m²•a), Erdgas
Mindestkaufpreis: 940.000 €



Verkaufsteam Oldenburg • Roger Schiffer
Zeughausstraße 73 • 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 77005-231

Verkaufsteam Frankfurt am Main • Sabine Schleich
Hansallee 24-26 • 60322 Frankfurt am Main
Tel.: 069 95937-245

Verkaufsteam Düsseldorf • Sati Özen-Tuncer
Fontanestraße 4 • 40470 Düsseldorf
Tel.: 0211 9088-232

Verkaufsteam Stuttgart • Tobias Kerschke
Olgastraße 13 • 70182 Stuttgart
Tel.: 0711 248926-276

Jeder vierte Vater wagt heute Elternzeit

Immer mehr Väter in Deutschland nehmen Elternzeit. Viele Unternehmen unterstützen sie dabei. Dennoch bleiben die meisten bislang nur zwei Monate ihrem Arbeitsplatz fern. Auch sie sollten ihren Aus- und Wiedereinstieg gut vorbereiten.

Als Enrico Blümel seine Elternzeit beantragte, hatte er einen festen Plan „Ich wollte die ersten Schritte meiner Kinder miterleben“, sagt der Techniker im Regionalcenter Frankfurt der Immobilienbewirtschaftung bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Deswegen hat er bei seinen beiden jüngsten Kindern jeweils zwei Monate Elternzeit genommen, die so genannten Partnermonate, und währenddessen Elterngeld bezogen. So wie Blümel entscheiden sich immer mehr Väter dafür, zeitlich begrenzt für die Kinderbetreuung aus dem Job ganz oder teilweise auszuschneiden: Mehr als jeder vierte Vater nutzt inzwischen diese Möglichkeit, unterstützt durch das Elterngeld, heißt es in einer Broschüre des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ).

Die Pioniere unter den Elternzeit nehmenden Vätern bangten oft noch um ihre Jobs und ihre Karrierechancen. Nicht selten mussten sie sich Sprüche von Kollegen und Bekannten anhören. Der Wertewandel im Kopf sei oft eine größere Hürde als die organisatorischen, sagt Barbara Hatzler, Head of HR Development & Recruiting bei ECE Projektmanagement. Sei früher die Elternzeit für Männer eher ein Tabuthema gewesen, gehöre sie heute zum guten Ton. Damit die Elternzeit gelingt, sind Arbeitnehmer und -geber gemeinsam gefordert.

Bevor das Gespräch im Unternehmen geführt wird, sollten die Eltern zunächst jeder für sich und dann gemeinsam klären, wie sie die Elternzeit am liebsten gestalten würden, sagt Roland Jenner, Geschäftsführer des Vereins Väter in Hamburg. Dabei kann als Ergebnis auch herauskommen, dass einer der Partner keine Elternzeit, also die unbezahlte Freistellung von der Arbeit, nehmen möchte. Ergänzt wird die Elternzeit seit 2007 durch das Elterngeld, das für bis zu 14 Monate nach der Geburt des Kindes die Eltern während der Elternzeit finanziell unterstützen soll. Es beträgt zwischen 300 Euro pro Monat und maximal 1.800 Euro pro Monat. Das Elterngeld ersetzt den entfallenden Einkommensanteil, also die Differenz zum Einkommen vor der Geburt. Dabei ist Teilzeitarbeit bis zu 30 Wochenstunden erlaubt. Ein Partner kann das Elterngeld für zwei bis zwölf Monate beantragen. Beantragt der andere Partner ebenfalls Elternzeit, gibt es zwei zusätzliche Monate Förderung, die so genannten Partnermonate. Ab Juli 2015 können die Eltern zwischen dem bisherigen Elterngeld oder dem neuen ElterngeldPlus wählen bzw. beides kombinieren.

Den Vorgesetzten mit ins Boot holen

Häufig waren es in der Vergangenheit Väter, die dann für zwei Monate Elternzeit



beantragt haben, obwohl theoretisch auch eine ganz andere monatliche Aufteilung möglich wäre. Tobias Bundschuh entschied sich ebenfalls bei beiden Töchtern, jeweils zwei Monate Elternzeit zu nehmen. Der Mitarbeiter im Immobilienvertrieb Neubauprojekte bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt informierte frühzeitig seinen Arbeitgeber, damit in Ruhe geplant werden konnte, wer während seiner Abwesenheit die Arbeit übernehmen würde. Als er beim zweiten Kind zwei einzelne Monate nahm, war die Organisation relativ einfach. „Das ist ja wie ein normaler Urlaub“, sagt Bundschuh.

Rechtlich gesehen, muss die Elternzeit bis zum dritten Geburtstag des Kindes sieben Wochen vor Antritt angemeldet werden. Während der Elternzeit besteht Kündigungsschutz. Dieser beginnt jedoch frühestens eine Woche vor Beginn der jeweiligen Anmeldefrist für die Elternzeit. Wer sicher gehen will, dass ihm der Arbeitgeber nicht die Kündigung wegen der Elternzeit überreicht, der sollte also in genau dieser Woche seinen Antrag einreichen und nicht früher.

Den Vorgesetzten sollten Väter mit ins Boot holen. Stephanie Danhof, Abteilungsleiterin Personalentwicklung bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, rät davon ab, die Führungskraft vor vollendete Tatsachen zu stellen, son-

dern empfiehlt das Gespräch zu suchen und Optionen zu diskutieren. Je länger die Auszeit geplant sei, desto wichtiger ist es, frühzeitig den Kontakt aufzunehmen. Der BMFSFJ-Ratgeber „So sag ich's meinen Vorgesetzten“ empfiehlt, alle Aufgaben aufzulisten, sich über die Arbeitszeitmodelle zu informieren, Ziele für die Rückkehr klar zu formulieren, eigene Ideen für die Übergabe einzubringen, die Frage der Weiterbildung zu klären und die Kollegen einzubeziehen. Auch wie der Vater während der Abwesenheit Kontakt zum Unternehmen hält, sollte geklärt werden.

Wenn Väter in Elternzeit gehen, dann entscheiden sie sich häufig für eher kurze Freistellungen von wenigen Monaten, mitunter auch in kleineren Einheiten, und arbeiten teilweise während der Elternzeit in Teilzeit. Kommen sie nach der Elternzeit zurück, arbeiten sie oft wieder in Vollzeit. Da sie nur kurz ausfallen, entfällt oftmals die Suche nach einer Vertretungskraft und eine Einarbeitung nach der Freistellung.

Auch bei den befragten Immobilienunternehmen stiegen die Zahlen der Väter, die Elternzeit nahmen, in den vergangenen Jahren spürbar an. Die Unternehmen fördern den Trend durch verschiedene Maßnahmen (die sich mitunter auch an beide Elternteile richten): Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt entwickelt derzeit verschiedene Ideen, um Väter im Betrieb besser zu vernetzen, dazu könnte

auch eine Väter-Austauschgruppe zählen. ECE bezahlt seinen Mitarbeitern unter bestimmten Voraussetzungen einen monatlichen Zuschuss zur Kinderbetreuung, wenn sie die Elternzeit wahrnehmen, und arbeitet an einem Patensystem, um mit den freigestellten Mitarbeitern Kontakt zu halten. Zudem bieten die Unternehmen zunehmend andere Optionen an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nach der Rückkehr aus der Elternzeit zu erleichtern: Dazu zählen Eltern-Kind-Büros oder flexible Arbeitszeitmodelle.

Auch bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter hilft die Familienfreundlichkeit: Denn die Generation Y erkundigt sich danach durchaus, bevor sie anheuert. Die Unternehmen bekämen für ihr Engagement auch etwas wieder, betont Roland Jenner: einen hochmotivierten Vater. Enrico Blümel schwärmt noch heute von seiner Elternzeit, denn sein Plan ging auf. Er war dabei, als sein Sohn die ersten Schritte absolvierte. „Das vergesse ich mein Leben nicht.“ sma

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) bietet viele Informationen zu Elterngeld und -zeit (www.bmfsfj.de - Menü: Familie - Themenlots: Elterngeld/Elternzeit). Die Broschüre „So sag ich's meinen Vorgesetzten“ ist über die Suche auffindbar. sma

Wie sieht der Arbeitsmarkt 2015 aus?

Die Umfrage der Immobilien Zeitung (IZ) zu Einstiegschancen und -gehältern in der Immobilienwirtschaft beginnt. An der IZ-Joboffensive können sich Immobilienunternehmen und Studenten beteiligen.

Rund 35.000 Euro verdienten Berufseinsteiger in der Immobilienwirtschaft 2014. Doch die Studenten erträumten sich mehr: Sie hätten am liebsten 44.825 Euro bekommen. Das sind nur zwei Ergebnisse der Umfrage zur IZ-Joboffensive aus dem vergangenen Jahr. Sie bietet Studenten, Absolventen und Unternehmen Orientierung beim intransparenten Berufseinstieg und liefert Antworten auf viele Fragen: Was für Vergütungen sollten Unternehmen aufrufen, um konkurrenzfähig zu sein? Welche Branchen-segmente suchen besonders viele Mitarbeiter und mit welchen Qualifikationen punkten Bewerber im Vorstellungsgespräch? Seit 2001 führt die IZ die Gehalts- und Arbeitsmarktuntersuchung durch. Um einen Überblick über die Besonderheiten des immobilienwirtschaftlichen Arbeitsmarkts zu geben, ist die IZ auf die Mithilfe von dessen Akteuren angewiesen: Studenten und Arbeitgeber. Beide sind aufgerufen, sich an der Umfrage zu beteiligen. Ihr Engagement wird mit Gewinnen im Gesamtwert von 58.000 Euro belohnt. Unterstützt wird die IZ-Joboffensive von der Aareal Bank Group, Bernd Heuer & Partner Human Resources, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Commerz Real, Corpus Sireo, ECE, Kaufland, Messe München/Expo Real, Patricia Immobilien und RGM.

Teilnehmen können Studenten, die ein immobilienwirtschaftliches Fach studieren und innerhalb der nächsten vier Semester ihren Abschluss machen. Unter allen studentischen Teilnehmern werden 300 Informationspakete (Basis) der IZ und zehn IZ-Premium-Pakete sowie zehn Bücher „English Correspondence and Report Writing for Real Estate Professionals“ und 25 Eintrittskarten für die Expo Real 2015 verlost. Die ersten 600 Teilnehmer erhalten zudem den IZ-Karrierefürer 2015/16 kostenlos. Der Ratgeber enthält die vollständige Auswertung der Umfrage, viele Arbeitgeberporträts, eine Übersicht über die Weiterbildungs- und Studienangebote sowie eine Fülle von Karrieretipps.

Die Unternehmen erhalten als Dankeschön für ihre Teilnahme ebenfalls den IZ-Karrierefürer 2015/16 für die Immobilienwirtschaft. Sie haben zudem die Möglichkeit, sich mit einem Unternehmensporträt in dem Ratgeber und auf der IZ-Karriereseite www.iz-jobs.de zu präsentieren. Ansprechpartnerin hierfür ist Martina Walker (E-Mail: walker@iz.de). sma

Bis zum 17. April 2015 können Unternehmen und Studenten immobilienwirtschaftlicher Fächer an der Gehalts- und Arbeitsmarktumfrage teilnehmen, und zwar unter www.iz-jobs.de/joboffensive.

PERSONALIEN

James Granger (49) ist mit sofortiger Wirkung in den Vorstand von International Campus, München, berufen worden. Granger verantwortet den Bereich Operations. Vor seinem Wechsel war er für die Gesellschaft Asset Operating Solutions im britischen Bath tätig, ein Beratungsunternehmen für studentisches Wohnen. Davor war er mehrere Jahre lang bei der Unit Group beschäftigt, die sich ebenfalls auf studentisches Wohnen spezialisiert hat. Dort war Granger zunächst Finanzdirektor, später Corporate Development Director sowie Mitglied im Leadership Executive Board. Dem Vorstand von International Campus gehören neben Granger weiterhin Horst Lieder (Vorsitzender), Roman Diehl und Alexander Gulya an.

Engel & Völkers München hat seine Geschäftsführung mit **Juliane Behr** und **Constanzin Graf von Preysing** verstärkt. Behr übernimmt die Leitung Projektverkauf für den Neubauvertrieb in München, im Münchner Süden und im Starnberger Fünf-Seen-Land. Der Neubauvertrieb wird als eigenständiger Bereich etabliert. Die Leitung des Wohnimmobilien-Shops in Bogenhausen wie auch des kurz vor der Eröffnung stehenden Shops in Schwabing und eines dritten geplanten Shops, der im zweiten Halbjahr 2015 eröffnet werden soll, übernimmt von Preysing. Beide waren zuvor für Poll Immobilien tätig gewesen. Behr hatte in den vergangenen vier Jahren im Bereich Projektvertrieb bei von Poll

Immobilien München gearbeitet und von Preysing hatte zuletzt das Büro Schwabing bei von Poll Immobilien geführt.

Ricardo Neumann (35) ist zu Dimp - Die Immobilien Partner gewechselt. Seit Februar 2015 leitet er am Standort Hamburg den Bereich Sozial- und Gesundheitsimmobilien. Vor seinem Wechsel war er als Prokurist bei der INP Holding, Hamburg, tätig gewesen und hatte bei dem Spezialanbieter für Sozialimmobilienfonds den Transaktionsbereich und das Asset-Management geleitet.

Manuela Better (54) ist in den Vorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale berufen worden. Spätestens zum 1. Juni 2015 übernimmt sie die Verantwortung für das neu geschaffene Dezernat Risiko bei dem Wertpapierhaus der Sparkassen-Finanzgruppe mit Sitz in Frankfurt. Ihre Bestellung durch den Verwaltungsrat der DekaBank muss noch vom EZB-Rat bestätigt werden. Von 2010 bis Juni 2014 hatte Better den Vorstandsvorsitz der Hypo Real Estate Holding und der pbb Deutsche Pfandbriefbank geführt. Nach der Entscheidung der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung gegen den ausverhandel-

ten Verkauf der Depfa und für die von Better nicht präferierte Abwicklung unter der FMS Wertmanagement habe sie „keine Basis mehr“ für die Ausübung der Mandate gesehen, sagte Better damals. Anfang Juni 2014 hatte sie ihre Mandate bei beiden Gesellschaften niedergelegt. 2014 war sie in die Aufsichtsräte der Deutschen Annington und der Deutschen Euroshop bestellt worden.

Dr. Manfred Schumann ist mit sofortiger Wirkung aus dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt, ausgeschieden. Er war seit November 2010 Alleinverwalter des Unternehmens gewesen. Im September 2014 war dann der ehemalige Vorstandssprecher von KWG Kommunale Wohnen, **Stavros Efremidis**, in den WCM-Vorstand berufen worden. Im Januar dieses Jahres verstärkte das Unternehmen seine zweite Managementebene mit zwei Neuzugängen: **Max Benschel** und **Ivo Joachim Mokröf** waren ebenfalls bei KWG beschäftigt gewesen und hatten dort zusammen mit Efremidis das Immobilienportfolio und den Bereich Finanzen aufgebaut.

Weitere Personalien finden Sie bei www.iz-jobs.de

IZJOBS.de

→ Faszinierende denkmalgeschützte Bebauung in landschaftlich reizvollem Gelände
» **Zepernicker Str. 6-8, Waldhaus in 13125 Berlin-Pankow.**
Grundstücksgröße: ca. 54.062 m². Das weitläufige Areal liegt im Ortssteil, einem renommierten Wissenschafts- und Gesundheitsstandort. Die Gebäude stammen aus den Jahren 1905 bis 1986 und wurden ursprünglich als Sanatorium, später als orthopädische Klinik, genutzt. In Verbindung mit einer künftigen Neubaubauung bieten die Bestandsbauten Raum für ein breites Nutzungsspektrum. Das Grundstück ist an den ÖPNV angebunden und befindet sich in einem Umfeld mit guter sozialer Infrastruktur und weitläufiger Natur. Angebote bitte bis **30.04.2015**.



HAUPTSTADTIMMOBILIEN AUS ERSTER HAND

→ Wohnflächen im Grünen mit den Vorzügen der Stadt
» **Köpenicker Str. 200, 200a, 204/Arnfriedstr. 1, 1a, 1b, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6 in 12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf.**
Grundstücksgröße: ca. 8.127 m². Das unregelmäßig geschnittene Areal befindet sich im Ortsteil Biesdorf in einem urbanen kleinteiligen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Zahlreiche Naherholungsgebiete sind schnell zu erreichen. Die Liegenschaft ist geeignet für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit interner Erschließung. Angebote bitte bis **20.04.2015**.
» **Grüne Aue 44-52, Möwenweg in 12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf.**
Grundstücksgröße: ca. 4.694 m². Unbebautes, noch nicht erschlossenes Grundstück für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Es befindet sich in einem überschaubaren Wohngebiet in idyllischer Lage am Wuhlegrünzug im Ortsteil Biesdorf. Angebote bitte bis **13.04.2015**.

ANSPRECHPARTNERIN:
Ingrid Müller, Tel.: +49 30 22 33-68 63, ingrid.mueller@liegenschaftsfonds.de

Exposés zu diesen und weiteren Angeboten finden Sie unter:
www.liegenschaftsfonds.de

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
Warschauer Str. 41/42
10243 Berlin

Negativrekorde in der Bundesstadt

Bonn. Seit kurzem ermittelt das Kölner Büromaklerunternehmen Larbig & Mortag die Zahlen für den Büromarkt Bonn. Während die Bundesstadt im Jahr 2013 durchaus in der Liga der B-Standorte in NRW mitspielen durfte, fielen die Umsatzzahlen 2014 deutlich ab. Doch das sind nicht die einzigen Probleme auf dem Bonner Markt.

So wurden im vergangenen Jahr in Bonn nur noch 63.700 m² Büroflächen vermittelt – das ist ein Minus von immerhin 15% gegenüber 2013. Was noch schlimmer ist: Dieser Wert liegt deutlich unter dem Zehnjahres-Schnitt von rund 91.000 m² und stellt sogar das niedrigste Umsatzergebnis der letzten zehn Jahre dar. Für dieses schlechte Abschneiden gibt es mehrere Gründe.

Nach Einschätzungen der Kölner Makler, die auch in Bonn ein Büro betreiben, ist die geringe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen jenseits der Marke von 5.000 m² hauptverantwortlich für die niedrigen Umsatzzahlen im

vergangenen Jahr. Üblicherweise gibt es davon jährlich einige in Bonn – im vergangenen Jahr unterzeichnete kein Mieter einen Kontrakt in dieser Kategorie. „Die Mietvertragsabschlüsse bis 300 m² stellten die größte Umsatzgruppe 2014 dar“, erläutert der gebürtige Bonner Markus Larbig, Geschäftsführer des Maklerunternehmens. Insgesamt spiegelt die hohe Nachfrage im Segment bis 300 m² auch wider, dass es zu wenige größere Flächen im Angebot gibt. „Nicht jeder Bürosuchende findet derzeit das für ihn passende Objekt. Gerade bei Flächengrößen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² in zentralen Lagen ist dies zu spüren“, ergänzt Larbig.

Was Larbig damit meint: Es wird einfach zu wenig neu gebaut, um die Nachfrage tatsächlich ausreichend befriedigen zu können. 2014 wurden in der Bundesstadt rund 55.000 m² Bürofläche neu erstellt. Allerdings wurden diese fast ausschließlich für Eigennutzer oder nach Vorvermietung gebaut – nur ein Bruchteil davon gelangte in den Vermietungsmarkt. Das hatte unter dem Strich auch Konsequenzen für die Durchschnittsmiete. Sie ging vergangenes Jahr um 0,50 Euro/m² auf 12 Euro/m² zurück. Wo es nichts Hochwertiges zu vermieten gibt, lassen sich eben auch keine entsprechenden Preise erzielen.

Die Spitzenmiete blieb mit 17,50 Euro/m² hingegen konstant. Das lässt sich so erklären, dass die Mietinteressenten, die unbedingt in einen Bürobau ziehen wollen, dann notgedrungen bereit waren, zu entsprechend höheren Konditionen einen Vertrag zu unterschreiben. Die absolute Höchstmiete, also der Vertrag mit der höchsten unterzeichneten Quadratmetermiete, wurde 2014 zu 20 Euro/m² im Bundesviertel abgeschlossen.

Die meisten Büroanmietungen fanden wie bereits im Vorjahr in innerstädtischen Lagen statt. Der Citybereich besteht aus den



Das Sparkassengebäude am Friedensplatz zählt zu den wenigen Bürobauten, die kürzlich fertiggestellt wurden. Bild: thk

Büromarktzonen Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt. Mit einem Marktanteil von circa 33% (2013: ca. 19%) und einer Vermietungsleistung von rund 19.300 m² ist die Citylage stärkster Teilmarkt. Weiterhin ist das Bundesviertel mit circa 30% (2013: ca. 32%) eine der gefragten Lagen Bonns. Die Standorte Beuel und Bonner Bogen komplettieren mit ca. 22% die umsatzstärkeren Lagen des Bonner Büromarkts. Diese beiden Standorte legen anteilig am rund sechs Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr 2013 zu und weisen eine Vermietungsleistung von insgesamt 13.500 m² auf.

Größte Mietergruppe war im vergangenen Jahr die Dienstleistungsbranche mit 34%. Die Öffentliche Verwaltung landete 2014 mit 30% nur noch auf dem zweiten Platz (Vorjahr Platz eins mit 45%). Auf dem dritten Platz ist das Gesundheitswesen mit ca. 14% gelistet, dicht gefolgt von den Branchen Bildung mit rund 12% und Beratung mit etwa 10% Um-

satzanteil. Ein Großteil der Unternehmen hatte bereits vor der Neuvermietung seinen Sitz in Bonn beziehungsweise im Umland der Bundesstadt.

Wer einen Vertrag unterzeichnet, der tut dies in Bonn mit eher geringer Laufzeit. Sind die Flächen kleiner als 500 m², dann laufen die Mietverträge aktuell im Schnitt dreieinhalb Jahre. Messen die Flächen mehr als 1.000 m², so haben die Verträge in der Regel eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die 2014 fertiggestellten Büroflächen konzentrieren sich auf eine Handvoll Objekte. Dazu gehören die Bürogebäude The Square (5.600 m²), der Bürobau der Kanzlei DHPG (5.500 m²), die Sparkassen-Immobilie am Friedensplatz (16.500 m²), das KAP 1 (6.100 m²) und das Rheinwerk 3 (21.500 m²). „Auch die nahe Zukunft sieht nicht besser aus. Optimal wäre ein jährliches Fertigstellungsvolumen von etwa 80.000 m²“, findet Larbig.

Aktuell sind rund 65.000 m² Bürofläche im Bonner Stadtgebiet im Bau. Das entspricht einem Minus von 13,4% im Vergleich zum Vor-

jahreszeitpunkt. Das Volumen der projektierten Büroflächen summiert sich auf rund 110.000 m². Etwa ein Viertel davon kann, so haben die Makler recherchiert, mittel- und kurzfristig in diesem Jahr in die Realisierung gehen. Sie konzentrieren sich auf den Bonner Bogen, den Norden und das Bundesviertel. Hinzu kommen die Vorhaben Bonjouis, The Square II, West-Side und Rhein Palais am Bonner Bogen, die zwar noch keinen konkreten Baubeginn haben, aber noch in diesem Jahr loslegen könnten.

Für 2015 prognostizieren Larbig & Mortag nur einen leichten Umsatzanstieg auf rund 70.000 m². Mehr wäre wohl drin, aber die Angebotsseite gibt das nicht her. „Das wird auch sinkende Mieten nach sich ziehen“, so die wenig euphorische Aussicht für 2015. thk

berlinovo
IMMOBILIEN

**EINZELHANDELSIMMOBILIE
PROVISIONSFREI ZU VERKAUFEN**

VERBRAUCHERMARKT
33102 Paderborn
Klöcknerstraße 38 – 44

- Mietfläche ca. 2.600 m²
- Grundstücksfläche 11.283 m²
- 1982 Errichtung, 2013 Kernsanierung
- Energieausweis nach EnEV:

Art: Bedarfsausweis
Energieträger: Erdgas H
Wert: 478,2 kWh/(m²a)

Kontaktieren Sie uns.
Wir freuen uns auf Sie!
Informationen und Verkaufsexposé
unter: www.berlinovo.de/verkauf
verkauf@berlinovo.de
T +49 30 25441-1051

www.berlinovo.de

Niedrigster Umsatz seit zehn Jahren

Hellmich kündigt Corpus Sireo fristlos

Dinslaken. Seit Ende November 2014 hat die Neutor Galerie ihre Pforten geöffnet. Bauherr und Eigentümer des rund 22.000 m² großen Centers in der City ist die Hellmich-Gruppe, Dinslaken. Am 13. Februar hat das Unternehmen den Objektmanagementvertrag mit Corpus Sireo fristlos gekündigt.

Während sich der Immobilieneigentümer zu der aktuellen Situation nicht äußern will, heißt es bei Corpus Sireo, man habe „mit großem Unverständnis die Ankündigung der Kündigung des Objektmanagementvertrags für die Neutor Galerie zur Kenntnis genommen“ und man weise diese als unbegründet zurück.

Die rund 100 Mio. Euro teure Neutor-Galerie wurde 2011 von Multi Development

zusammen mit der Hellmich-Gruppe auf dem Areal des ehemaligen Dinslakener Hertie-Warenhauses sowie dem benachbarten Hans-Böckler-Platz geplant. Multi sollte nach der Fertigstellung auch Centermanager werden. Nachdem Multi Development vom Finanzinvestor Blackstone einverleibt wurde, übernahm Hellmich sukzessive das Projekt komplett selbst und vergab auch das Centermanagement neu: an die frisch gegründete

Corpus Sireo Asset Management Retail GmbH, Köln, die damit ihren ersten Auftrag erhielt.

Entwickler Hellmich übernahm zusammen mit einem beauftragten Maklerunternehmen die Erstvermietung des Centers, Corpus Sireo sollte sich um die Nachvermietung kümmern. Hellmichs Mietersuche scheint gelungen, denn zur Eröffnung hatten 97% der Flächen Nutzer gefunden. Neben den Ankermietern H&M, C&A, ten Have, dm Drogeriemarkt, Expert oder Kaiser's Tengelmann haben Desigual, Calzedonia, Jack & Jones, Only, Tom Tailor und Kult Flächen angemietet. Auch der Einzelhandelsverband findet das Center gut und sieht positive Effekte für die Dinslakener City.

Offensichtlich gibt es nun zwischen den Parteien Streit über Besucherfrequenz und Umsätze in dem Objekt. In der Erklärung von Corpus Sireo heißt es, dass das Unternehmen bereits „vor der Eröffnung der Neutor Galerie intensive Gespräche mit der Firma Hellmich aufgenommen und konkrete Vorschläge zur Positionierung sowie zu einem Marketing-

und Eventkonzept“ unterbreitet habe. „Leider hat sich die Hellmich Unternehmensgruppe diesen Maßnahmen, die für eine erfolgreiche Marktdurchdringung notwendig wären, nicht angeschlossen.“ Die zahlreichen Lösungswege, die seitens Corpus Sireo aufgegeben wurden, hätte der Objektentwickler nicht unterstützt. Man könne nur „Mutmaßungen dazu anstellen, warum Hellmich bis zum aktuellen Zeitpunkt die zahlreichen von uns gezeigten Lösungswege und Maßnahmen nicht unterstützt.“

Corpus Sireo sucht jedoch weiterhin das Gespräch mit Hellmich. Man baue „ausdrücklich auf die Kooperation des Unternehmens und die Einhaltung geltender Verträge“. Unternehmenssprecherin Yvonne Hoberg: „Wir sind komplett überrascht von der ausgesprochenen Kündigung und werden diese auch nicht akzeptieren. Wir haben dort unsere besten Leute hingeschickt und sehen das Objekt auf einem guten Weg.“

Inzwischen laufen wohl Gespräche zwischen der Hellmich-Gruppe und Corpus Sireo. Offenbar scheint aber das Tischbuch zwischen dem Immobilieneigentümer und dem Centermanager endgültig zerschnitten zu sein. Corpus-Sprecherin Hoberg: „Die Gespräche laufen aktuell durchaus konstruktiv. Nach derzeitiger Planung soll die Zusammenarbeit in der Neutor Galerie einvernehmlich beendet werden.“ thk

Lammerting ist raus

Köln. Der frühere Eigentümer und anschließende Projektsteuerer des Dom Hotels, das Kölner Unternehmen Lammerting, ist aus seinen Aufgaben endgültig entlassen.

Das teilt der Eigentümer der Immobilie, die Bayerische Versorgungskammer (BVK) mit. Diese hatte das ehemals „erste Haus am Platz“ in direkter Nachbarschaft zum Dom bereits 2009 zusammen mit einem großen Teil des DomCarreés zwischen Roncalliplatz, Domkloster, Am Hof und Wallrafplatz erworben. Damals wurde Lammerting damit beauftragt, sich als Generalübernehmer um die Projektentwicklung und die Sanierung rund um das DomCarree zu kümmern.

Passiert ist in der Zwischenzeit nicht wirklich viel. Das Hotel ist schon lange geschlossen und ein Interimsnutzer betreibt aktuell das frühere Restaurant als Café. Lammerting kündigte in regelmäßigen Abständen den Beginn der Umbaumaßnahmen an. Zuletzt ging aus einem Architekturwettbewerb vor rund einem Jahr das Düsseldorfer Büro Ingenhoven Architects als Sieger hervor. Jetzt heißt es: „Im gegenseitigen Einverständnis wird die Bayerische Versorgungskammer die Steuerung dieses Projekts selbst übernehmen.“ Nun sollen Prozesse verschlankt und der künftige Betreiber des Hotels, die Althoff-Gruppe, enger in die Planung einbezogen werden. thk



Gut drei Monate hat die Neutor Galerie nun geöffnet. Bild: Corpus Sireo

Bürgerschaft entscheidet über Zuschlag für City-Hof

Das City-Hof-Ensemble nahe dem Hauptbahnhof. Der Bestand mit 38.000 m² BGF soll nach dem Willen der Stadt durch einen Neubau mit 43.000 m² BGF ersetzt werden. Bild: ff

Hamburg. Nachdem die Hamburger Aug.-Prien-Gruppe den Zuschlag für Abriss und Neubau der denkmalgeschützten City-Hochhäuser erhalten hat, ist die um den Abriss kreisende Auseinandersetzung noch einmal etwas rauer geworden. Rechtsanwalt Ulf Hellmann-Sieg etwa wirft der Stadt Rechtsbruch vor. Die abschließende Entscheidung über den Zuschlag soll daher die Bürgerschaft treffen.

Dass der 1956 bis 1958 nach einem Entwurf des Hamburger Architekten Rudolf Klopheus entstandene City-Hof bei den Entscheidern der Stadt Hamburg keine Lobby hat, kann mit Blick auf das bisherige Ausschreibungsverfahren kaum als Unterstellung gewertet werden. So war 2012 die erste Ausschreibung abgebrochen worden, weil sie keine Option für den Erhalt des Ensembles am Klosterwall beinhaltete. Und dass die Denkmalbehörde die Hochhausgruppe anders beurteilt als die Finanzbehörde und der Oberbaudirektor Jörn Walter, illustriert die zum 1. Mai 2013 erfolgte Unterschutzstellung als Baudenkmal.

Der City-Hof ist ein Ensemble aus vier Hochhäusern, verbunden durch eine Einkaufspassage im Sockel. Die Fassade verkleidete Architekt Klopheus auf Wunsch des damaligen Oberbaudirektors Werner Hebebrand mit hellen Leca-Platten aus Dänemark. Hebebrand wollte, nach Auskunft von Lieselotte Klopheus, der Tochter des Architekten, einen architektonischen Kontrast zum backsteinernen Klosterhausviertel.

Da es Probleme mit der Dichtigkeit der Leca-Fassade gab, wurde der Komplex 1977 mit anthrazitfarbenen Eternit-Platten versehen – eine aus heutiger Perspektive unglück-

liche ästhetische Entscheidung. Oberbaudirektor Walter ist aus städtebaulicher Perspektive ohnehin kein Fan des Komplexes.

Im Innenstadtkonzept von 2014 wird den City-Hochhäusern „ein wenig würdiges Bild am Rande des Einfallstors in die Innenstadt“ attestiert. „Die architektonische Anmutung leidet durch die triste Fassadenverkleidung aus den 1970er Jahren und die städtebauliche Form ist heute umstritten.“ Und so empfehlen die Autoren: „Ein Neubau würde die Fortsetzung der geschlossenen Randbebauung bis an den Klosterwall ermöglichen, den Wallring rahmen und eine Schließung des Kontorhausviertels in Richtung des Deichtorplatzes vornehmen.“ Im südlichen Anschluss an das Areal des City-Hofs soll nach dem Innenstadtkonzept auch das Kontorhaus des Bauer-Verlags in die städtebauliche Neuordnung einbezogen werden.

Doch nationale und internationale Denkmalschützer und Architekten kritisieren den geplanten Abriss. So seien mit dem City-Hof die ersten Hochhäuser in der Hamburger Innenstadt nach dem zweiten Weltkrieg entstanden – im bewussten Kontrast zur Kontorhausarchitektur der Nachbarschaft. Im September war das Konsortium Matrix Hochtief mit einem Sanierungskonzept aus dem Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen worden – „wegen erheblicher Abweichungen von den vorgegebenen Vertragsbedingungen“, wie es in der damaligen Pressemitteilung hieß.

Der Hamburger Architekt Volkwin Marg vom Büro gmp hatte der Stadt „formaljuristische Tricks“ vorgeworfen, um eine Neubauung sicherzustellen.

Er erinnerte daran, dass das Denkmalschutzgesetz vorschreibe, dass ein Denkmal nur dann abgerissen werden dürfe, wenn eine Sanierung wirtschaftlich unzumutbar sei. Mit dem Konzept von Matrix Hochtief habe ein solches wirtschaftliches Sanierungskonzept für das 38.000 m² große Ensemble vorgelegen.

„Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geht es nicht um den Verkehrswert des Grundstücks mit oder ohne Immobilie, sondern um den Vergleich von Ertrag und Kosten“, präzisiert Ulf Hellmann-Sieg, Rechtsan-



walt bei Klemm & Partner. „Und die Rechnung, in der Kosten und Einnahmen ins Verhältnis gesetzt werden, fehlt im Gutachten der Stadt.“ Klemm verweist auf die besondere Vorbildfunktion der Stadt bei der Beachtung des Denkmalschutzes. „Stattdessen füllt sich die Stadt rechtswidrig die Taschen mit dem Abriss der City-Hochhäuser.“

Daniel Stricker, Sprecher der Finanzbehörde, feilt am Wirtschaftlichkeitsbegriff. „Es geht um die wirtschaftliche Zumutbarkeit.“ Die habe auch das Angebot von Hochtief und Matrix – mit Marg als Partner – nicht darlegen können. „Sie haben einen Vertragsentwurf vorgelegt, der noch in erheblichem Umfang nachzuverhandelnde Punkte offen ließ. Und wohin das führt, wenn man sich mit Leuten auf Verträge einlässt, die noch nachzuverhandeln sind, hat man an anderer Stelle erfahren“, spielt Stricker auf das Kostendesaster der Elbphilharmonie an. Gebaut wird das Repräsentationsprojekt von Hochtief.

Sanierungsangebot mit Nachverhandlungsbedarf

Um den Grundstücksverkauf samt Abriss politisch zu legitimieren, hat die Finanzbehörde dem Senat vorgeschlagen, „den Verkauf des Klosterwall-Grundstücks wegen der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung der Hamburgischen Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen“. Diese Entscheidung soll in den nächsten drei Monaten erfolgen – wobei noch nicht klar ist, welche Fragestellung die Bürgerschaft konkret entscheiden soll. Das werde der entsprechenden Drucksache zu entnehmen sein, so Stricker. Die liegt noch nicht vor. „Aber im Zweifel: Die Bürgerschaft wird ersucht, dem Verkauf an das Unternehmen August Prien zuzustimmen.“

Bestätigt die Bürgerschaft die Vergabe an Aug. Prien, wird für den Sommer 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet, an dem 15 lokale, nationale und internationale Büros teilnehmen sollen. Die Einbeziehung des Bauer-Grundstücks in eine städtebauliche Gesamtkonzeption entsprechend dem Innenstadtkonzept scheint naheliegend. Nach dem Konzept von Aug. Prien soll je ein

Drittel des Neubaus als Hotel, Wohnraum und Bürofläche genutzt werden.

Einen Betreiber für das Hotel – wahrscheinlich im Vier-Sterne-, vielleicht auch im Fünf-Sterne-Segment – gibt es bereits. Ein Drittel der Wohnungen soll als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg entstehen, die übrigen als Mietwohnungen. Für die Büroflächen bringt Aug. Prien ebenfalls einen Großmieter mit. Der Bauer-Verlag und Gruner + Jahr seien es nicht, tritt Jan Petersen, Geschäftsführer der Aug. Prien Baunternehmung, allen Gerüchten entgegen. Der jetzige Mieter, der Bezirk Mitte, wird 2017 sein Domizil im früheren Springer-Gebäude an der Caffamacherreihe beziehen. Laut Petersen sei mit der Fertigstellung eines Neubaus nicht vor Ende 2020 zu rechnen.

„Wir sind uns der Bedeutung des Standorts in der Pufferzone des Weltkulturerbes Klosterhausviertel sehr, sehr bewusst“, erklärt Petersen anlässlich des Zuschlags zur Neuentwicklung des Areals des City-Hofs. „Wenn man von Osten kommt, ist das Areal am Klosterwall das Tor zur Innenstadt.“ ff

Azure kauft Radisson Blu

Hamburg. Azure Hotels hat das Radisson-Blu-Hotel am Hamburger Dammtorbahnhof von Invesco Real Estate zurückgekauft.

Der 109 m hohe, 42 Jahre alte Hotelurm mit 556 Zimmern soll von der Modernisierung des anliegenden, gleich alten Congress Centers Hamburg (CCH) profitieren, die bis 2019 abgeschlossen sein soll. Eine grundlegende Modernisierung erfolgte 2008/2009, nachdem Azure Property das Hotel 2007 von Trigon Invest erworben hatte.

Azure investierte 57 Mio. Euro in die Modernisierung und verkaufte das Hotel im November 2009 für 155 Mio. Euro an Invesco Real Estate – blieb aber Pächter des Hotels, das von Rezidor weiter unter der Marke Radisson betrieben wurde.

Nun kauft Azure das Hotel in einer der größten Einzeltransaktionen am deutschen Hotelmarkt 2015 zurück. Der Kaufpreis liegt bei 150 Mio. Euro. Latham und Watkins hat Azure Hotels bei der Transaktion juristisch beraten. Zudem hat sich Azure mit der Stadt Hamburg auf eine 35-jährige Verlängerung des Erbbaupachtvertrages geeinigt. ff

Quartier für 7.000 Wohnungen

Hamburg. Die SPD des Bezirks Bergedorf hat Ideen für Oberbillwerder vorgestellt, ein Quartier mit bis zu 7.000 Wohnungen auf der grünen Wiese.

Bedingt durch die starke Zuwanderung – forciert durch Flüchtlinge – verabschiedet sich die Hamburger SPD in großen Schritten von der Idee, allein durch Nachverdichtung ausreichend Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen. Noch im Juni hatte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) Vorschläge der Handelskammer Hamburg kritisch kommentiert, die Billerhuder Insel und die Billwerder Wiesen zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

Nun schlägt Schulsenator Ties Rabe als Vorsitzender der Bergedorfer SPD die Bebauung der Billwerder Wiesen vor allem mit Einfamilien- und Reihenhäusern vor, um jungen Familien eine Alternative zur Abwanderung ins Umland zu bieten. Zudem sollen Mehrfamilienhäuser samt Sozialwohnungen entstehen. Die Handelskammer hatte in dem Areal zwischen der S-Bahnhaltestelle Allermöhe und dem Billwerder Billedeich 2.800

Wohnheiten für 4.700 Einwohner vorgesehen. Rabe und Paul Kleszcz, Vorsitzender der SPD-Bezirksfraktion, können sich 5.000 bis 7.000 Wohnheiten für bis zu 10.000 bis 15.000 Menschen vorstellen, die bis 2030 auf dem 120 ha großen Marschland entstehen sollen.

Die BSW hatte im Juni noch erklärt, „die für Einfamilienhausneubaubereite typische gleichförmige Altersstruktur“ solle vermieden werden. „In der Stadtentwicklung stehen weiterhin in der Sozial- und Altersstruktur gemischte Quartiere im Vordergrund, da der Anteil von Familien mit Kindern deutlich abnimmt. Das bietet die Chance für nachbarschaftliche Stabilität und nachhaltige Auslastung sozialer Infrastruktur.“

Die CDU-Fraktion im Bezirk hingegen warnt mit Blick auf die in den 1990er und frühen 2000er Jahren entstandenen, benachbarten Wohngebiete Neu-Allermöhe I und II vor „Ballermöhe III“. In Neu-Allermöhe liegt der Anteil von Sozialwohnungen bei 50% und die CDU verweist auf soziale Probleme durch den hohen Anteil osteuropäischer Auswanderer. Doch grundsätzlich kann sich auch die CDU das Quartier Oberbillwerder vorstellen. ff

Im Juni hatte die Handelskammer ihre Pläne für die Billwerder Wiesen vorgestellt – mit Schwerpunkt auf Wohnen mit Garten. Bild: Gärtner Christ



Gemeinde Sylt erhöht Zweitwohnungssteuer

Sylt. Der Finanzausschuss der Gemeinde Sylt – Westerland, Sylt-Ost und Rantum – hat beschlossen, die Zweitwohnungssteuer für die 10.000 Zweitwohnungsbesitzer um einen Prozentpunkt auf 15% zu erhöhen. Im Haushalt 2015 werden aus der Zweitwohnungssteuer Einnahmen von 4,8 Mio. Euro erwartet. Durch die Erhöhung kämen 400.000 Euro hinzu. Bemessungsgrundlage ist der Mietwert der Immobilie, der seit 1964 an die Inflationsquote angepasst wird – wengleich vielerorts die Mieten nicht entsprechend der Inflation gestiegen seien, kritisiert der Bund der Steuerzahler. ff

ANZEIGEN



GRÜNDUNGSVIERTEL
im UNESCO-WELTERBE „Lübecker Altstadt“

BAUGRUNDSTÜCK IN DER LÜBECKER ALTSTADT „EINHÄUSCHEN QUERSTRASSE“

Am attraktiven Westrand der Lübecker Altstadtinsel werden ab 2016 im Zuge der Neugestaltung des historischen Gründungsviertels insgesamt 38 Parzellen mit Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut. Für das größte Grundstück „Einhäuschen Querstraße“ wird ein Investor/ine Investorin gesucht, der/die im Rahmen dieses einmaligen innerstädtischen Entwicklungsprojektes zeitnah eine qualitativvolle Bebauung mit Wohnungen und einer Quartiertiefgarage realisiert.

Grundstücksgröße ca. 1.200 m², Bruttogeschossfläche ca. 3.300 m²

Leistungen des Bauherren/ der Bauherrin

- Realisierung eines oder mehrerer Wohnhäuser mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen sowie gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss; 30 % der Wohnfläche müssen als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden,
- Bau und dauerhafter Betrieb einer zweigeschossigen Quartiertiefgarage mit mindestens 70 Stellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gründungsviertels
- Architektonischer Realisierungswettbewerb zur Erlangung eines Bauentwurfes.

Auswahlverfahren

- Zweistufiges Bieterverfahren außerhalb der Bestimmungen der §§ 97 ff. GWB
- Vergabe nach Preisgebot und Nutzungskonzept

Abgabefrist für das Kaufangebot: 16. Februar 2016

Exposé unter: www.gruendungsviertel.de/downloads

Frank Kähler - 0451 7 99 66 - 308 - kaehler@gruendungsviertel.de
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH · Falkenstraße 11 · 23564 Lübeck

Hansestadt LÜBECK



Die Generationen vereint in einem „Dorf in der Stadt“



Große Ziele: Eine bautechnisch facettenreiche Gestaltung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sollen die zukünftigen Bewohner von ihrem Quartier überzeugen. Damit in einem Neubaugebiet schnell heimatische Gefühle entstehen, sind Orte für Begegnungsmöglichkeiten ein tragendes Element der Architektur. Ebenso wie die Aussichtsplattform im westlichen und höchsten Gebäudeteil. Dort bekommt das eigene Quartier einen Bezug zur Umgebung. Bild: Frey Architekten

Heidelberg. Eine Art vitales, zukunftsgerichtetes Dorf soll in der Bahnstadt unter dem Titel „Heidelberg Village – Living Community“ entstehen. Im Rahmen der modellhaften Quartiersentwicklung sind rund 170 Wohneinheiten und Gewerbeflächen geplant, die ein breites Spektrum sozialer und kultureller Aktivitäten ermöglichen. Damit soll das Thema Nachhaltigkeit so umfassend wie möglich umgesetzt werden.

Die Einhaltung des Passivhausstandards ist im neuen Heidelberger Stadtteil Bahnstadt Pflicht. Für den Freiburger Architekten Wolfgang Frey bedeutet nachhaltiges Bauen aber mehr als das. Er verfolgt einen interdisziplinären Ansatz in der Architektur und beim Bauen und hat daraus sein Fünf-Finger-Prinzip entwickelt. Das umfasst die Leitthemen Ökologie, Ökonomie, Gestaltungswille, Gesellschaft und motivierende Anreizsysteme. In der Praxis soll dieses Prinzip in einem neuen Bauprojekt umgesetzt werden, mit dem Frey Architekten Akzente für ein generationsübergreifendes Wohnen in der Stadt setzen möchte. Ähnlich wie bereits im Freiburger Rieselfeld.

Innovativ unter gesellschaftlichen und ökologischen Aspekten

Die Living Community genannte Projektentwicklung vereint auf einer Gesamtfläche von 15.000 m² Wohnnutzungen und Gewerbe. Das 6.100 m² große Grundstück

dafür liegt westlich des Gadamerplatzes zwischen Langem Anger und Grüner Meile. Frey Architekten und Frey Liegenschaftsverwaltung treten als Projektentwickler, Bauherr und Vorinvestor auf. Im westlichen Teil des Grundstücks ist ein fünfgeschossiges Gebäude vorgesehen, das partiell achtgeschossig ausgeführt wird. Östlich schließt sich ein weiteres, durchgehend fünfgeschossiges Gebäude an. Dieses ist bereits an eine Stiftung verkauft worden, das Architekturbüro wird die Vermietung übernehmen. Genauso soll es mit dem zweiten Gebäude funktionieren: Ein Blockverkauf des Gebäudes, die Vermietung und die Mietverwaltung übernimmt Frey. Nicht nur optisch kennzeichnend sind begrünte Doppelfassaden, vertikale Gärten in den Eingangsbereichen der Gebäude sowie halböffentliche Dachgärten, sie sorgen besser als nackte Wände für ein gutes Raumklima. Alles

zusammen begünstigt ein ausgeglichenes Mikroklima in der Stadt. Im höchsten der drei Gebäudeteile wird es in der obersten Etage einen Aussichtspavillon geben, der Ausblicke auf die Bahnstadt und die weitere Umgebung ermöglicht.

Der Wohnungsmix reicht vom Einzimmerapartment bis zur großzügigen Stadtwohnung, die den Ansprüchen eines Vier- oder Fünfpersonenhaushalts entspricht. Alle 170 Wohnungen werden schwellen- oder barrierefrei zugänglich sein. Die Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung sollen bezahlbar bleiben. Ein Sozialkonzept sieht Mietpreischancen für denjenigen vor, der sich für die Gemeinschaft engagiert.

Im Sinne des gesellschaftlichen Modellcharakters sind professionelle Quartiersmanager eingeplant, die zusammen mit ehrenamtlich Tätigen nachbarschaftliche Aktivitäten dauerhaft organisieren und moderieren

sollen. „Gerade die professionelle Moderation der Vielfaltsgemeinschaft eines neuen Stadtquartiers ist der Schlüssel gelingender Nachbarschaft“, ist Wolfgang Frey überzeugt. Ein Café wird das Eingangstor zum Heidelberg Village bilden, kleine Geschäfte sollen ebenso für Belebung sorgen wie verschiedene Begegnungsorte: Spielplätze, Dachgärten sowie ein Quartierszentrum als zentrale Drehscheibe für unterschiedliche Aktivitäten. Dort könnten Mutter-Kind-Gruppen sich treffen, Kochkurse oder Ausstellungen stattfinden oder private Feiern abgehalten werden. Diese Begegnungsorte spielen eine zentrale Rolle im baulichen Konzept, da sich dort soziale Netzwerke und ein verlässliches Miteinander bilden können, das Quartier als „Dorf in der Stadt“ empfunden wird.

Damit generationsübergreifendes Wohnen auch in der Praxis erfolgreich sein kann, müssen die unterschiedlichen Bedürfnisse

von Familien, älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung gleichermaßen erfüllt werden. Voraussetzung dafür ist ein breites Angebot an haushaltsnahen Service-, Pflege- und Betreuungsleistungen. Dazu gehören eine Kindertagesstätte, eine Agentur für haushaltsnahe Dienstleistungen mit Angeboten für alle Bewohner, Wohnen mit Service, Betreuung für Menschen mit Behinderung bis hin zu zwei geplanten modellhaften häuslichen Pflegewohngemeinschaften. Mit Ausnahme der Kita soll alles aus einer Hand durch eine gemeinnützige Gesellschaft mitten aus dem Quartier heraus betrieben werden.

Alle Faktoren zusammen sollen eine hohe Lebensqualität für alle Generationen und Lebenssituationen sicherstellen. Die Stadt schmückt sich gerne mit diesem innovativen Modellprojekt, dessen Baubeginn für diesen August bevorsteht. Soziale Vielfalt und ökologische Ziele verfolgt die Stadt seit langem und konsequent, heißt es in der Eigenwerbung. dl

Begegnungsorte fördern und beleben soziale Netzwerke

Südpark: Bauhausstil als Vorbild

Heilbronn. Aus dem ehemaligen Südbahnhofsgelände wird das Wohnquartier Südpark, ein Verbindungsglied zwischen Innenstadt und Südstadt. BPD Immobilienentwicklung hat acht der 13 Baufelder von Aurelis Real Estate gekauft, um insgesamt 250 Wohnungen zu erstellen.



Die acht Baufelder umfassen zusammen eine Grundstücksfläche von rund 22.000 m², die laut Rainer Beitlich, Projektleiter in der Stuttgarter BPD-Niederlassung (früher Bouwfonds), „recht konservativ geschätzt“ bis Ende 2020 in bis zu sieben möglichen Bauabschnitten entwickelt werden sollen. Insgesamt will BPD rund 60 Mio. Euro in die Entwicklung von ungefähr 250 Zwei- bis Fünfstimmernwohnungen auf acht Baufeldern investieren.

Mit dem Verkauf der ersten 40 Eigentumswohnungen auf dem Areal hat BPD diesen Juni begonnen. Zwischen Happel- und Schmollestraße sind im ersten Bauabschnitt vier Gebäude rund um einen großen Innenhof auf einem 3.360 m² großen Grundstück geplant.

Das Wohnungsangebot reicht von der Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 52 m² über großzügig geschnittene Drei- und Vierzimmerwohnungen zwischen 78 m²

und ca. 107 m² bis zur Penthauswohnung mit fünf Zimmern auf 124 m². Dafür müssen die Erwerber Preise zwischen 3.300 Euro/m² und 3.800 Euro/m² bezahlen. Zum ersten Bauabschnitt gehört auch eine Tiefgarage mit 54 Stellplätzen. Die Architektur lehnt sich an den sachlichen Bauhausstil an, aufgelockert durch großzügige Außenanlagen. Der Entwurf für das erste Bauabschnitt stammt von Schwarz Architekten aus Stuttgart, die bereits auch für das erste Heilbronner Projekt der BPD am Bollwerksturm beauftragt waren.

Das Bauabschnitt acht an der Stuttgarter Brücke hat BPD an den Heilbronner Energieversorger Zeag weiterverkauft. Für diesen entwickelt BPD ein Wohn- und Geschäftshaus, in

In Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt BPD einen maßgeblichen Teil des alten Südbahnhofareals. Der Vertriebsstart für die ersten 40 Eigentumswohnungen hat begonnen. Bild: BPD

dem auch die Heizzentrale für die Energieversorgung des ganzen Areals untergebracht wird. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach soll die Bewohner mit günstigem Strom versorgen. Nach Schaffung des Baurechts soll dieses Projekt im Herbst in den Bau gehen. Auf dem Südbahnhofareal sollen insgesamt 400 Wohnungen und eine Kita entstehen, dazu Flächen für Büros und Praxen. dl

BÜRO- UND PRAXISFLÄCHEN IM NEUEN PFENNING-AREAL

Fertigstellung Mitte 2016
Jetzt informieren und vormerken



Unverbindliche Illustration

- lichtdurchflutete Büro- und Praxisflächen
- kleinste Einheit 132 m²
- bis zur größten Einheit 2276 m²
- hoher Komfort
- Lage im Herzen Reutlingens
- barrierefreie Gestaltung
- hauseigene Tiefgarage

Beratung und Vermietung:
Eduard Martac
Tel. 07121 277-139
E-Mail eduard.martac@gwg-reutlingen.de

Wohnungsunternehmen der Stadt Reutlingen

GWG Reutlingen
Wohnungsgesellschaft mbH

Bauwert plant Wohnhochhaus in der City West

Berlin. Fünf Gehminuten vom Südwestzipfel des Ku'damms entfernt will die Bauwert Investment Group ein schnödes Bürohochhaus aus den 1970er Jahren in einen schicken Wohnturm verwandeln und vier weitere Wohngebäude errichten. 80 Mio. Euro soll der Verkauf der insgesamt 160 Einheiten einspielen.

Der Bauantrag ist noch nicht einmal eingereicht, da gibt es Henning Hausmann zufolge schon eine Liste von über 80 potenziellen Kunden. Die hätten sich vormerken lassen, um informiert zu werden, sobald der Vertrieb beginnt, erzählt der Leiter Investment bei Bauwert: „Wenn man in guter Lage ein ordentliches Konzept realisiert und im Schnitt für unter 5.000 Euro/m² verkauft, lassen sich die Wohnungen gut vermarkten“, ist Hausmann überzeugt. Entscheidend sei es dabei, Wohnungstypen zu entwickeln, die über effiziente, familien-

taugliche Grundrisse verfügen und in der Summe zwischen 400.000 und 500.000 Euro kosten. In diesem Segment sei die Nachfrage im preislich mitunter überhitzten Berliner Markt noch immer gut. Und eine solche Summe ließe sich für Familien mit gutem Durchschnittseinkommen stemmen.

Bei ca. 4.700 Euro/m² liegt der Durchschnittspreis

Familien mit Kindern sind die Hauptzielgruppe für das Projekt High West, das Bauwert auf einem 5.000 m² großen Grundstück in der Heilbronner Straße 9-10 realisieren will. Für Hausmann stellt der Erwerb der Liegenschaft mit einem reichlich in die Jahre gekommenen Bürohochhaus, das rechts und links von zwei Flachbauten flankiert wird, einen Glücksfall dar. „Wo findet man in der City West schon die Möglichkeiten zum Highrise-Living?“ Für ein neues Hochhaus in dieser Lage würde der zuständige Bezirk Berlin-Charlottenburg kaum eine Baugenehmigung erteilen, glaubt Hausmann. Gegen einen Umbau vom Büro- zum Wohnturm hat der Bezirk hingegen nichts einzuwenden. Einen positiven Bauvorbescheid für die Umnutzung hat Hausmann schon in der Tasche, die Pläne für die Umnutzung und die geplanten Neubauten sind ihm zufolge mit den zuständigen Ämtern bereits abgestimmt und der Bauantrag soll demnächst eingereicht werden. Möglichst noch in diesem Jahr soll die Revitalisierung des inzwischen leer stehenden Hochhauses beginnen, mit der

PORTFOLIO ABILAGIUS
renditestarkes Wohnportfolio in Zittau/Sachsen mit über 160 Einheiten, Wohnfläche ca. 12.035 qm, WBS-70 + Altbau, teilweise mit Aufzug, ca. 12% Bruttorendite, Kaufpreis auf VB 3,75 Mio Euro zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.

Kontakt:
Kluge & Voigt
Immobilien Dresden,
Telefon: 0351-3177930
E-Mail: info@kvd.de




So könnte das Hochhaus nach dem Umbau aussehen. Rechts und links davon sind vier neue Wohnhäuser geplant. Bild: bauwert

Entkernung hat Bauwert schon begonnen. Demnächst soll auch der Abriss der beiden Flachbauten erfolgen, die derzeit noch das Hochhaus auf beiden Seiten flankieren. Bis Ende dieses Monats werden die Riegel noch von einem Supermarkt und dem Textildiscounter Kik genutzt, die für das Bauvorhaben das Feld räumen müssen.

Insgesamt sollen 15.500 m² Wohnfläche entstehen, etwas mehr als die Hälfte davon in dem 17-geschossigen Hochhaus, das großzügige Loggien und Fensterfronten erhalten soll. Die weiteren Flächen sind in den vier neuen fünfgeschossigen Gebäuden rechts und links des künftigen Wohnturms vorgesehen.

Mit der Vermarktung der zwischen 40 und 140 m² großen Einheiten ist Ziegert Immobilien beauftragt. 4.600 bis 4.700 Euro/m² sollen die Wohnungen laut Hausmann im Schnitt kosten. Wohl mehr als das Doppelte des Durchschnittswerts dürfte allerdings das geplante 485 m² große Penthouse in der 16. und 17. Etage kosten, von dessen Terrasse man bei klarem Wetter über die nahe S-Bahn und Autobahntrasse und über den Grunewald hinweg bis nach Potsdam schauen kann oder in Richtung Osten bis weit über den Alexanderplatz hinaus. Den Weitblick können aber auch die künftigen Bewohner der weiter unten liegenden Etagen genießen. Entlang

der gegenüberliegenden S-Bahntrasse gibt es bislang nur einige gewerblich genutzte Flachbauten mit Tankstelle, Netto-Markt oder einem Autohaus. Ganz so fein wie der nahe gelegene Ku'damm ist die Gegend in der Heilbronner Straße nämlich nicht. Aber das kann ja noch werden. mv

LWB bleibt auf Konsolidierungskurs

Leipzig. Zum vierten Mal in Folge konnte die LWB 2014 ein positives Geschäftsergebnis erzielen. Das verleiht Spielraum für Investitionen in den Bestand.

Vor acht Jahren war die kommunale Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) noch nicht einmal in der Lage, die Zinsen für ihre Schulden aus eigener Kraft zu begleichen: Damals stand das kommunale Unternehmen noch mit Krediten in Höhe von 918 Mio. Euro in der Kreide und allein 6,9 Mio. Euro mussten jährlich für Zinsen aufgewendet werden. Inzwischen ist die drückende Zinslast um 60% reduziert worden und die Darlehensverbindlichkeiten sind auf 589 Mio. Euro gesunken.

Allein im vergangenen Geschäftsjahr, dessen Abschluss am 3. Juni vorgelegt wurde, konnten die Bankkredite um 28,2 Mio. Euro abgetragen werden.

Mit der Bewirtschaftung der 35.000 Wohnungen im LWB-Bestand konnte ein Jahresergebnis von 14,4 Mio. Euro erzielt werden (+3,7 Mio. Euro gegenüber 2013), und das Geschäftsergebnis betrug 9,1 Mio. Euro. Zugleich konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden und liegt jetzt bei 32,6%. „Die

langsam wachsende Finanzkraft ist die Voraussetzung dafür, dass die LWB zunehmend mehr in ihre Wohnungsbestände investieren kann“, sagt Ute Schäfer, LWB-Geschäftsführerin für Finanzen und Vermögenssteuerung.

Seit dem Jahr 2011 hat das Unternehmen die Investitionen in die Instandhaltung von im Schnitt 8,10 Euro/m² auf 11,58 Euro/m² im laufenden Jahr gesteigert. Insgesamt werden 2015 etwas mehr als 24 Mio. Euro in die Sanierung der Bestände gesteckt. Ziel ist es, mittelfristig 9.700 Einheiten zu modernisieren. Dabei handelt es sich um bisher nur teilsanierter Plattenbauwohnungen, die insgesamt etwa 60% des LWB-Bestands ausmachen. Aber auch der Neubau soll künftig verstärkt eine Rolle spielen. Zwei Wohngebäude und eine Kita sind konkret geplant. mv

Mehr Grunderwerbsteuer


Potsdam. Von 5% auf 6,5% will Brandenburg zum 1. Juli die Grunderwerbsteuer erhöhen. Der IVD fordert, den Ersterwerb einer Immobilie von der Steuer zu befreien.

Für Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzenden des IVD Berlin-Brandenburg, ist die Sache klar: „Die Grunderwerbsteuer ist eine Strafsteuer für die Eigentumsbildung, ohne jegliche Gegenleistung durch das Bundesland.“ Die bevorstehende Erhöhung von 30% ist aus seiner Sicht kontraproduktiv. Aus Sicht des IVD würde Brandenburg besser daran tun, langfristig Anreize zur Eigentumsbildung zu schaffen. Beispielsweise durch den Verzicht auf Erhebung der Grunderwerbsteuer, wenn jemand erstmals eine Immobilie erwirbt.

Doch für Bundesländer wie Brandenburg ist die Steuer, die bei Grunderwerb anfällt,

eine wichtige Einnahmequelle. Durch deren Anhebung in Brandenburg verspricht sich Finanzminister Christian Görke (Linke) Mehreinnahmen von 50 Mio. Euro jährlich. Vor der nun geplanten Erhöhung hatte Brandenburg zuletzt zum 1. Januar 2011 die Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5% angehoben. 2014 konnten so knapp 179 Mio. Euro eingenommen werden, 54 Mio. Euro mehr, als mit dem günstigeren Steuersatz in die Landeskasse geflossen wären. Außer Brandenburg besteuern bisher Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein den Grunderwerb mit dem Spitzensatz von 6,5%. mv

WO ANSPRUCH AUF ANSPRUCH TRIFFT.
Sie suchen einen Job? Sie suchen Personal?



IZ-JOBS.DE - DAS JOB-PORTAL FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE.

Branchenspezifisch, übersichtlich, präzise - auf IZ-Jobs.de finden Jobsuchende und Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft die spannendsten Angebote auf dem Stellenmarkt. Und das rund um die Uhr in Sekundenschnelle ohne Streuverluste. Die Farbwelten

des Jobportals bieten jedem User sofort Orientierungshilfe. Vielfältige Suchfunktionen und starke Zusatzoptionen führen dann unkompliziert zum Traumjob oder besten Kandidaten. Am besten, Sie riskieren ganz einfach selbst einen Klick: www.IZ-Jobs.de



ANZEIGE

1908
GGH



WIR SUCHEN

Denkmal, Bestand,
Konversionsflächen
& Grundstücke in
Städten ab 150.000
Einwohnern

Unser aktuelles
ERFOLGSMODELL

PARC DU SOLEIL

Vom Kasernendenkmal
zum Parkressort mit
über 25.000 m² NFL



ZUM VERKAUF
Gewerbegrundstück in Leipzig
mit Denkmal & Neubau

7.200 m² projektiert mit
Denkmal und Neubau. Ideal für
Pflege, Hotel, Büro, Ärztehaus ...
bis zu 8.500 m² BGF,
Einzelverkauf möglich



Imagefilm

www.ggh-ag.de | www.dgg-ag.de
www.parc-du-soleil.de

Messe-Hotline
0800.6342766

1908
GGH GARTENSTADT-
GESELLSCHAFT
HELLERAU AG

Der Spezial-Projektentwickler
für Denkmal und Konversionen

Smarte Türen für 40 Euro/m²

Im Apartmentum von Xing-Gründer Lars Hinrichs sorgen 34 IT-Systeme für die Kommunikation der Wohnungseinrichtung miteinander und mit dem Nutzer. 45 befristet mietbare Apartments entstehen bis Februar 2016. Die Mieter zahlen 40 Euro/m².

Hinter Gründerzeitfassaden entsteht bis Februar 2016 das Apartmentum.



Für 40 Euro/m² haben sie ein Lebensgefühl, das deutlich mehr wert ist", wirbt Lars Hinrichs auf der Expo Real für das Apartmentum. Die ihm lauschen, gehören auch zu seiner Zielgruppe der „C-Level Expats“ - Menschen, die sehr viel verdienen und alle paar Monate oder Jahre den Job

wechsellern. „Auch HSV-Trainer etwa brauchen nur etwa sechs Monate eine Wohnung in Hamburg.“

HSV-Trainer können zwischen 45 Apartments mit 37 m² bis 200 m² wählen, deren Einrichtung über das „Internet der Dinge“ mittels einer Cloud vernetzt ist und über Smartphone gesteuert wird.

Komfort und Sicherheit stehen neben Effizienz im Fokus. Die smarte Tür etwa öffnet sich von alleine, wenn das Smartphone des Mieters näherkommt. Wenn es an der kamerabestückten Tür klingelt, zeigt das Smartphone den Besucher und man kann via Cloud öffnen - oder nicht. ff

Volz verkauft sieben Büros

WealthCap-Chefin Gabriele Volz hat ihr Büropaket für Institutionelle voll. Es ist 400 Mio. Euro schwer.

In den nächsten Wochen geht Volz mit dem Portfolio aus sieben Bürohäusern in Essen, Hannover, München und Stuttgart auf Investorensuche. Es ist noch offen, ob das geplante Produkt für institutionelle Geldgeber ein Spezial-AIF oder eine Namensschuldverschreibung sein wird, sagte sie gestern. „Das hängt ganz von den Wünschen der

Investoren ab. Wir empfehlen da gar nichts.“ Noch in diesem Jahr will sie das Vehikel fertig haben. Als Orientierungswert für die angestrebte Rendite nennt sie eine IRR von 4,5% bis 5,2%.

Unterdessen ist weiter offen, in welches Vehikel die Ende September erworbene und von Netflix genutzte Büroimmobilie im Silicon Valley gepackt wird. Volz sagt, es komme sowohl eine Platzierung an private als auch eine an institutionelle Investoren infrage. Anders die druckfrische Unternehmensbroschüre von WealthCap. Darin ist das Netflix-Objekt für den Publikums-AIF Nordamerika 17 vorgesehen. bb

Das muss ich haben



Damit Sie nie den Anschluss verlieren, gibt es bei Dima (B2.024) ein USB-Verbindungskabel, das sowohl für das iPhone als auch für Android-Geräte funktioniert. Damit lassen sich die Handys auch am Computer aufladen.

Messeimpressionen



Früher wurde gelächelt, heute wird zurückgeschossen.



Ob das Blau wirklich zu meinem Anzug passt?



Hüftgold statt Betongold.

Rezepte für bezahlbares Wohnen gesucht



Die Baukosten für die 150 Eigentumswohnungen Neue Mitte Hamburg Altona bleiben im Wesentlichen durch effektive Grundrisse und sorgfältige Planung im Rahmen.
Bild: bild2 böge linder architekten.

Mit durchdachten Grundrissen, einer Haustechnik ohne Schnickschnack, kostenbewusster, sorgfältiger Bauplanung sowie strengem Benchmarking können Wohnungsinvestoren die Baukosten in Schach und Proportionen halten. Um bezahlbaren Wohnraum hinzustellen, muss die öffentliche Hand aber preiswerte Grundstücke und gut ausgestattete, effiziente Bauämter beisteuern.

Der Bau eines einfachen Mietshauses – frei stehend, zwölf Wohnungen à 73 m² groß mit drei bis vier Zimmern – kostet in der Grundversion 1.432 Euro/m². Grundstücks-kosten inklusive. Das hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) in Kiel für die sieben Partner im Verbändebündnis Wohnungsbau jüngst ausgerechnet. „Der Katalog listet detailliert auf, was beim Neubau von Mehrfamilienhäusern die Kosten zusätzlich treibt“, sagt GdW-Frontmann Axel Gedaschko, der die Studie mit in Auftrag gegeben hat. Ein Keller kostet durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche 122 Euro, die Tiefgarage 292 Euro und ein Aufzug 68 Euro. Begrünte Außenanlagen schlagen mit 40 Euro zu Buche. Im Bundeschnitt errechneten die Forscher aus Schleswig-Holstein einschließlich Baustellenlogistik und Baubenenkosten und einem Grundstücksanteil von 567 Euro/m² Baukosten von 2.998 Euro/m². „Das entspricht nach heutigen Rahmenbedingungen einer Nettokaltmiete von 10,05 Euro/m²“, rechnet Gedaschko vor. Kalt.

Um die Preise senken zu können, lautet seine Forderung: die Kirche im Dorf lassen.

Zwei Beispiele: „Es gibt Gemeinden, die fordern sogar zwei Tiefgaragenplätze pro Wohnung, selbst bei Quartieren für Senioren und Studenten.“ Auch die „Zwangsbegründung“ hält der Verbandschef für verzichtbar. „Manchmal ist weniger mehr.“

Der Schlüssel zum Bau bezahlbarer Wohnungen liegt aber im Grundstückspreis, auch wenn erschwinglicher Boden kein Allheilmittel ist. Da waren sich in der vergangenen Woche die Teilnehmer des Forums Bezahlabares Wohnen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) in Berlin weitgehend einig.

Konzeptverfahren nennen die Politiker das Vorgehen, den Boden nicht dem mit dem höchsten Gebot, sondern dem mit der besten Idee zu verkaufen. Das finden alle gut, sagt Gedaschko, nur zeigt die Erfahrung: „In der Sonntagsrede lobt der Bürgermeister das Konzeptverfahren und im Montagshandeln werden kommunale Grundstücke aus Rudis Resterampe feilgeboten.“ Damit müssten die begünstigten Bauherren so viel Geld zum Bei-

spiel in Lärmschutz investieren, dass der Preisvorteil wieder futsch sei.

Wie zäh der Prozess sein kann, zeigt das Beispiel Berlins. Vor zwei Jahren beschloss der Senat „nicht mehr alles zum Höchstpreis zu verknoppeln, sondern gute Konzepte zu berücksichtigen“, erklärt Engelbert Lütke Daldrup, Baustaatssekretär in Berlin. Seitdem herrscht weitgehend Stillstand. Statt Grund und Boden auszureichen, wird überlegt und überlegt, welche Grundstücke mit welchen Verfahren der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) in Berlin weitgehend einig. Lediglich rund 15% des gesamten Berliner Baulands gehört der öffentlichen Hand. Und private Eigentümer ohne Verkaufsdruck spekulieren angesichts der immensen Preissteigerung (30% innerhalb eines Jahres) auf weiter steigende Preise. Und horten.

Ein weitere Möglichkeit, preiswert zu bauen, sagt Reiner Nagel, Vorstand der Bundesstiftung Baukultur, heiße Verdichtung. Damit ist das Füllen von Baulücken gemeint,

Ein Schlüssel liegt in preiswerten Grundstücken

Savills: Konzern mit Rekord und Plus in Deutschland

Das Makler- und Beratungshaus Savills hat Umsatz und Gewinn 2014 auf Rekordwerte gesteigert. Der Umsatz stieg mit knapp 1,1 Mrd. GBP erstmals in der Unternehmensgeschichte über die Milliardenmarke (2013: 904,8 Mio. GBP), unter Strich stand ein Konzernergebnis von 84,7 Mio. GBP nach 70,1 Mio. GBP im Vorjahr. Fürs europäische Festland meldet Savills eine schwarze Null als Ertrag (0,1 Mio. GBP), nachdem im Jahr davor 3,9 Mio. GBP Verlust eingefahren worden waren. Der Umsatz stieg von 81,3 Mio. GBP auf 96,5 Mio. GBP. Stärkste Region war im vergangenen Jahr UK mit 67 Mio. GBP Gewinn. Die deutlichste Ergebnissteigerung verzeichnet Savills, bedingt vor allem durch die Übernahme des Dienstleisters Studley, in den USA (12,4 Mio. GBP Gewinn nach 1,6 Mio. GBP Verlust). Für Deutschland weist der Konzern keine separaten Zahlen aus. Savills hatte hierzulande in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 jeweils gut 3 Mio. Euro Verlust verzeichnet und sich umstrukturiert. Deutschlandchef Markus Lemli ist mit dem vergangenen Geschäftsjahr „sehr zufrieden“. Man habe „den Break-even mit einem leichten Gewinn im operativen Geschäft“ erreicht, erklärt Lemli. Stärkste Umsatzsteigerungen meldet er für die Sparten Investment, Portfolio-investment und Bewertung. cr

Dritter Beos-Fonds startet

Die Erfolgsgeschichte geht weiter: Schon der zweite Beos-Spezialfonds für Unternehmensimmobilien wurde dank starker Eigenkapitalzusagen größer als geplant. Dasselbe gilt auch für den Nachfolger Beos Corporate Real Estate Fund Germany III (CREFG III).

Im ersten Closing hat der Berliner Asset-Manager und Projektentwickler für den Spezialfonds schon Kapitalzusagen über 600 Mio. Euro erhalten. Bei einer prognostizierten Fremdkapitalquote von 42,5% ergibt sich so ein mögliches Fondsvolumen von mehr als 1 Mrd. Euro. Die ersten Objektkäufe sind bereits geplant, in drei Jahren soll das Kapital in Unternehmensimmobilien investiert sein.

„Ursprünglich sollte der CREFG III nur Eigenkapital in Höhe von 400 Mio. Euro einsammeln, jetzt sind es 600 Mio. Euro“, sagt Beos-Vorstand Stephan Bone-Winkel. Die Kapitalzusagen stammen von 30 deutschen institutionellen Investoren – berufsständische Versorgungswerke, Versicherungen, Sparkassen und Stiftungen. Ihnen prognostiziert Beos eine Ausschüttungsrendite nach Kosten und Gebühren von 6,5%. Die Laufzeit des Fonds soll voraussichtlich zehn Jahre betragen.

Das Geld steckt der Fonds in Unternehmensimmobilien, also gemischt genutzte Firmengebäude mit Büro-, Lager- und

Produktionsflächen. „Mit dem größeren Fondsvolumen können wir nun auch Transaktionen bis 100 Mio. Euro stemmen“, sagt Bone-Winkel. Im Durchschnitt würden allerdings 25 Mio. bis 30 Mio. Euro pro Objekt investiert. Die ersten Ankäufe in Berlin, Hamburg und Köln sind in diesem Jahr bereits geplant. Wie beim Vorgänger-Fonds fließen etwa drei Viertel des Kapitals in Unternehmensimmobilien in den Top-Städten Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt und München. Ein Viertel wird in wirtschaftsstarke B-Standorte wie Karlsruhe, Ulm oder Hannover investiert, so der Beos-Vorstand.

Während der dritte Fonds startet, soll der zweite mit einem Volumen von 630 Mio. Euro nach drei Zukäufen in diesem Jahr voll investiert sein. Der erste Fonds dieser Reihe wurde Ende 2010 aufgelegt und hat ein Volumen von 400 Mio. Euro. Beide erzielen laut Beos planmäßig eine Ausschüttungsrendite von 6,75% bis 7%. tj

BayernLB: Ein Drittel mehr Neugeschäft

Die Sparte Gewerbliche Immobilienfinanzierung der BayernLB hat sich für dieses Jahr zum Ziel gesetzt, ein Drittel mehr Neugeschäft zu machen als 2014.

Das heißt, nach den gut 3 Mrd. Euro im vergangenen Jahr sollen es nun rund 4 Mrd. Euro werden. Das Wachstum soll im Kern auf zweierlei Wegen erzielt werden: Die Bayern wollen ihre deutsche Kundschaft verstärkt bei Immobilieninvestments im Ausland begleiten, und internationale Investoren, die in Deutschland viel Geld anlegen wollen, sollen als Kunden gewonnen werden.

BayernLB-Vorstand Edgar Zoller äußert sich zuversichtlich, die Wachstumsziele erreichen zu können, auch wenn ihm derzeitige Reizvokabeln wie die von ihm als pathologisch bezeichnete Niedrigzinsphase, die diversen Staatsschuldenkrisen und militärisch ausgelebte Spannungen wie in der Ukraine nicht behagen. Für langfristige Investoren stecken in diesen Faktoren große Risiken. Kurzfristig orientierte Geldanleger, die maximal drei Jahre investiert bleiben wollen, spekulierten dagegen darauf, es in den nächsten 36 Monaten mit sehr, sehr niedrigen Zinsen zu tun zu haben. „Sie denken eher in Märkten und Market-Value-Steigerungen“, sagt Zoller. Die langfristigen Investoren dagegen kalkulierten mit dem erhofften Nutzwert der konkreten Immobilien.

Der BayernLB-Vorstand betont, trotz seiner Wachstumspläne blieben die Risikoleitplanken seines Hauses stabil. Das heißt, er geht keine höheren Risiken ein. Die Richtwerte würden allenfalls beiseite geschoben, wenn eine Finanzierung etwa aus strategischen Gründen gewollt sei. Grundsätzlich aber akzeptierte die BayernLB nur solche Kredite, die auch dann noch in Form von Zins und Tilgung bedient werden könnten, wenn der Zinssatz nicht mehr bei ein oder zwei Prozent Komma irgendwas liegt, sondern bei 5%.

Der Immobilienfinanzierer, der mit rund 45 Mrd. Euro etwa ein Fünftel der Bilanzsumme der BayernLB-Gruppe darstellt und laut Zoller im Konzern eines der profitabelsten Segmente ist, sei grundsätzlich für Kredite in vielerlei Immobilienarten zu haben, darunter ausdrücklich auch Hotels, Pflegeheime und Logistikobjekte. Der Anteil der Projektentwicklungen am jährlichen Neugeschäft soll bei höchstens einem Viertel liegen. Derzeit setzt sich der Bestand an Finanzierungen nicht mehr Herr wird. Die endlosen Prozesse fressen Geld. Landesvertreter Lütke Daldrup zahlt den Berliner Bezirksfürsten 500 Euro pro genehmigter Wohnung. „Hat auch schon mal geklappt“, seufzt der Politiker mit leichter Ironie.

Preisreiter sei aber auch die öffentliche Hand, wernern die Tagungsteilnehmer. „Der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B ist von 2005 bis 2014 von 317 auf 358 Punkte gestiegen.“ Auch das geht zulasten der späteren Bewohner. Gleichzeitig gibt der Bund ungefähr 5 Mrd. Euro im Jahr für Energieprogramme aus, aber nur 500 Mio. Euro für preiswertes Wohnen. „Das Verhältnis stimmt nicht und ist bundespolitisch grundverkehrt“, schimpft Lütke Daldrup. gg

ANZEIGEN

HAUPTSTADTIMMOBILIEN AUS ERSTER HAND



Berliner Immobilienmanagement

Faszinierende denkmalgeschützte Bebauung in landschaftlich reizvollem Gelände, Zeperner Str. 6-8, Waldhaus in 13125 Berlin-Pankow.

Grundstücksgröße: ca. 54.062 m². Das weitläufige Areal liegt im Ortsteil Buch, einem renommierten Wissenschafts- und Gesundheitsstandort. Die Gebäude stammen aus den Jahren 1905 bis 1986 und wurden ursprünglich als Sanatorium, später als orthopädische Klinik, genutzt. In Verbindung mit einer künftigen Neubebauung bieten die Bestandsbauten Raum für ein breites Nutzungsspektrum. Das Grundstück ist an den ÖPNV angebunden und befindet sich in einem Umfeld mit guter sozialer Infrastruktur und weitläufiger Natur. Angebote bitte bis **30.04.2015**.

Wohnbauflächen im Grünen mit den Vorzügen der Stadt, Köpenicker Str. 200, 200a, 204/Arnriedstr. 1, 1a, 1b, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6 in 12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf.

Grundstücksgröße: ca. 8.127 m². Das unregelmäßig geschnittene Areal befindet sich im Ortsteil Biesdorf in einem urbanen kleinteiligen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Zahlreiche Naherholungsgebiete sind schnell zu erreichen. Die Liegenschaft ist geeignet für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit interner Erschließung. Angebote bitte bis **20.04.2015**.

Grüne Aue östl. 44-52, Mönweneg in 12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf.

Grundstücksgröße: ca. 4.694 m². Unbebautes, noch nicht erschlossenes Grundstück für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Es befindet sich in einem überschaubaren Wohngebiet in idyllischer Lage am Wuhlegrünzug im Ortsteil Biesdorf. Angebote bitte bis **13.04.2015**.

ANSPRECHPARTNERIN:

Ingrid Müller, Tel.: +49 30 22 33-68 63, ingrid.mueller@bim-berlin.de

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36 • 10178 Berlin

www.bim-berlin.de

Logistikzentrum auf Taylor-Areal

Mannheim. Greenfield Development errichtet auf dem Konversionsareal der ehemaligen Taylor-Kaserne eine rund 24.000 m² große Immobilie für Logistik und Komponentenerfassung. Das Objekt an der Spreewaldstraße 39 wird für den Mieter Transco Logistic gebaut, der dort Dienstleistungen für das Motorenwerk von Daimler erbringt. Die Investitionssumme beträgt 26 Mio. Euro. Ein Teil der alten Bausubstanz der Kaserne wird laut Greenfield für neue Büroflächen saniert. Im Juni 2016 soll der erste Bauabschnitt fertiggestellt sein. dl

Aurelis investiert in Logistikgebäude

Lahr. Der Projektentwickler Aurelis Real Estate hat von der EPI Oakwood Quarta ein voll vermietetes Lager- und Logistikgebäude mit 10.500 m² Hallen- und 500 m² Bürofläche in der Lahrer Archimedesstraße erworben. Das Objekt ist langfristig an Ceva Logistics, einen Kontraktlogistik der Firma Jungheinrich, vermietet. Die Immobilie verfügt über eine Anbindung an die A 5 sowie gute Anschlüsse nach Frankreich und in die Schweiz. Realogis war für die Käuferin im Alleinauftrag tätig. dl

Relaunch für das Carré in Cannstatt

Stuttgart. Neun Jahre nach der Eröffnung hat Eigentümer LaSalle Investment das Einkaufs-, Büro- und Gesundheitszentrum in der Wildunger Straße für 800.000 Euro einem Relaunch unterzogen. In der Gestaltung wurde durchgängig auf warme Orange-Nuancen gesetzt. Das Cannstatter Carré heißt jetzt Carré Bad Cannstatt, es bietet 22.000 m² Verkaufs- und 15.000 m² Bürofläche. dl

Stadtplaner für Wohnquartier statt Kaserne gesucht



Ulm. Auf dem Areal der Hindenburgkaserne am Eselsberg soll ein urbanes und nachhaltiges Wohnquartier mit rund 900 Wohnungen entstehen. Die Stadt lobt einen zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb aus, um Ideen für die beste Lösung zu erhalten.

Von der Hindenburgkaserne bietet sich den künftigen Bewohnern bei Fernblick bis zu den Alpen. Ideen für das neue Quartier liefert ein Wettbewerb. Bild: Stadt Ulm

Die seit diesen Sommer von der Bundeswehr geräumte Hindenburgkaserne ist für die Stadtentwicklung ein willkommenes Geschenk. Auf dem 8,6 ha großen Areal sollen 900 Wohnungen für 2.000 Menschen entstehen, so das Ergebnis des öffentlichen Bürgerdialogs. Ein wichtiges Signal in der Universitätsstadt, denn deren lokaler Wohnungsmarkt ist schon jetzt überhitzt und mit einem weiteren Zuzug durch den Neubau der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm wird gerechnet: Ulm/Neu-Ulm wird für Unternehmen aus dem mittleren Neckarraum und deren Beschäftigte dann noch attraktiver. Die zivile Nutzung des Kasernengeländes zwischen Mäh-

ringer Weg und Weinbergweg kommt da gerade recht. Die Lage ermöglicht ein attraktives Wohngebiet in Kombination mit Mischnutzungen zwischen dem Wissenschaftscampus und der Kernstadt. Außerdem wird entlang des neuen Stadtquartiers die geplante Straßenbahnlinie 2 von der Innenstadt bis in die Wissenschaftsstadt führen. Dazu sind Naherholungsgebiete schnell zu erreichen. Allerdings können die ersten Wohnungen erst ab 2019 gebaut werden. Noch gehört das Gelände der Bima, die Erwerbsverhandlungen dauern an. In der Anfang April unterzeichneten Rahmenvereinbarung mit der Stadt wurde die „gemeinsame bedarfsgerechte und wirtschaftlich sinnvolle

Entwicklung und Organisation des Konversionsprozesses“ sichergestellt. Die städtebaulichen und strukturpolitischen Ziele der Stadt und die wirtschaftlichen Interessen der Bima müssen unter einen Hut gebracht werden.

Auf alle Fälle wird ab nächste Woche EU-weit die erste Stufe des offenen städtebaulichen Wettbewerbs ausgeschrieben. Kommenden April wird das Preisgericht etwa zehn Arbeiten von Architekten und Stadtplanern auswählen, die in die engere Wahl kommen. Danach folgt die Fortsetzung des 2014 begonnenen Bürgerdialogs, dessen Ergebnisse in den Auslobungstext der zweiten Stufe des Wettbewerbs einfließen. Zu berücksichti-

gen sind die städtebaulichen Ziele. Ein gemischtes Quartier ist gewünscht, in dem Leben, Wohnen und Arbeiten eng beieinander liegen. Ein Trend, der sich schon seit längerem durch die veränderten Kommunikationsmöglichkeiten abzeichnet. Für eine ästhetische und soziale Vielfalt im Viertel soll eine kleinteilige Parzellierung sorgen, die sowohl Bauträger wie Baugruppen und Einzelbauherren anspricht. Der öffentliche Raum ist als Ort der Begegnung und der Kommunikation gedacht.

Außerdem soll das neue Quartier Vorreiter beim ressourcenschonenden Städtebau in Ulm sein und sich in die Umgebung einfügen. Der Landschaftsraum um das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg, der sich südlich an das Baufeld anschließt, gehört mit zur Wettbewerbsaufgabe und dessen Potenzial für den Stadtteil muss ebenfalls ausgelotet werden. Die Kosten für den Wettbewerb belaufen sich auf rund 210.000 Euro.

Volker Jescheck, Chef des Stadtplanungsamts, spricht von einem „innovativen Wohnquartier in bester Lage“. Seine Bedeutung unterstreicht die Tatsache, dass das Konversionsvorhaben im Rahmen des vom Wirtschaftsministerium aufgelegten Förderprogramms „Reallabor Stadt“ wissenschaftlich begleitet wird. Dafür gibt es vom Land 1,2 Mio. Euro.

Drei der vier Mannschaftsunterkünfte sollen erhalten bleiben, eventuell auch eine Panzerhalle. Alle anderen Gebäude wie Werkstätten, Kantine, Sporthalle und Parkdeck werden abgerissen. In einem Mannschaftsgebäude, das von der Stadt zwischenzeitlich angemietet wurde, entstanden nach Umbauarbeiten ca. 150 Wohnplätze für Asylbewerber, die innerhalb der Stadt umziehen mussten, und für soziale Dienste und zuständige Verwaltungsabteilungen der Stadt. Wie lange die Unterbringung der Asylbewerber dort eingeplant werden muss, kann Jescheck nicht sagen. Den Fahrplan für das Konversionsprojekt werde dies nicht beeinflussen. dl

Seltene Gelegenheit!
Mannheim-Wohlgelegen
Modernes Bürohaus mit 8600 m² auf 9500 m² Grundstück.
Iaaa Mieter, 7,5 Jahre Restlaufzeit + 2 x 5 Option, Miete: 1,08 Mio. + NK p.a.
Preis auf Anfrage
Ascheberg Immobilien GmbH,
Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim
Telefon: 0621/25000
ASCHEBERG
IMMOBILIEN - 0621/25000

Planungen für die Neue Nordstadt



Blick auf das geplante Wohnquartier. Bild: Urban Index Institut

Ladenburg. In einer Größenordnung wie die Altstadt will Ladenburg durch ein Neubaugebiet wachsen. Die Planungen laufen an.

Seit 35 Jahren hat es in der derzeit ca. 11.900 Einwohner zählenden Stadt kein Neubaugebiet auf der grünen Wiese gegeben. Doch in dem Ort im Rhein-Neckar-Kreis, nur jeweils 11 km von Heidelberg und Mannheim entfernt, wächst der Druck, neue Wohnbaugelände auszuweisen. Ladenburg geht den Schritt und plant die Neue Nordstadt, weil man mit der Innenentwicklung am Ende der Möglichkeiten angekommen ist.

Gegen die oft beobachtete Beliebtheit, gegen anonyme Neubaugebiet-Entwicklungen soll ein 7,5 ha großes Baugebiet am östlichen Stadteingang entwickelt werden. Eine Fläche so groß wie die mittelalterliche Altstadt. Des-

halb soll besonders auf die Proportionen der Stadtentwicklung geachtet werden. Zusammen mit dem Architekten und Stadtplaner Wolfgang Christ vom Urban Index Institut aus Darmstadt wurde ein Masterplan aufgestellt, der Planungsprozess unter Einbindung der Bürger hat begonnen.

Noch gibt es keine Details, noch ist Raum für Visionen. Eine erste Planungsworkshop beschäftigte sich diesen November mit neuen Wohn- und Energiekonzepten, Grundstücksgrößen und Häusertypen oder mit Fragen nach Grünflächen und der Anbindung an die Altstadt. Im neuen Jahr sind Vorträge anberaumt, Ende Januar 2016 soll eine zweite Planungsworkshop am konkreten Modell stattfinden. Im Frühjahr wird der Gemeinderat das Ergebnis dieser Treffen debattieren, im Sommer soll es eine tragfähige Basis geben, um dann den Bebauungsplan zu verabschieden. Ab 2017 soll gebaut werden. dl

Epple kauft Heideldruck-Zentrale

Heidelberg. Die Unternehmensgruppe Epple hat den Firmensitz der Heidelberger Druckmaschinen gekauft – ohne zu wissen, wie sie das Grundstück entwickeln darf.

Seit Jahren befindet sich die Stadt in einem bürgerschaftlichen Findungsprozess für ein Kongresszentrum. Nach einer Machbarkeitsprüfung sind derzeit noch sechs Standorte in der engeren Wahl. Einer davon ist der ehemalige Firmensitz der Heidelberger Druckmaschinen in der Kurfürsten-Anlage 52-58, den die ortsansässige Unternehmensgruppe Epple diesen Herbst gekauft hat.

Für die Gebäude auf dem 1,6 ha großen Areal will die Stadt über neue Perspektiven nachdenken, die auch die städtebaulichen Perspektiven Heidelbergs berücksichtigen. Obwohl vieles unklar ist und es auch noch

kein Baurecht gibt, hat sich der Immobilienentwickler Andreas Epple zum Kauf entschlossen. Denn die Liegenschaft gilt durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof als innerstädtisches Filetstück. „So eine tolle Lage lässt man als Heidelberger Bauträger nicht links liegen, egal wie die öffentliche Diskussion verläuft“, betont Unternehmens-Pressesprecher Herbert Rabl. Konkrete Pläne zur Entwicklung des Grundstücks habe Epple noch nicht. Man sei auf der Suche nach dem großen Konsens mit der Stadtverwaltung und der Bürgerschaft. Daher wären momentan „alle Fragen zur Projektentwicklung noch

offen“. Nicht wirklich begeistert wäre die Unternehmensgruppe Epple über einen Entscheid für ein Kongresszentrum. Denn in der innerstädtischen Lage wäre eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnungen sicher lukrativer.

Wie auch immer letztlich die städtischen Vorgaben lauten, ein Abriss oder zumindest eine Kernsanierung wird auf dem Gelände fällig. Der aus den 1980er Jahren stammende Gebäudekomplex ist stark sanierungsbedürftig. Dies hatte auch der Vorstandschef von Heidelberger Druckmaschinen, Gerold Linzbach, erkannt und daher die Hauptverwaltung nach Wiesloch verlegt. Zumal das Unternehmen an der Börse seit Monaten unter Druck steht und in der angespannten finanziellen Situation des Konzerns eine Revitalisierung des alten Firmensitzes nicht kommunizierbar war. dl

Fünf Flächen für Wohnungsbau

Freiburg. Die Stadt braucht dringend Wohnflächen und macht in einem Perspektivplan Vorschläge zur Realisierung.

Die Stadtverwaltung hat fünf Flächenpotenziale für den Wohnungsbau vorzeitig aus dem Perspektivplanverfahren vorgelegt, „weil wir über die bisherige Planung hinaus für die wachsende Bevölkerungszahl und darüber hinaus für die nach Freiburg kommenden Flüchtlinge dringend Wohnraum brauchen“, erklärte Oberbürgermeister Dieter Salomon. Nur durch eine Verteilung auf alle Wohngebiete kann die Integration der Flüchtlinge gelingen, ist er sich mit Baubürgermeister Martin Haag einig.

Die ersten fünf Möglichkeiten für eine Wohnbebauung sieht die Verwaltung auf der

Fläche Längenloh in Zähringen, in der Wendeschleife im Vauban, zwischen der Kapplerstraße und Dreisam in Littenweiler, im Sühlinger an der Sundgaullee, Ecke Bissierstraße sowie an der Padua- und Granadallee in Mooswald. Noch dieses Jahr soll der Gemeinderat über die Vorschläge entscheiden, weitere Flächen sollen nächstes Jahr folgen. Zur schnellen Aktivierung der Flächen hat das Baudezernat eine ämterübergreifende Projektgruppe zusammengestellt, die direkt dem Baubürgermeister unterstellt ist.

Die Flächenvorschläge sind aus den Entwürfen und Ergebnissen des Perspektiv-

plans entstanden, der nächstes Jahr fertiggestellt und als Rahmenkonzept beschlossen werden soll. Ziel der Mitte 2014 begonnenen Planungen ist es, die gesamte Stadt mit Wohnbauflächen und Freiflächen in den Blick zu nehmen, den Bestand zu erfassen und auf dieser Basis eine Perspektive für die weitere Entwicklung der Stadt festzulegen. Zu den Kriterien gehörten Verfügbarkeit, Verteilung im Stadtgebiet, Eigenschaften der Flächen und mögliche Restriktionen. Grundlage für die Vorschläge ist das Handlungsprogramm Wohnen, das der Gemeinderat im Oktober 2013 zur Milderung der Wohnungsmisere verabschiedet hat. Dessen explizites Ziel ist es, für mehr geförderten Wohnungsbau zu sorgen, Belegungsbindungen zu erhalten und die verbleibenden Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans 2020 schnell umzusetzen. Die Flächen sollen zu sozial gemischten Quartieren entwickelt werden, sowohl für Menschen mit wie ohne Migrationshintergrund. dl

Flüchtlinge statt Büros

Frankfurt/Wiesbaden. Auf der Suche nach festem Wohnraum für Flüchtlinge greift das Land Hessen auf die ehemalige Neckermann-Zentrale in Frankfurt und das American Arms Hotel in Wiesbaden zu.

Die ehemalige Neckermann-Zentrale an der Hanauer Landstraße 360 im Frankfurter Osten wird voraussichtlich ab Mitte Dezember zu einer Flüchtlingsunterkunft umgenutzt. Das Land Hessen will die Immobilie ertüchtigen und dort bis zu 2.000 Personen unterbringen. Dazu hat es eine Gebäudefläche von insgesamt fast 40.000 m² angemietet.

Das Gelände soll als Außenstelle der Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen dienen. „Die Liegenschaft ist in hohem Maße geeignet, da eine getrennte Unterbringung von Frauen und Kindern sowie allein reisender Männer möglich ist“, sagt Sozialminister Stefan Grüttner (CDU). Verschiedene Verwaltungsbauten, Lager- und Logistikhallen könnten umgenutzt werden. Eine Unterteilung in Aufenthaltsräume, Schulungsräume und medizinische Bereiche sei in den Gebäudeschnitten möglich. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr.

Über diesen Großmieter dürfte sich nicht zuletzt auch der Vermieter Servet, ein Unternehmen des türkischen Sinpas-Konzerns, gefreut haben. Zu den bereits bestehenden Mietern auf dem Areal zählen der Logistikdienstleister BLG und die Fotovoltaikfirma ReneSola.

Vor kurzem erst wurde bekannt, dass auch das American Arms Hotel in Wiesbaden ab Mitte Dezember zunächst als Aufnahmeeinrichtung für bis zu 1.000 Flüchtlinge genutzt wird. Damit sind die bereits vorgestellten Pläne der Wiesbadener Stadtentwicklungsgesellschaft SEG, aus dem Areal ein Wohnquartier zu machen, auf Eis gelegt. **api**



Die Eigentumswohnungen im Projekt MainTor Palazzi gehören zur oberen Preisklasse. bulwiengesa gibt den durchschnittlichen Kaufpreis mit 7.500 Euro/m² an. Bild: DIC

Preisspitzen im Herzen Frankfurts

Frankfurt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Neubau ist hoch. Dementsprechend steigen oftmals die Preise. Die Marktforscher von bulwiengesa identifizieren die Innenstadt und Sachsenhausen als die teuersten Lagen. In den östlichen Stadtteilen ist es vergleichsweise günstig.

Das ist etwas günstiger sein oder doch lieber Luxus pur? Die Preisspanne für Frankfurter Eigentumswohnungen im Neubau ist weit. Einer Studie von bulwiengesa zufolge reicht sie von 2.600 Euro/m² im Projekt N3 in Oberad bis zur teuersten Penthousewohnung im Onyx im Westend mit fast 16.000 Euro/m² – noch. Denn die Daten der vergangenen Jahre zeigen: Die Preise steigen. Im Schnitt kostet eine neue Eigentumswohnung in der Frankfurter Innenstadt 5.375 Euro/m², 7,2% mehr als im vergangenen Jahr.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Frankfurt groß. Denn die Stadt erwartet bis 2030 rund 810.000 Einwohner, das sind knapp 100.000 mehr als heute. Institutionelle Anleger sichern sich Wohnbauquartiere oft schon vor Baustart, private Investoren greifen bei Eigentumswohnungen zu.

Bulwiengesa hat für seine Untersuchung von Neubauprojekten mit Eigentumswohnungen 86 Vorhaben mit 3.887 Einheiten analysiert. Die meisten davon sind im Bau, etwa 2.300 Wohnungen werden 2016 fertiggestellt. Die Projekte verteilen sich unterschiedlich auf die Stadt, ein Schwerpunkt liegt im Kern der Bankenmetropole: inklusive West-

end, Europaviertel und Ostend. Bei all der Nachfrage stellen die Marktforscher im Zentrum dennoch eine leicht rückläufige Bautätigkeit fest. Die Zahl der zu errichtenden Wohnungen hat um etwa 5,7% auf 2.121 abgenommen. Die Flächenknappheit wird ein Grund dafür sein. Sie bewirkt zudem, dass es in der Kernstadt inzwischen etliche Wohnturmprojekte gibt. Drei davon – Axis, Onyx und Prædium – sind Bestandteil der Analyse von bulwiengesa. Die günstigen Durchschnittspreise in Axis (4.950 Euro/m²) und Prædium (5.310 Euro/m²) sowie der Ausreißer im Onyx (10.500 Euro/m²) ergeben einen Kaufpreisaufschlag von 13% für eine Wohnung im Vergleich zu einer Wohnung im herkömmlichen Geschosswohnungsbau.

Das Prædium der Nassauischen Heinstätte ist ein Paradebeispiel für das Motto „Die Masse macht’s“. Mit 242 Einheiten im Europaviertel ist es das größte von bulwiengesa untersuchte Projekt in der Frankfurter Innenstadt. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt bekanntlich bei 5.310 Euro und damit leicht unter dem innerstädtischen Schnitt.

Diesem Leitbild folgen auch das Living Leo von formart mit 167 Wohnungen und 3.800 Euro/m² sowie das Smiles von Realconcept mit 123 Wohnungen für im Schnitt 3.475 Euro/m². Der gleiche Trend gilt auch für die Stadtgärten am Henninger Turm im Stadtteil Sachsenhausen. Dort werden 206 Wohnungen realisiert, der Preis liegt im Mittel bei 4.500 Euro/m².

Gleich nebenan wächst allerdings das Gegenbeispiel in die Höhe: Der Henninger Turm umfasst 207 Wohnungen, für die im Schnitt ein stolzer Preis von 7.000 Euro/m² gefordert wird. Generell haben es ein paar Entwickler auf die zahlungskräftigen Klientel abgesehen. „Insbesondere hinsichtlich der Vermarktbarkeit der großen Anzahl sehr teurer Einheiten bestehen Unsicherheiten“, kommentiert bulwiengesa. In seiner Studie fallen 15 der 86 Projekte mit Durchschnittskaufpreisen von mehr als 6.500 Euro/m² auf. Dahinter stehen insgesamt 506 Wohnungen, inklusive dem Henninger Turm und dem MainTor-Projekt Palazzi (97 Einheiten). Daraus ablesbar ist das Kopf-an-Kopf-Rennen, das sich die Teil-

märkte Zentrum und Süd um den Titel der teuersten Lagen der Stadt bieten.

Familien, die sich auf der Suche nach günstigem Wohneigentum befinden, müssen ihr Glück in der Peripherie suchen. Oder sie schauen sich im Westen und Osten der Stadt um. Mit rund 3.400 Euro/m² gehören zum Beispiel die östlichen Stadtteile Fechenheim, Riederwald, Seckbach und Bergen-Enkheim zu den vergleichsweise günstigen Lagen. Im Neubausegment wird die Suche allerdings auch schwierig. Eigentumswohnungen werden dort bulwiengesa zufolge derzeit kaum gebaut. Die meisten stammen von Dietmar Bücher, der aktuell mit insgesamt 49 Wohnungen an der Orber Straße beschäftigt ist. Wegen des hohen Anteils gewerblicher Nutzungen und topographischen Gegebenheiten werde die Bautätigkeit in diesem Stadtbezirk auch kaum ansteigen, prognostizieren die Forscher. **api**

Die Studie von bulwiengesa besteht aus einer Analyse der Innenstadtbezirke und der Untersuchung der Gesamtstadt. Sie ist zu beziehen bei Laura Müller, E-Mail: mueller@bulwiengesa.de.

INCOLN-SIEDLUNG

INCOLN-SIEDLUNG IN DARMSTADT!

- Neubaugrundstücke in sehr guter Lage
- ab ca. 10.000 m²
- im Ausschreibungsverfahren

Mehr Informationen unter:
www.incoln-siedlung.de/
angebote/grundstuecke
 oder Tel.: 06151/39779-0

LBBW kauft Westend Carré

Frankfurt. Deka Immobilien Investment hat den Bürokomplex Westend Carré II an der Gervinusstraße 15-17 an LBBW Immobilien verkauft. Die Immobilie verfügt über rund 7.000 m² vermietbare Fläche. Bei der Transaktion haben die Münchner Kanzlei Grothmann Klemm Kullack Fuchs und das Frankfurter Unternehmen Oceans & Company beraten. Die HSH Nordbank übernimmt die Finanzierung. LBBW Immobilien wird das Westend Carré II in den kommenden Jahren modernisieren und versuchen, 4.000 m² Bürofläche nachzuvermieten. LBBW realisiert in Frankfurt derzeit auch mehrere Wohnvorhaben. Dazu zählen 150 Mietwohnungen im Projekt Rebstockhöfe an der Da-Vinci-Allee 4. **law**

Tialini mietet in Mauritiusgalerie

Wiesbaden. Das italienische Gastronomiekonzept Tialini wird spätestens ab Anfang 2018 in der Mauritiusgalerie an der Ecke Mauritiusstraße/Hochstättenstraße zu finden sein. Die Restaurantkette hat einen Mietvertrag mit der kommunalen WVV Wiesbaden Holding für eine 800 m² große Fläche abgeschlossen. Bis zum Einzug der Mauritius-Mediathek im vergangenen Jahr hatte die Galerie mehrere Jahre leer gestanden. „Mit dem beabsichtigten Einzug der Stadtpolizei und den ebenfalls bereits vermieteten Gewerbeflächen am Michelsberg ist es jetzt gelungen, eine Vollvermietung des Objekts zu erreichen“, sagt Oberbürgermeister und WVV-Aufsichtsratsvorsitzender Sven Gerich. Für die kommenden Jahre plant die WVV eine Sanierung des Parkhauses und der Mietwohnungen der Galerie. **law**

Wohnkompanie plant Quartier in Offenbach

Offenbach. Die Wohnkompanie Rhein-Main will am Stadteingang 350 Wohnungen bauen. Das Projekt ist Teil einer gut gefüllten Pipeline der Zech-Tochter.

Die Wohnkompanie Rhein-Main ist ihrem Vorhaben, 350 Wohnungen auf dem ehemaligen Produktionsgelände der Maschinenfabrik Collet und Engelhard zu bauen, einen Schritt nähergekommen. Die Frankfurter haben ihre Pläne für das 1,9 ha große Areal zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße dem Bauausschuss vorgestellt. Der begrüßte das Projekt, das aus einer langjährigen Branche einen

ansehnlicheren Stadteingang machen soll.

Die geplanten Zwei- bis Fünfstückerwohnungen verteilen sich in einer fünf- bis siebengeschossigen Bebauung, die insgesamt eine Bruttogrundfläche von 42.000 m² umfasst. 4.200 m² davon sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Auf den geförderten Mietwohnungsbaunach dem Programm der Mittelstandsförderung entfallen 4.000 m². Die Architektur stammt von dem Büro Lan-

des & Partner. Die Wohnkompanie will rund 100 Mio. Euro in das Projekt investieren.

Besonders die Lage des Grundstücks hat es Iris Dilger, Geschäftsführerin der Wohnkompanie Rhein-Main, angetan. Der Kaiserlei sei um die Ecke, das Frankfurter Stadtgebiet sehr nah. Der Main ist ebenfalls nicht weit weg, genauso wie die Offenbacher Innenstadt. Nur zwei S-Bahn-Stationen entfernt steht die Europäische Zentralbank. „Das ist ein Projekt der kurzen Wege“, sagt Dilger. Das Goethequartier ist nur eine der Baustellen, um die sich die Wohnkompanie kümmert. Um 124 Wohnungen geht es bei der Umwandlung des Bürogebäudes an der Solmsstraße 25 in Frankfurt-Bockenheim. Der Vertriebsstart ist für Februar 2016 vorgesehen. Auf dem ehemaligen Sportplatz von Karben sind 61 Wohnungen und zehn Reihendoppelhäuser geplant. „Dort haben wir uns gegen 15 Investoren durchgesetzt“, erzählt Dilger. Und im Bau befindet sich das Projekt Eastgate Living mit 90 Wohnungen im

Ostend Frankfurts, das zusammen mit dem Partner Lang & Cie. realisiert wird. „Der Frankfurter Markt ist stark umkämpft“, weiß Dilger. Innerhalb des Alleinings sei das Bauland besonders teuer. In Lagen wie Rödelheim oder Fechenheim sei es hingegen eher möglich, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dilger kennt Frankfurt sehr gut. Vor ihrem Engagement für die Wohnkompanie war sie 13 Jahre lang in der Immobilienwirtschaft des Rhein-Main-Gebiets aktiv, u.a. als Frankfurter Niederlassungsleiterin der damaligen HochTief-Tochter formart. „HochTief war eine Visitenkarte, mit der man mich wahrgenommen hat“, sagt sie rückblickend. „Es war dann ein logischer Schritt, in die Selbstständigkeit zu gehen.“

Dilger genießt die Entscheidungsgewalt, die ihr mit der Leitung der Wohnkompanie Rhein-Main zugefallen ist. Sie ist nicht nur Geschäftsführerin, sondern auch Mitgesellschafterin. Durch die kurzen Wege bis zu einer verlässlichen Zu- oder Absage an Geschäftspartner, die räumliche Nähe und die Kenntnis des Markts sei die Wohnkompanie schneller als manch ein Mitbewerber, sagt sie. Bedeutet schneller gleich auch eine höhere Schlagzahl? Ein Limit, wie viele Projekte sie angeht, setze vor allem die Personalleistung der Wohnkompanie, erzählt Dilger. Für die Zukunft strebt sie ein „gesundes Wachstum“ an. **api**



Heute eine große Brache, morgen Wohnquartier: Die Wohnkompanie Rhein-Main plant 350 Wohnungen am Stadteingang Offenbach. Bild: Wohnkompanie Rhein-Main

Salamitaktik

» Fortsetzung von Seite 1

Seit Juni vergangenen Jahres können Länder Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung bestimmen und so den Aufschlag bei Wiedervermietung deckeln. Für Eigentümer mit Wohnungen in solch angespannten Märkten könnte es künftig weniger attraktiv sein, diese zu vermieten. Ein Verkauf der Immobilie wäre dann eine interessante Option. „Der Einfluss der Mietpreisbremse ist natürlich schwer zu beziffern“, sagt Mingazzini.

„Klar ist aber, dass die Kappung der Neuvertragsmieten einen Einfluss haben wird.“ Die Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre werde sich in den nächsten Jahren nicht mehr in der gewohnten Dynamik fortsetzen, Investoren könnten nicht die Mieten erzielen, die der Markt herbeigebe. Privatisierung, die Aufteilung der Immobilien in Eigentumswohnungen, sei vor diesem Hintergrund ein probates Mittel, um die Rendite zu verbessern. Das sieht Skjerven ähnlich. „Durch die Mietpreisbremse verringert sich in sehr guten Lagen und alten Mietverträgen das Mietsteigerungspotenzial für Eigentümer erheblich“, erklärt der Manager. Damit schwinde die Bereitschaft, Geld für eine Sanierung auszugeben. Die gesetzliche Neuregelung trage dazu bei, dass Eigentümer ihre Bestände verstärkt in Eigentumswohnungen aufteilen und abverkaufen. Schließlich könne beim Einzelverkauf eine höhere Marge verdient werden als beim Paketverkauf, sagt Mingazzini.

Die anhaltende Hochpreisphase ist natürlich eine gute Möglichkeit, Gewinne mitzunehmen“, sagt Olaf Wortmann, Sprecher der Immobilien Investment Clubs. Auch im neuen Jahr werde der Verkäufer gegenüber dem Käufer in einer deutlich besseren Verhandlungsposition sein. Dennoch müsse man bei einem möglichen Exit einen kühlen Kopf bewahren und sich nicht von heißgelaufenen Märkten blenden lassen. Wortmann rät dazu, sich nüchtern zu fragen, ob das Halten des Objekts nicht sinnvoller ist als ein voreiliger Verkauf. Schließlich bringen Wohnimmobilien trotz Mietpreisbremse immer noch stabile Erträge.

Die Mietrenditen seien zwar gesunken, erklärt IW-Experte Voigtländer. Da aber die Alternativanlagen ebenfalls nur geringe Renditen erzielen, sei das nicht problematisch. Für langfristige Bestandhalter sei die Situation eher attraktiv, da sie günstig eingekauft haben, steigende Mieten realisieren und nun auch noch günstig refinanzieren können. Große Wohnungsgesellschaften wollten weiter wachsen und nähmen dazu mehr Geld am Kapitalmarkt auf – entweder in Form von Anleihen oder Aktienemissionen. „Die Privatisierung stellt eine Möglichkeit dar, Gewinne zu realisieren und so den Kapitalbedarf zu senken“, meint Voigtländer. Unternehmen können mit diesen Einnahmen darüber hinaus ihre Investitionen in die Bestände finanzieren und so ihre Portfolios optimieren. Auf der Verkäuferseite stünden alle möglichen Bestandhalter, sagt Mingazzini. Das beginne bei Erbengemeinschaften, die sich von Wohnungen trennen wollten, über geschlossene Fonds bis hin zu Versicherungen und opportunistischen Investoren, deren Geschäftsmodell es ist, sich nach einigen Jahren wieder von ihren Investments zu trennen. Auch für die börsennotierten Wohnungskonzerne ist Privatisierung ein wichtiges Thema. „Niedrigzins-Umfeld, gute Arbeitsmarktlage, grund-

Gewinne mitnehmen, um den Kapitalbedarf für Investitionen zu senken

sätzlich hohe Attraktivität von Eigentumswohnungen: Die Privatisierung ist gerade in der jetzigen Marktlage ein interessantes Geschäftsfeld“, sagt Christian Rokosch, Geschäftsführer Transaktionsmanagement von Vonovia. Für Vonovia bzw. die beiden Vorgängerunternehmen Gagfah und Deutsche Annington sei die Privatisierung schon immer Teil des Geschäftsmodells gewesen, da habe sich wenig geändert. „Ich kann mir aber vorstellen, dass Privatisierungen für kleinere oder mittlere Bestandhalter wegen der aktuell günstigen Bedingungen neu als attraktiv erkannt werden“, sagt Rokosch.



Für Vonovia spielten die Bestandmieter als Käufer eine wichtige Rolle. „Wenn die Entscheidung zur Privatisierung gefallen ist, setzen wir zunächst auf intensive Mieterberatung. Das kann zwei bis vier Monate in Anspruch nehmen“, berichtet der Verkaufsleiter. Dabei komme es darauf an, mit den Mietern auf Augenhöhe zu verhandeln, auch wenn der Informationsbedarf über Haustechnik und Ausstattung bei diesen meist gering ist. Schließlich kennen die Verhandlungspartner das jeweilige Objekt und sein Umfeld oft seit Jahren.

Rokosch stellt ein immenses Interesse der Mieter am Kauf der bisher genutzten Wohnung fest. Schließlich gilt auch für sie das günstigste Finanzierungsumfeld und sie erhalten von Vonovia Vorzugskonditionen. „Zu dem kommt das große Interesse, mitzubestimmen, was mit ihrem Haus geschieht“, ergänzt Rokosch. Am Ende kaufen 20% bis 50% der Mieter „ihre“ Wohnung – in kleinen Gebäuden mit guter Hausgemeinschaft könne die

Quote sogar noch höher sein. Parallel zum Mietervertrieb beginnt für leer stehende Wohnungen der Vertrieb an Eigennutzer. Erst danach bietet Vonovia die Objekte am Kapitalmarkt an. Bis die Privatisierung eines Gebäudes komplett abgeschlossen ist, könne es fünf bis sieben Jahre dauern.

Vonovia befindet sich aktuell an fast 200 Standorten in der Aufteilung und Privatisierung. Derzeit werden allerdings keine neuen Häuser dafür in Angriff genommen. In der Zeit um das Jahr 2000 herum, als sich die Vorgängerfirmen für Private Equity attraktiv zu machen versuchten, wurden zahlreiche Wohnungen in den Aufteilungsprozess eingeschleust. Derzeit erfolgt der Abschluss der Privatisierung für rund 2.300 bis 2.500 Einheiten im Jahr. In den ersten drei Quartalen 2015 hat Vonovia rund 1.750 Wohnungen privatisiert und damit etwa 183 Mio. Euro eingenommen. „Wir haben im Augenblick noch Vertriebspotenzial für acht bis zehn Jahre“, sagt Rokosch. Erst wenn dieser Vorrat weggehend am Markt platziert sei, werde man sich wieder Gedanken über die Aufteilung weiterer Objekte machen.

Das schnelle Geld sei mit der Aufteilung aber nicht zu machen, warnt Skjerven. „Das funktioniert keinesfalls kurzfristig.“ Viele Bestandhalter machten den Fehler, die Privatisierung zu unterschätzen. „Die Vorbereitung auf den Verkauf ist mindestens genauso wichtig wie der Exit selbst.“ Ein Geschäftsmodell, das auf den Ausstieg durch Privatisierung ausgerichtet ist, habe einen Zeithorizont von vier bis fünf Jahren, sagt Skjerven: „Ein Jahr für die Vorbereitung, drei Jahre für den Verkauf und eventuell ein weiteres Jahr für Aktivitäten im Bereich After Sales.“ Die Preise unterscheiden sich nach Stadt und Lage. In

Berlin etwa bewegen sich die Quadratmeterpreise zwischen 2.500 Euro und 4.000 Euro. „Im Normalfall liegt der Faktor für den Kauf bei 20 und die Gewinnmarge pro Quadratmeter im Zuge der Privatisierung zwischen 700 Euro und 1.000 Euro“, rechnet Skjerven vor.

„Wir haben uns auf das mittlere Preissegment spezialisiert“, sagt Mingazzini. „Unsere Kaufpreise beginnen bei knapp über 1.000 Euro/m² für sanierte Plattenbauten und bewegen sich bis zu 4.500 Euro/m² für Grünzeitaltbauwohnungen in Ku’damm-Seitenlage. Im Schnitt kosten unsere Eigentumswohnungen etwa 2.000 bis 2.500 Euro/m².“ Die Privatisierung erfordere einen

Standort mit guter Anbindung: In Berlin-Schöneberg hat Accento in der Rubensstraße 17 Eigentumswohnungen privatisiert. Bild: Accento

sehr großen Erfahrungsschatz in vielen Teilbereichen, betont der Accento-Chef. Das fange an beim Blick für marktfähige Lagen, Grundrisse und Ausstattungen und ende nicht bei technischen Fragen zu Modernisierung oder Instandsetzung. Eine Besonderheit bei der Privatisierung ist die Art der Käuferansprache, sagt Mingazzini. Die Wohnungen werden wegen des gesetzlichen Vorkaufrechts immer erst den Mietern angeboten, und diese bildeten die einzige Käufergruppe, die nicht aktiv auf Wohnungssuche ist, auch wenn in vielen Fällen ein generelles Kaufinteresse bestehe. Um bei der Privatisierung eines Mietshauses Wohnungen an Mieter verkaufen zu können, müsse man auf deren Ängste und Sorgen eingehen. „Es muss dabei aber auch verdeutlicht werden, dass sich für den Mieter nichts ändert, sollte er sich gegen einen Kauf entscheiden“, sagt Mingazzini.

Genau dieser Punkt bereitet dem Deutschen Mieterbund Sorgen (siehe Kasten „Höheres Kündigungsrisiko“). Der Verband fürchtet Nachteile für die Mieter, die nicht kaufen können, und fordert mehr Schutzrechte. Von solchen fühlen sich die Umwandler ausgebrems. In Berlin stelle das Umwandlungsverbot eine erhebliche Beeinträchtigung dar, klagt Mingazzini. Privatisierer würden einen weiten Bogen um die betroffenen Milieuschutzgebiete machen. In diesen Lagen werde das Angebot an Eigentumswohnungen im Bestand dadurch aber ausgedünnt. „Die Preise für bereits existierende Eigentumswohnungen in den Milieuschutzgebieten werden in den kommenden Monaten und Jahren extrem steigen.“

Sorgen ums Geschäft müssen sich die Privatisierer aber nicht wirklich machen. Wohnungen kommen immer auf den Markt. „Und die Nachfrage ist ungebrochen“, sagt Mingazzini. Die Salamitaktik auf dem Wohnungsmarkt dürfe noch länger aufgehen. pdi/vt

„Höheres Kündigungsrisiko“

Das Aufteilen von Wohnhäusern in Eigentumswohnungen wird in der Branche auch kritisch gesehen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) etwa beobachtet den Trend mit Sorge. „Wir lehnen dem Grunde nach die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen ab“, sagt DMB-Sprecher Ulrich Ropertz. Werde der größte Teil der unter Anlagegesichtspunkten gekauften Wohnungen wiedervermietet, ergäbe sich zwar rechtlich keine Nachteile für das Gros der Mieter. Dennoch seien sie einem deutlich höheren Kündigungsrisiko durch Eigenbedarf ausgesetzt. Auf dem Papier seien die Mieter in Umwandlungsobjekten relativ gut geschützt durch Kündigungsschutzregelungen, Kündigungssperren und das gesetzliche Vorkaufrecht.

„Tatsächlich sind sie aber häufig einem enormen Druck ausgesetzt, im Zuge der Umwandlung auszuweichen“, moniert Ropertz. Unberechtigte Kündigungen oder ständige Mieterhöhungen, ewig dauernde Bauarbeiten, Lärm und Dreck sind Maßnahmen, mit denen Mietshäuser, die zur Umwandlung anstehen, entmieter würden. „Auch wenn es Möglichkeiten gibt, sich dagegen rechtlich zur Wehr zu setzen, halten nur wenige Mieter längerfristig diesem Druck stand“, sagt Ropertz und fordert: Die Umwandlung bestehender Wohnraums in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollte ausgeschlossen werden. Die Länder müssten von ihren Möglichkeiten, Kündigungssperren bis zu zehn Jahren einzuführen, Gebrauch machen. pdi

ANZEIG

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.



Attraktive Stadtvilla
14199 Berlin Charlottenburg -
Wilmersdorf
Weinlehener Straße 10
Grundstücksgröße: 1.065 m²
Wohnfläche: 304 m²
Energie: Verbrauchsausweis,
Wert 285,8 kWh/(m²·a), Gas, Geb.-Bj.: 1927
Mindestkaufpreis: 1.200.000 €
Verkaufsteam Berlin
Susanne Pösel
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
Tel.: 030 3181-1304



Attraktives Reihenendhaus mit großem Garten
14195 Berlin (Dahlem)
Breischer Straße 17
Grundstücksgröße: 878 m²
Wohnfläche: ca. 245 m²
Denkmalschutz
Kaufpreisvorstellung: 1.100.000 €
Verkaufsteam Berlin
Gert-Detlef Vulprecht
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
Tel.: 030 3181-2305



Sympathisches Reihenhaus mit schönem Garten
14195 Berlin (Dahlem)
Buchsweilerstraße 6
Grundstücksgröße: 484 m²
Wohnfläche: ca. 225 m²
Denkmalschutz
Kaufpreisvorstellung: 1.000.000 €
Verkaufsteam Berlin
Gert-Detlef Vulprecht
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
Tel.: 030 3181-2305



Flächen für Photovoltaik, nachwachsende Rohstoffe und Gewerbe
06766 Bitterfeld-Wolfen,
Ortsteil Stadt Wolfen
Am Mühlfeld/Reudener Straße
Grundstücksgröße: 123.127 m²
Freifläche: ca. 12,3 ha
Mindestkaufpreis: 235.000 €
Verkaufsteam Magdeburg
Petra Wesarg
Mersburger Straße 196
06110 Halle
Tel.: 0345 131821-243



Hochbunker in zentraler Lage
28201 Bremen-Neustadt
Neänderstraße 48
Grundstücksgröße: 417 m²
Bruttogrundfläche: 1.453 m²
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Verkaufsteam Oldenburg
Thomas von Seggern
Zeughausstraße 73
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 77005-210



Hochbunker mit Entwicklungspotential
45139 Essen
Basistrasse 36
Grundstücksgröße: 1.581 m²
Nutzfläche: 720 m²
Kaufpreisvorstellung: 295.000 €
Verkaufsteam Düsseldorf
Jan-Pierre Bunge
Fontanestraße 4
40470 Düsseldorf
Tel.: 0211 9088-154

Exposés auf www.bundesimmobilien.de

Gehälter im Aufwind

Die Gehälter in der Immobilienwirtschaft haben in den vergangenen Jahren fast kontinuierlich zugelegt. Besonders Geschäftsführer und Immobilienbewerber profitieren aktuell besonders stark. Doch auch die anderen Immobilienprofis können sich freuen. Denn der Trend nach oben setzt sich im kommenden Jahr fort.

Die höchsten Zuwächse haben in den vergangenen zwei Jahren Geschäftsführer und Immobilienbewerber erlebt. Bei den Unternehmenskern belaufen sich die Gehaltssteigerungen von 2013 bis 2015 auf etwa 10%, bei den Bewerbern auf ca. 9%, sagt Tim Böger, Geschäftsführer von Compensation Partner. Das Unternehmen hat zum zehnten Mal die Vergütungsstrukturen in der Immobilienwirtschaft untersucht: Um 43% sind die Gehälter von Führungskräften im Immobiliensektor in den Jahren von 2006 bis 2015 gestiegen. Verdiente eine Führungskraft im Jahr 2006 noch 72.000 Euro, so waren es in diesem Jahr schon rund 105.300 Euro. Während dieses Zeitraums herrschte nur einmal Stagnation, und das war im Jahr 2009 (-0,4%), ansonsten gab es nur eine Richtung: aufwärts. Das zeigt die Studie „Führungskräfte und Spezialisten in der Immobilienwirtschaft 2015/2016“ der Hamburger Vergütungsberatung Compensation Partner. Sie basiert auf insgesamt 4.180 Angaben zu 37 verschiedenen Positionen.

2015 belief sich das Gehaltsplus bei Führungskräften auf durchschnittlich 3,9% gegenüber dem Vorjahr. Während ein Leiter Finanz- und Rechnungswesen/Controlling mit Personalverantwortung 3,7% mehr als im Vorjahr bekam, waren es bei einem Nieder-

lassungsleiter mit Personalverantwortung überdurchschnittliche 4,9%.

Wie viel hinterher aufs Konto überweisen wird, hängt aber auch vom Branchensegment ab. Bei einem Immobilienunternehmen angestellt, erhält ein Niederlassungsleiter im Median 108.226 Euro (Festgehalt, Urlaubs- und Weihnachtsgeld, bezahlte Überstunden und Boni). Bei einem Ingenieurbüro sind es rund 13% weniger, während Bauunternehmern 2% mehr bezahlen als Immobilienunternehmen.

Doch das ist keine allgemeine Regel. Für die Position des Leiters Finanz- und Rechnungswesen sieht es anders aus: Am meisten verdient dieser mit 98.632 Euro bei einem Ingenieurbüro. Bei einem Immobilienunternehmen sind es etwa 12% weniger (86.648 Euro). Am schlechtesten wird die Position bei einem Bauunternehmen vergütet. Dort erhält er nur 78.528 Euro.

Ein Blick auf die Gehaltsentwicklung von Fachkräften offenbart ebenfalls einen starken Trend nach oben, wenngleich auch schwächer als bei den Führungskräften. So erzielten Fachkräfte mit einem Einkommen von 32.000 Euro im Jahr 2006 heute rund 41.550 Euro. Das entspricht einem Zuwachs von knapp 29% gegenüber 43% bei den Führungskräften (43%).

In diesem Jahr erhielten Fachkräfte im Schnitt 2,3% mehr als im Vorjahr. Bei den



Die Gehälter in der Immobilienwirtschaft befinden sich im Aufwind. Auch für das kommende Jahr sind die Aussichten positiv. Bild: Fotolia.de/Andrea Danti

Asset-Managern waren es deutlich mehr. Ohne Personalverantwortung verdiente ein Asset-Manager in einem Kleinunternehmen mit bis zu 100 Beschäftigten im Median 60.541 Euro (+3,5%). 62.239 Euro, ein Plus von 6,3%, waren es in einem Unternehmen mit 101 bis 1.000 Mitarbeitern.

Den größten Einfluss auf Gehaltszuwächse oder -verringerungen hat das Gesetz von Angebot und Nachfrage, sagt Böger. „Das hat nichts mit der Immobilienwirtschaft als solcher zu tun“, so der Berater. Werden bestimmte Fähigkeiten stark gesucht und sind solche Spezialisten am Markt knapp, dann steigen die Gehälter. Ein weiterer Treiber können Fusionen sein. Die Strukturen werden größer und für die im neuen Unternehmen verbleibenden Personen äußere sich das oft durch steigende Gehälter.

„Die Spannen für den gleichen Job sind sehr groß“, betont Böger. Auch das sei kein Phänomen der Immobilienwirtschaft, sondern finde sich ebenfalls in anderen Branchen. Ein wichtiger Faktor ist die Unternehmensgröße. Zählt ein Unternehmen mehr als 20.000 Beschäftigte, gebe es noch einmal einen richtigen Gehaltsprung. Doch das gilt auch umgekehrt. Gerade kleine Firmen hinken bei der Gehaltsentwicklung hinterher.

Und so waren in diesem Jahr die größten Absteiger die Verwalter. Ihre Gehälter wiesen

die niedrigsten Steigerungsraten auf. Gerade in den kleineren Verwaltungen seien die Gehälter quasi stagniert, sagt Böger.

Doch die Zukunftsaussichten sind positiv: Gehaltssteigerungen von mindestens 2% bis 3% erwarten die Vergütungsexperten im kommenden Jahr. Zu den Gewinnern werden nach Einschätzung von Böger wieder die Geschäftsführer und die Immobilienbewerber zählen, aber auch Finanzfunktionen wie Fondsmanager oder Immobilienfinanzierer. sma

Die Vergütungsstudie „Führungskräfte und Spezialisten in der Immobilienwirtschaft 2015/2016“ von Compensation Partner gibt einen Überblick über die Gehaltsstrukturen von 14 Führungspositionen sowie 23 Fach- und Spezialistenfunktionen in der Immobilienwirtschaft. Erhältlich ist die 175 Seiten umfassende Auswertung unter www.compensation-partner.de/compensation-online/de/angebot/studien/zum-preis-von-499-euro (zzgl. MwSt. und Versand).

IZ-Messenger gesucht

Die Immobilien Zeitung (IZ) sucht Studenten, die das IZ-Karriereforum 2016 als Messenger an ihrer Hochschule bekannt machen und bewerben.

Dafür werden kommunikationsfreudige und gut vernetzte Studierende gesucht, die in einem Immobilien-, FM- oder immobiliennahen Studiengang eingeschrieben sind und sich mindestens im 3. Semester (Bachelor) bzw. im 2. Semester (Master) befinden. Auf das IZ-Karriereforum am 11. Juni 2016 können die Messenger durch Aushänge, E-Mail-Versand, Hinweise auf der Fachbereichs-Webseite, Mundpropaganda oder Facebook aufmerksam machen. Der geschätzte Zeitaufwand beläuft sich auf zehn bis 15 Stunden in den Monaten von Januar bis Juni 2016, bei freier Zeiteinteilung.

Als Vergütung erhalten die IZ-Messenger 100 Euro, ein Premium-Paket der IZ inkl. Print-Abonnement und Premium-Recherche im Wert von 300 Euro, Zugang zum Online-Wörterbuch Immobilienwirtschaft englisch-deutsch/deutsch-englisch, eine Freikarte für das IZ-Karriereforum 2016 und den IZ-Karrierefürer 2015/16 für die Immobilienwirtschaft. Hinzu kommt eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 7,50 Euro für jeden Kommilitonen, der sich über einen Code des IZ-Messengers zum IZ-Karriereforum 2016 anmeldet und an der Veranstaltung teilnimmt. Der erfolgreichste Messenger erhält zudem eine Eintrittskarte für die Expo Real 2016 in München.

Bewerber können sich Studierende der folgenden Hochschulen: Hochschule Aschaffenburg, Bauhaus-Universität Weimar, EBZ Business School, FH Mainz, Hochschule Anhalt, HfWU Nürtingen-Geislingen, Hochschule RheinMain, Hochschule Biberach, Hochschule für Technik Stuttgart, TU Darmstadt, TU München, Universität Regensburg, Universität Leipzig und Universität Stuttgart. sma

Bewerbungen sind bis zum 29. November 2015 über das Online-Formular unter www.iz-jobs.de/messenger möglich.

IZ-Jobs mit neuer Facebook-Adresse

Das Stellen- und Karriereportal der Immobilien Zeitung (IZ), IZ-Jobs.de, hat eine neue Facebook-Adresse. Artikel zu Karrierethemen, Veranstaltungshinweise und Informationen zur IZ-Jobboffensive und dem IZ-Karriereforum finden Sie ab sofort unter www.facebook.com/immojobs. sma

Gefma-Förderpreise ausgelobt

Die Gefma German Facility Management Association hat zum 19. Mal ihren Nachwuchswettbewerb für Hochschulabsolventen ausgelobt. Gesucht werden Bachelor-, Master- und Doktorarbeiten zu Themen aus dem Bereich Facility-Management. Es winken Preisgelder im Gesamtwert von 8.000 Euro. Einsendeschluss ist am 4. Dezember 2015. Die Förderpreise werden am 25. Februar 2016 im Forum der InServFM - Messe und Kongress für Facility Management und Industrie-service in Frankfurt überreicht. sma

Informationen zum Wettbewerb und eine Übersicht über die seit 2002 eingereichten Themen gibt es unter: www.gefma.de (Menü: Aktivitäten - Förderpreise).

Kostenlose Kurse am ZUB Kassel

Eine kostenlose berufsbegleitende Weiterbildung zum Thema Niedrigstenergiegebäude (NZE) - Nearly Zero Energy Buildings findet ab Dezember dieses Jahres am Zentrum für Umweltbewusstes Bauen (ZUB) an der Universität Kassel statt. Auf dem Lehrplan stehen z.B. Themen wie politische Rahmenbedingungen, Baukonstruktion, Anlagentechnik und energetische Bilanzierung. Der Kurs richtet sich u.a. an Architekten und Bauplaner sowie Bachelorabschlüsse. Im April schließt die Weiterbildung mit einer Prüfung und einer Projektarbeit ab. Die Teilnehmer erhalten ein Zertifikat sowie 10 ECTS-Punkte. Der erste Kurs wird durch das EU-Projekt Meeting of Energy Professional Skills gefördert, nachfolgende Kurse werden kostenpflichtig sein. sma

Bewerbungsschluss ist am 25. November 2015. Information: www.zub-kassel.de/weiterbildung.

GRUNDSTÜCK IN EXPONIERTER LAGE FÜR
**DIPLOMATISCHE VERTRETUNGEN/
LANDESNAHE EINRICHTUNGEN**

BIM
Berliner Immobilienmanagement

► **Tiergartenstraße 28, 29 (Diplomatenviertel SO 1) in 10785 Berlin-Mitte.**
Grundstücksgröße: ca. 2.319 m². Repräsentativer Standort im historischen Diplomatenviertel der Hauptstadt, umgeben von Botschaften, Landesvertretungen und exklusiven Stadtviellen. Das unbebaute Grundstück befindet sich in innerstädtischer und grüner Lage zugleich. Es grenzt an zwei öffentliche Straßen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-20. Diese sind Sondergebiet für diplomatische Vertretungen oder landesnahe Einrichtungen, Baustufe V/3, GFZ 1,2, OK 53 m ü. NN.
Angebote bitte bis **26.01.2016**.

ANSPRECHPARTNERIN:
Ingrid Müller, Tel.: +49 30 90166 - 13 67, ingrid.mueller@bim-berlin.de

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Kiehlstraße 36 • 10178 Berlin www.bim-berlin.de

PERSONALIEN

Die ASA Gruppe, Berlin, hat Eckhard Roderer in ihre Geschäftsführung berufen. Seit 1. November 2015 verstärkt er das Führungsteam um die beiden geschäftsführenden Gesellschafter Curt von Gossler und Klaus Dieter Heinken. Mit Roderers Berufung soll der Bereich Finanzierung und Restrukturierung zu einem weiteren Kompetenzfeld neben dem technischen und kaufmännischen Asset-Management ausgebaut werden. Roderer, ehemaliger Vorstand der Vivacon und der Deutschen Immobilien Holding (DIH), schloss sich im Herbst 2014 mit seiner Firma ESP Effective Solutions for Practice dem Netzwerk Real Estate Executives an. Das Netzwerk bietet Interimsdienstleistungen wie z.B. Krisenmanagement an.



Karl Groß von Trockau (Bild) ist mit sofortiger Wirkung zweiter geschäftsführender Gesellschafter von Pamera Real Estate Partners, München. Vor seinem Wechsel leitete der 40-Jährige ein Single-Family-Office, dessen Schwerpunkt ein größeres Immobilienvermögen bildete. Davor hatte er das Private Wealth Management der Region Mitte der Bethmann Bank geführt. Unverändert bleibt **Christoph Zapp** geschäftsführender Gesellschafter beim Immobilien-Multi-Family-Office Pamera.

Im Zuge der Übernahme durch alstria office Reit hat DO Deutsche Office Aufsichtsrat und Vorstand neu aufgestellt: **Alexander Dexeit** ist mit Wirkung zum 4. November 2015 zum Sprecher des Vorstands von DO berufen worden. Er ist zudem Finanzvorstand von alstria office Reit, das im Rahmen des öffentlichen Umtauschgebots 90,6%iger Eigentümer von DO geworden ist. Weiteres neues Mitglied im Vorstand ist **Dr. Martin Kleppe**, bislang Head of Legal von DO. Er wird beide Ämter in Personalunion ausüben. Ihre Vorstandsmandate niedergelegt haben Vorstandssprecher **Jürgen Overath** und Finanzvorstand **Christof Okulla**. Sie machten damit von der „Change-of-Control“-Regelung ihres jeweiligen Dienstvertrags Gebrauch. Der Aufsichtsrat hat die Rücktrittsgesuche angenommen. Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind **Hermann T. Dambach** (Vorstandsreferent), **Uwe E. Flach** (stellvertretender Vorsitzender), **Caleb Kramer** und **Nebil Senman**. An ihrer Stelle wurden **Olivier Elamine**, **Roger Lee**, **Alexander Stuhlmann** und **Marianne Voigt** in den Aufsichtsrat bestellt.

Hettrich Research hat seine Beteiligung an der Berliner Knight Frank Gesellschaft zum 4. November dieses Jahres verkauft. **Ole Sauer** wird die Gesellschaft im Verbund des Knight-Frank-Netzwerks als Geschäftsführer und Gesellschafter verantwortlich weiterführen. Das bestehende Unternehmen wird künftig unter dem Namen Knight Frank Berlin GmbH firmieren. **Sascha Hettrich**, geschäftsführender Gesellschafter von Het-

trich Research, engagiert sich unverändert für die Förderung von jungen Unternehmen und Start-ups. Zudem wird er sich auf eigene Projekte und die Unternehmensberatung konzentrieren. Sein Unternehmen benannte er in Hettrich Tomorrow um.



Mathias Dusterdick (Bild links) und **Christoph Hüttemann** (Bild rechts) haben gemeinsam Gerch Development gegründet. Die in Düsseldorf ansässige Gesellschaft will bis zum Ende dieses Jahres Projekte mit einem Gesamtentwicklungsvolumen von rund 1 Mrd. Euro einkaufen. Die Gerch Group ist bundesweit tätig und konzentriert sich auf die Assetklassen Wohnen, Büro und Hotel sowie Landentwicklung. Dusterdick (47) lenkt die Gesellschaft als CEO, Hüttemann (50) ist ihr CFO. Beide hatten zuvor ihre Anteile an der PDI-Gruppe verkauft, die sie 2008 gegründet hatten und deren Geschäftsführer sie waren. Mit Dusterdick und Hüttemann sind u.a. **Michael Henn** (37) (verantwortet Akquisition/Märkte), **Götz Baumgärt-**

ner (47) (zuständig für die kaufmännische Projektentwicklung) und **Alexander Pauls** (36) (steuert die technische Projektentwicklung) zur Gerch Group gewechselt.

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hat ihren Vorstand verkleinert. **Ulrich Dexheimer** und **Dr. Ulrich Link** führen das Institut als Doppelspitze. Dexheimer, seit 2008 Mitglied im Vorstand und Sprecher des Gremiums, ist für die Bereiche Marktförde und Finanzen verantwortlich. Link verantwortet den Bereich Markt. Er gehört dem Vorstand seit 2010 an. Ausgeschieden ist **Jakob Schmid**, der zum 31. Oktober 2015 in den Ruhestand ging.

Christoph Maichel, bis Anfang 2013 Geschäftsführer von Treveria Asset Management, hat eine Firma für die Vermittlung von Krediten gegründet. Die in Frankfurt ansässige Gesellschaft creditself will Kredite mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten an mittelständische Unternehmen vermitteln, die einen Finanzierungsbedarf zwischen 100.000 Euro und 2,5 Mio. Euro haben. **Rolf Elgeti**, u.a. Vorsitzender des Aufsichtsrats von TAG Immobilien, ist Beirat von creditself.

Weitere Personalien finden Sie bei www.iz-jobs.de

IZJOBS.de

Nur die lukrativen Anrufe kommen durch

Kaum ist ein attraktives Immobilienobjekt inseriert, klingelt ständig das Telefon. Denjenigen Vertriebler freut's, der nicht selbst abheben muss. Makler Robert Puth hat ein System entwickelt, das ihm den Stress abnimmt und nur qualifizierte Interessenten weiterleitet. Alle anderen Anrufer werden vorher ausgesiebt.



Eine junge Dame nimmt alle Telefonate an, die im Büro ankommen. Dank eines strukturierten Fragebogens weiß sie, wie sie echte Interessenten herauspicken kann. In der Zwischenzeit können sich die Makler in Ruhe um ihre Kunden kümmern.

Bild: Fotolia.de/Frank Boston

Klingeling, Klingeling. Das ist jetzt schon der fünfte Anrufer, der sich auf die frisch inserierte Gewerbehalle hin meldet: „Ich will mir die mal angucken“, sagt der junge Mann am anderen Ende der Leitung. Direkt springt der Makler darauf an und vereinbart einen Besichtigungstermin. Hinterher wird er wissen, dass er sich die Arbeit hätte sparen können. Der Unternehmer wollte „nur mal schauen“, nicht mieten.

Klingeling. Der nächste Interessent: „Ich wollte mal fragen, ob das Auto, das da auf Bild 4 vor der Tür steht, auch zu verkaufen ist. Meine Frau bräuhete nämlich mal ein eigenes Auto. Sie kennen das bestimmt, das ist ja immer was, wenn man auf dem Land wohnt. Und dieses Modell ist ja ...“ Der Makler bemüht sich um eine freundliche Absage.

Klingeling. Anrufer Nummer sieben: „Das ist ja ein wunderbares Grundstück! Ich mache Ihnen ein Angebot: Ich stelle einen Döner-Containerladen da in die Ecke links an die Straße!“ Der Telefonhörer des Maklers rauscht auf die Gabel.

Anruferselektion spart Zeit, Nerven und Geld

Klingeling. Nummer 8 und noch keinen Deut weitergekommen. Der Makler wird ungeduldig: „Jetzt muss aber doch mal ein echter ...“ Ein Mann meldet sich: „Ich miete direkt.“ Endlich. „Für eine türkische Hochzeit“, Makler: „Ehm, nein, danke. Tschüss.“ Das Telefon steht nicht still. Der Makler wird jedes Mal aus seiner Arbeit gerissen, eigentlich sollte er konzentriert einen komplizierten Kaufvertrag aufsetzen. Klingeling. „Nein, diese Backsteinhalle ist keine Filmkulisse.“ Rums, Telefonat beendet. Die Zeit verfliehet, der Makler kann noch keinen einzigen Punkt auf der To-Do-Liste des Tages abhaken, stattdessen verströmt er treue Kunden, seine Lust am Job sinkt auf Dauer merklich, der Umsatz auch.

Diese beschriebene Szene ist zwar fiktiv, doch Gewerbehallen-Makler Robert Puth aus

Wetzlar kennt solche Anrufe aus eigener Erfahrung. „Sie kosten nicht nur Zeit, nach und nach leidet auch das Selbstbewusstsein“, weiß er. Puth hat rechtzeitig gegengesteuert. Inzwischen beschäftigt er sich nur noch mit qualifizierten Interessenten, die tatsächlich Ausschau nach einer gewerblichen Liegenschaft halten. Sein Zaubermittel: die Anruferselektion.

Wer Puths Nummer wählt, wird von einer freundlichen Dame begrüßt. Sie sitzt nicht etwa in seinem Vorzimmer, sondern in einem Call-Center. Ihre Aufgabe ist es, die Spreu vom Weizen zu trennen. „85% der Anrufer werden aussortiert“, sagt Puth. Nur 15% seien qualifizierte Interessenten, bei denen sich die Arbeit des Maklers auszahlen könnte.

Bei der Selektion hilft den Call-Center-Damen ein Fragebogen, den Puth selbst entwickelt hat. „In der Regel hat sich jeder Anrufer vorher Gedanken darüber gemacht, was er zu welchen Konditionen sucht“, sagt der Mittelhelfer. „Jemand, der ernsthaft eine Immobilie sucht, ist auch bereit, die Fragen zu beantworten.“

Um einen qualifizierten Interessenten zu identifizieren, braucht der Unternehmer nur wenige Fragen:

- Was sucht der Anrufer? „Wenn er eine Wohnung finden will, ist er bei mir falsch“, macht der Gewerbehallenmakler klar.
- Welche Größe? „Wenn das z.B. nur 35 m² sind, kann ich ihm nichts anbieten.“
- Wo sucht er? Gerade bei dieser Frage bohrt Puth gerne nach. „Wenn der Interessent sagt, er suche in Wiesbaden, dann fragen wir: Und wo noch? Gibt er einen zweiten Standort an, fragen wir: Und wo noch?“ Auf diese Weise will Puth den Radius für eine Immobiliensuche erweitern. Einerseits bringt er den Interessenten dazu, sich für Alternativen zu öffnen, andererseits vergrößert sich das Portfolio, das Puth ihm anbieten kann.

- Aus welcher Branche stammt der Anrufer? „Manchmal melden sich Interessenten, die Tantra-Massagen anbieten oder Spielhallen betreiben“, erzählt der Vermittler. Das sei aber oft vom Eigentümer von vornherein ausgeschlossen worden.
- Was sieht die Preisvorstellung für die Kaltmiete aus? „Wenn wir schon die Eckdaten seiner Suche kennen, dann lässt sich bereits automatisch ein grobes Preisniveau berechnen.“ Passen die Vorstellungen des Suchenden und die Kalkulation partout nicht zusammen, wird das weitere Prozedere schwierig.
- Was will der Mieter in der Halle einrichten? „Jemand, der nicht weiß, ob er dort einen Obsthändler oder eine Spedition aufmachen will, hat schlechte Karten.“

Nach diesen ersten Fragen wissen die Telefonistinnen genau, ob der Anrufer in Puths Kundenprofil passt. Daraufhin sind sie zuvor geschult worden. Passen Anrufer und Puth nicht zusammen, teilen ihm die Telefonistinnen das freundlich mit. „Die Damen machen das sehr liebevoll“, weiß der Geschäftsmann.

Die anderen 15% der Anrufer, die offenbar tatsächlich ein ernstes Interesse an einer Immobilie aus Puths Angebot haben, werden weiter befragt. Ihnen stehen rund 30 Fragen zu ihrer Suche und zehn zu den Kontaktdaten bevor. „Der qualifizierte Interessent sagt alles“, betont der erfahrene Vermittler. Er geht dabei gleich ins Detail: Braucht der Interessent eine Kranbahn? Welche Traglast? Welche Hakenhöhe? Welche Bodenbelastbarkeit? Und so fort.

Damit schlägt Puth mehrere Fliegen mit einer Klappe: Einerseits fühlt sich der Anrufer verstanden und beschreibt detaillierter seinen Wunsch oder wird sich über Punkte bewusst, die er selbst noch festlegen muss. Andererseits stellt der Makler sein Fachwissen unter Beweis. „Die Kunden erzählen später häufig von meiner ‚Kollegin‘, der sie ja schon die Angaben gemacht haben“, erzählt Puth. Dass es sich dabei um Call-Center-Damen handelt, die nebenher noch ganz andere Themen bearbeiten, merke der Anrufer meist nicht.

Häufig bringt die Telefonistin die Suchenden dazu, ihre Vorstellung von dem Traumobjekt zu erweitern. Dazu stellt sie selbst mehr Fragen als der Anrufer. Die Telefonistin: „Wie soll die Halle aussehen?“ Antwort: „Am liebsten ein gewerblicher Betonbau mit hohem Glasanteil.“ Frage der Call-Center-Dame: „Und wie wäre es mit einer Villa?“ Puth erklärt das Vorgehen: „Ich möchte den Kunden eine Vielzahl an Immobilien anbieten“, sagt Puth. Letztlich entscheiden sie sich für ein Objekt, das im Ursprung gar nicht in ihre Vorstellung gepasst hätte.

Ist der Fragebogen abgearbeitet und legt der Anrufer auf, werden die Daten des nun qualifizierten Interessenten sofort an Puth in Form einer Tabelle per Mail weitergeleitet. Seine Software legt daraus automatisch eine Anfrage an und sucht selbstständig nach passenden Objekten. Auch von unterwegs kann Puth per Handy auf die Anrufer-Daten zugreifen. „Meistens suche ich anschließend per Google nach dem Namen und schaue mir an, wer dahintersteht“, erklärt Puth.

Der Rückruf erfolgt noch am gleichen Tag. Dafür hat er sich zwei, drei Fragen aufbewahrt, die das Call-Center noch nicht gestellt hat, z.B. wie die Raumgröße strukturiert sein soll – wie viele Quadratmeter für Büro, für Lager, für Produktion? „Und dann erkläre ich dem Kunden, dass ich seine Suche verstanden habe und die Datenbank nun durchforste.“ Bei einem Treffen im Maklerbüro werden die weiteren Details geklärt und drei, vier Tage später die infrage kommenden Objekte in einem Rutsch besichtigt.

Der Fragebogen, wie ihn sich Puth zusammengestellt hat, ist ein Ergebnis jahrelanger Arbeit und Kundenerfahrung. Angefangen hat alles mit Fragen und Antworten, die noch auf Papier notiert worden sind. Inzwischen geben die Call-Center-Mitarbeiterinnen die Antworten in ihre Software ein, die die Daten nach Bedarf exportiert. Gleichzeitig denkt die Software mit und blendet die Fragen konsequent und in logischer Reihenfolge ein. „Es kommt immer eine gute Qualität heraus“, sagt Puth – unabhängig von der Person, die den Anruf entgegennimmt. Die festgelegte Struktur der Fragen macht es möglich und die Arbeitseinstellung des damit beauftragten Dienstleisters. „Für eine Sekretärin ist ein Anruf meist eine Störung, für ein Call-Center ist er ein Auftrag“, weiß Puth. Wer nicht gleich einen Dienstleister mit diesen Aufgaben betrauen möchte, kann sich auch eine Telefonistin ins Büro holen. Sie sollte allerdings keine anderen Aufgaben haben, sich also voll auf Telefonieren konzentrieren können.

Die Kosten für die externen Dienste halten sich für den Makler in Grenzen. Das Call-Center erhält einen Grundbetrag plus Minutenpreise für geführte Telefonate plus eine Pauschale für darüber hinausgehende Aufträge wie Rundrufe. Für Puth beispielsweise übernehmen die Telefonistinnen den gesamten Anruferverkehr. Auch wer bei Online-Portalen ein Gesuch aufgibt, wird von ihnen angerufen und befragt.

Sie halten damit dem Makler den Rücken frei. „Man arbeitet somit nur im positiven Bereich“, erklärt Puth. „Den negativen Stress halten Sie sich damit vom Hals.“ **api**

Vorbereitung ist alles

Ein effektiver Fragebogen zur Anruferselektion lässt sich nicht in wenigen Minuten zusammenstellen. „Zunächst muss sich der Makler über seine Strategie im Klaren werden, was er anbieten möchte“, sagt Puth. Ein Kollege, der viele Nutzungsarten in allen Größen im Repertoire hat, könne nur schwierig Interessenten aussortieren. Mit einem klaren Profil wird das einfacher.

Darüber hinaus muss sich der Makler die Rausruf-Fragen genau überlegen, die in sein Metier passen. „Diese Fragen müssen schnell zu Anfang des Gesprächs kommen.“ Nur so greift die Selektion zu.

Ein ebenfalls wichtiger Punkt ist das richtige Telefonieren. Dabei spielen laut Puth viele psychologische Aspekte eine Rolle. „Zum Beispiel sollten Sie während des Gesprächs des Öfteren den Namen des Anrufers nennen“, rät Puth. Das erzeuge direkt eine persönlichere Beziehung. Wichtig: Bei Unklarheiten soll der Anrufer gleich zu Beginn seinen Namen buchstabieren. Sonst kann es leicht unangenehm werden. Weitere Ratschläge gibt es in der entsprechenden Fachliteratur dazu. **api**

Google Glass zieht sich vorerst zurück

Google hat den Verkauf der ersten Version der Datenbrille Google Glass an Test-Nutzer eingestellt. Damit gehe die Entwicklung ihren nächsten Schritt, heißt es seitens des Konzerns. Bislang sei eine Beta-Version auf dem Markt gewesen. Nun wolle man in einer eigens dafür eingerichteten Abteilung die Brille weiter verfeinern. Die Zusammenarbeit mit Unternehmern und Entwicklern bleibe bestehen. Im Jahr 2012 hatte Google die Computerbrille, die über eine Kamera, einen Mini-Monitor und eine Internet-Verbindung verfügt, auf den Markt gebracht. In den USA wurde sie allerdings auch mit Skepsis aufgenommen. Sie entfachte eine Diskussion über das Thema Privatsphäre. Die Brille könnte für die Immobilienvermarktung einen neuen Kanal darstellen. Zum Beispiel wäre es möglich, dass sie den Weg zu freien Wohnungen weist oder Bilder der Wohnung, die gerade besichtigt wird, an Freunde weiterleitet. **api**

Marketing Award: Die Frist läuft

Der Marketing Award 2015 will vergeben werden. Die Professur für Immobilienmarketing an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen lobt den Preis wieder aus. Immobilienunternehmer wie Makler, Bauträger und Verwalter sowie Dienstleister wie PR- und Werbeagenturen sind dazu aufgerufen, ihre Arbeiten bis 12. Juni einzureichen. Die Teilnahme ist kostenlos. Ausgezeichnet werden Konzepte für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Online- sowie Low-Budget-Kampagnen, die bis zu 20.000 Euro kosten. Sie sollten sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium oder in der Umsetzung befinden. Abgeschlossene Kampagnen müssen 2014 oder 2015 begonnen worden sein. Die Arbeiten sollen sich auf Immobilien im deutschsprachigen Raum beziehen. Und Fonds-Vermarktungskonzepte müssen für den Vertrieb an inländische Zeichner entwickelt worden sein. Den Vorsitz der Fachjury hat erneut HfWU-Professor Stephan Kippes. Weitere Informationen zum Preis und zur Bewerbung gibt es auf www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award **api**

Alle Marktdaten auf eine Karte gesetzt

Es muss nicht immer digital sein: Das Kölner Maklerhaus Larbig & Mortag hat die zentralen Kennziffern seiner Marktberichte auf der OrangeCard in Schekkartengröße zusammengefasst. „Auf der einen Seite finden Sie die wichtigsten Kennziffern zum Spitzenmarkt – vom Flächenumsatz über die Bürofläche bis hin zur durchschnittlichen Mietervertragslaufzeit“, wirbt das Unternehmen. „Auf der anderen Seite haben Sie die Key Facts des Kölner Investmentmarkts im Blick – von den Transaktionsvolumina bis hin zu den Renditen für Wohn- und Büroimmobilien.“ Die Karte passt in die Hosentasche oder Jackentasche, ins Portemonnaie oder Visitenkartengehäuse, ganz ohne Probleme, auch wenn der Funkempfang mal fehlt. Die OrangeCard ist u.a. online kostenlos erhältlich. Ihr Name leuchtet sich von der Unternehmensfarbe ab. **api**

ImmoScout-Besucher sind oft mobil

Wer die Webseite von ImmobilienScout24 besucht, sitzt immer seltener dazu vor einem Computer, sondern nutzt dafür ein mobiles Gerät. Das Unternehmen meldet, dass im Dezember 2014 61% der Visits von Nutzern über Smartphone, Tablet und Co. kamen – ein Wert, der ImmoScout zufolge erstmals so hoch ausfällt. Und noch eine Zahl: Die sieben Apps von ImmoScout sind inzwischen mehr als 10 Mio. Mal heruntergeladen worden. Die beliebteste darunter ist die App für die Wohnungssuche mit mehr als 9 Mio. Downloads seit der Einführung 2009. Darüber hinaus gibt es Apps zum Thema Umzug, Baufinanzierung (über 193.000 Downloads), Hausbau (über 186.000 Downloads) und Einrichtung. Die jüngsten Anwendungen sind die Makler- und die Smart-TV-App. **api**

Berlinovo stellt Belege online bereit

Berlinovo Immobilien legt die Originalbelege zur Nebenkostenrechnung für seine Wohnungs- und gewerblichen Mieter nun digital ab, sodass die Kunden sie auf der Webseite des Unternehmens rund um die Uhr abrufen können. Die Dokumente liegen in einem geschützten Bereich, der den Kunden mit einem Einmal-Passwort zugänglich gemacht wird. Bislang mussten sie dazu in ein Bürogebäude der Berlinovo gehen. Das Unternehmen erhofft sich davon neben einem besseren Kundenservice auch u.a. einen beschleunigten Zahlungsseingang. **api**

ANBILD.

HUBERTUSBAD – Ein außergewöhnliches Bauwerk mit nostalgischem Charme



LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

» Hubertusstr. 47, Stadtbad Lichtenberg in 10365 Berlin-Lichtenberg
Grundstücksgröße: ca. 4.211 m². Das Land Berlin veräußert ein architektonisches Kleinod inmitten der Hauptstadt. Das sogenannte Hubertusbad wurde in den 1920er Jahren von den Architekten Rudolf Gleye und Otto Weis erbaut und zählt mit seiner anspruchsvollen Architektur und der ungewöhnlich reichhaltigen Innengestaltung zu den herausragenden Sozialbauten seiner Zeit. Der kubische, drei- bis viergeschossige Baukörper im expressionistischen Stil verfügt über eine Grundfläche von ca. 2.200 m². Er liegt eingebettet in ein nachgründerzeitliches Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Sana Klinikum. Die Liegenschaft ist über die Frankfurter Allee (B1/B5 mit Anschluss an den Autobahnring) sowie den ÖPNV verkehrlich bestens erschlossen. Ziel ist es, ein mit denkmalpflegerischen und stadtplanerischen Belangen in Einklang stehendes Nutzungskonzept zu realisieren. Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens. Hierzu führt der Eigentümer ein EU-weites Ausschreibungsverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durch.

Teilnahmeanträge bitte bis **27.02.2015**. Ein ausführliches Exposé steht Ihnen unter www.liegenschaftsfonds.de zur Verfügung.

ANSPRECHPARTNER:
Steffen Suske, Tel.: +49 30 22 33-66 99, Hubertusbad@liegenschaftsfonds.de

Exposés zu weiteren Angeboten finden Sie unter: www.liegenschaftsfonds.de

Liegenschaftsfonds Berlin
Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Warschauer Str. 41/42, 10243 Berlin
info@liegenschaftsfonds.de

Die großen Pläne von FCR Immobilien



Vom IT-Unternehmer zum Investor für angeschlagene Handelsgebäude: Das ist Falk Raudies. 2017 will der Münchner seine Firma FCR Immobilien an die Börse bringen. Derzeit hält FCR 13 Immobilien, darunter das kürzlich erworbene City-Center Zeulenroda.

Zeulenroda (17.000 Einwohner) ist eine kleine Industriestadt in Thüringen. Größter Arbeitgeber ist die Firma Bauerfeind. Sie stellt orthopädische Strümpfe, Einlagen, Bandagen usw. her und verkauft ihre Produkte weltweit. Wie ein Leuchtturm steht der Büroturm von Bauerfeind über der Stadt. Den besten Kuchen Zeulenrodas gibt es bei der Bäckerei Schneider im City-Center.

Um den innerstädtischen Einzelhandel von Zeulenroda steht es allerdings nicht zum Besten. Die Leute vermissen ein Lebensmittelgeschäft. Der Penny im City-Center hat vor Jahren geschlossen, Schlecker auch. 2.000 m² von 5.200 m² Verkaufsfläche stehen leer. Dieses City-Center, 1995 bis 1997 hinter denkmalgeschützten Fassaden entstanden, hat FCR am 18. August 2015 gekauft.

Wer ist die Firma FCR Immobilien, die angibt, für das erste Halbjahr 2017 einen Börsengang zu planen?

Hinter FCR Immobilien steht Falk Raudies, Jahrgang 1974, aus München. Raudies

Büro- und Logistikgebäudes aus einer Insolvenz heraus sei 2004 sein erster Immobilien-Deal gewesen. „Es gibt etwa 1.200 Insolvenzverwalter in Deutschland, von denen wir 100 sehr, sehr gut kennen“, sagt Raudies.

Einer breiteren Fachöffentlichkeit wurde FCR 2013 bekannt, als Matthias Schrade Geschäftsführer wurde. Schrade sollte das Unternehmen groß machen und reif für den Kapitalmarkt. 2014 wurde FCR in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Das Unternehmen hatte sich zu dieser Zeit bereits seit längerer Zeit auf kleine Fachmärkte in Notsituation spezialisiert. Diese wurden zwischen 35% und 50% unter dem Verkehrswert gekauft, eine Strategie, die bis heute gilt und beim City-Center Zeulenroda FCR zufolge zu einer Mietrendite von 16,5% führt. „Wenn eine Immobilie unter Zwangsverwaltung steht, heißt es nicht, dass die Immobilie schlecht ist“, sagt Raudies.

Unter Schrade kaufte FCR 2013/2014 fleißig Immobilien. Zwei Unternehmensanleihen hatten jedoch nicht den erhofften Erfolg.

dig, die von Falks Bruder Thorsten Raudies geführt wird.

Auf diesen Umstand wird im Anleiheprospekt von FCR hingewiesen. „Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen des Vorstands der FCR im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen zwischen der FCR AG und der CM Center Management GmbH aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehungen des Vorstands der FCR Immobilien zum Geschäftsführer der CM Center Management nicht alleine am Interesse der Gesellschaft ausgerichtet werden“, heißt es. Außerdem wird festgehalten, dass die Zeichner der Unternehmensanleihe ihr Geld sofort zurückverlangen können, wenn Raudies bei FCR ausscheidet. Dieses Sonderkündigungsrecht gelte, „unabhängig davon, welchen Grund das Ausscheiden hat“.

Das City-Center Zeulenroda (Verkehrswert: 3,3 Mio. Euro) hat FCR aus einer Insolvenz gekauft. Verkäufer ist dem Vernehmen nach die HypoVereinsbank (HVB), der Kaufpreis dürfte unter jenen 1,65 Mio. Euro liegen, die die HVB als Kaufpreis in einem Exposé nannte. Die jährliche Nettomiete, stammend von 20 Gewerbe- und vier Wohnmietern, beträgt zurzeit rund 281.000 Euro. Ein Trumpf sind die 106 Parkplätze im Objekt.

„Wir werden in die Revitalisierung des City-Centers 2 Mio. Euro investieren“, kündigt Raudies an. Als neuer Ankermieter wird in Zeulenroda die Drogeriemarktkette Rossmann gehandelt, die schon im Ort ansässig ist, aber offenbar einen besseren Standort sucht. Gerne würde man auch das von den Bürgern so sehr gewünschte Lebensmittelgeschäft unterbringen, versichert Raudies. Für die ehemalige Filiale der Deutschen Bank ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, was den Marktplatz von Zeulenroda deutlich aufwerten würde. Und vor allem: Die Bäckerei Schneider soll einen größeren und besser sichtbaren Laden bekommen.

„Wir werden zehn bis 15 Leute in Eigenregie mit dem Umbau des Einkaufszentrums beschäftigen. Im dritten Quartal 2016 soll das Center fertig umgebaut und wieder voll vermietet sein“, sagt Raudies. Bürgermeister und Stadtverwaltung können haushalt verfolgen, ob der Münchner Unternehmer Wort hält: Das Rathaus von Zeulenroda, ein prachtvoller, weißer Bau im Stile des Klassizismus, liegt direkt gegenüber dem City-Center.

Zeulenroda ist jedoch nur eine Zwischenstation auf dem Weg zum geplanten Börsengang. Dieser sollte zunächst 2016 stattfinden, wurde jetzt aber auf das Jahr 2017 verschoben. „Wir wollen in den nächsten 16 Monaten für 60 Mio. bis 80 Mio. Euro Immobilien einkaufen“, kündigt Raudies an. 2015 wurden bisher drei Objekte gekauft: ein Fachmarktzentrum in Cottbus für 866.000 Euro, das City-Center Zeulenroda und ein kleines Einkaufszentrum in Wismar (Bürgermeister-Haupt-Straße 31a) mit Netto und einem Ärztezentrum als Ankermieter. Ein vierter Deal

Neuer Wäscheladen startet im Ruhrpark

Der italienische Wäschefilialist Yamamay hat im Einkaufszentrum Ruhrpark in Bochum auf 90 m² seinen ersten deutschen Laden eröffnet. Das bestätigt Centerbetreiber Unibail-Rodamco. Yamamay ist neben dem belgischen Handarbeitskonzept Veritas die zweite Deutschlandpremiere eines Einzelhändlers im Ruhrpark, der nach großem Umbau am 4. November offiziell neu eröffnet hat. Nach Angaben der Fachzeitung Textilwirtschaft (TW) wird der Yamamay-Laden von SinnLefers als Lizenznehmer betrieben. Insgesamt seien 25 Läden in Deutschland geplant, schreibt die TW. **cvS**

White Stuff geht nach Deutschland

Die britische Modedekete White Stuff hat ihre erste deutsche Filiale eröffnet. Die Wahl fiel auf den ehemaligen Mexx-Laden in Oldenburg (Achterstraße 52), der etwa 280 m² Fläche hat. Cushman & Wakefield begleitet White Stuff bei seiner geplanten Deutschlandexpansion. White Stuff bezeichnet sich als Social Retailer. Jeder Laden unterstützt regelmäßig lokale Spendenaktionen. **cvS**

Schweizer Center verlieren Umsatz

Nach einem leichten Umsatzplus im Jahr 2014 (0,5%) werden die Einkaufszentren in der Schweiz in diesem Jahr voraussichtlich 3% bis 5% Umsatz verlieren. Dies liege am Onlinehandel, den Auslandseinkäufen der Schweizer und dem Preisverfall, erklärt Marcel Stoffel von der Firma Stoffel & Partner, die den Shoppingcenter Marktreport Schweiz 2016 herausgibt. Umsatzstärkstes Center ist mit großem Abstand das Glattzentrum in Wallisellen bei Zürich mit 619 Mio. CHF (569 Mio. Euro). Das Stück in Basel, das von ECE gemangelt wird, erreicht 134 Mio. CHF (123 Mio. Euro). Die Flächenproduktivität der Schweizer Center sank 2014 um 1,1% auf 6.326 CHF/m² (5.812 Euro/m²). Derzeit gibt es in der Schweiz 189 Einkaufszentren mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. **cvS**

Zeulenroda in Thüringen. Bekanntestes Bauwerk ist das große weiße Rathaus mit der goldenen Themis-Statue auf der Spitze. **Bild: cvS**

sei unter Dach und Fach, könne aber noch nicht veröffentlicht werden.

Den Börsengang will FCR mit Immobilien im Wert von rund 100 Mio. Euro und jährlichen Mieteinnahmen von 10 Mio. bis 12 Mio. Euro angehen. Die für die Zukäufe nötigen Eigenmittel, rund 20 Mio. Euro, sollen über zwei Kapitalerhöhungen und die Ausgabe von Schuldscheinen hereinkommen. „Mit diesen 20 Mio. Euro Kapital ist es möglich, für 80 Mio. bis 100 Mio. Euro Immobilien einzukaufen“, sagt Raudies. Eine Kapitalerhöhung über 1 Mio. Euro ging gerade über die Bühne. Die Aktie sei von „immobilienaffinen Family Offices und Privatinvestoren“ gezeichnet worden, teilt FCR mit.

Von den 13 Liegenschaften im Wert von rund 36 Mio. Euro und Nettomieteinnahmen von etwa 4 Mio. Euro, die FCR zurzeit hält, passt eine nicht ins Schema: ein im September 2014 für 1,26 Mio. Euro erworbenes Verwaltungsgebäude mit Lagerhalle in Oldenburg. Mieter ist Raudies' ehemalige Firma 3KV. „Im Moment passt dieses Objekt gut in unser Portfolio“, meint jedoch Raudies. **cvS**



FCR-Chef Falk Raudies lässt sich von seinem Architekten (rechts) die Umbaupläne für das City-Center Zeulenroda erläutern. Links FCR-Mitarbeiterin Andrea Mühlbauer. **Bild: cvS**

BMO kauft Logistik und Handel

BMO Real Estate Partners (ehemals F&C Reit) hat acht Handels- und Logistikgebäude in Belgien, Deutschland und Holland gekauft. Das sogenannte European Portfolio hat 26.000 m² Handels- und 43.700 m² Logistikfläche und kostete 52 Mio. Euro. Gekauft wurden neben drei C&A-Immobilien in Utrecht und einem Carrefour-Markt in Ans auch drei Logistikzentren in Deutschland, die an Logwin und Veltins vermietet sind. Diese liegen in Achaffenburg, Renningen und Hagen. Für den Fonds Best Value Europe 1 sicherte BMO derviel die erste Immobilie: das Geschäftshaus 15 Rue de la Paix in Paris, das an Alfred Dunhill (Herrenmode) und Mauboussin (Uhren) vermietet ist. Die Rue de la Paix ist eine Straße mit Luxusläden. **cvS/mol**

WIR KAUFEN EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Ob Neubau, Umbau oder Erweiterung im Bestand

HBB

Suchkriterien für Einzelhandelsimmobilien:

- Bestandsimmobilien
- Projekte in den Leistungsphasen 1-5
- Joint-Venture – bei größeren Projekten möglich
- Mindestens 80 % Handelsflächen
- > 3.000 m² Mietfläche

Tel. 040 / 600 907 136 • projektentwicklung@hbb.de

www.hbb.de

war schon in jungen Jahren unternehmerisch aktiv. Im Alter von 17 stattete er sein Gymnasium mit PCs aus. 1996 gründete er die Firma 3KV, die er 2010 an HPI verkaufte, ein börsennotiertes Unternehmen, das sich als „führender Spezialdistributor für maßgeschneiderte Lösungen in den Bereichen IT-Infrastruktur und Security, passive Netzwerk-Infrastruktur sowie Cloud-Lösungen“ bezeichnet. Bis 2014 war er stellvertretender Vorstandsvorsitzender von HPI.

Während seines Lebens in der IT-Branche kaufte Raudies nebenher Immobilien, zunächst für sein Privatvermögen. Er nutzte dabei, wie er berichtet, seine Kontakte zu Insolvenzverwaltern. Die besaß er, weil er im Auftrag von Insolvenzverwaltern die werthaltigen Reste von insolventen Unternehmen veräußerte. Als Referenzen nennt Raudies den Abverkauf der Insolvenzmassen der Mobilfunkfirma Quam, von m+ elektronik und Fairchild Dornier. Die Akquise eines

Institutionelle Investoren bissen trotz eines Coupons von 8% offenbar nicht wie erwartet an. Laut Jahresabschluss 2014 flossen FCR über Anleihen rund 4,5 Mio. Euro zu. Den Vertrieb der zweiten Anleihe, die eigentlich 10 Mio. Euro bringen sollte, stellte man am 30. September dieses Jahres ein.

Ende 2014 hatte FCR einen Bestand von Handelsimmobilien mit einem Verkehrswert von knapp 30 Mio. Euro beisammen. Zu dieser Zeit hatte Schrade FCR aber schon wieder verlassen und seine eigene Firma gegründet, die Deutsche Fachmarkt (Defama). Defama kauft ähnliche Immobilien wie FCR und will ebenfalls an die Börse.

Inzwischen ist Raudies bei FCR operativ voll eingestiegen. Ihm zur Seite stehen zwölf zum Teil freie, zum Teil fest angestellte Mitarbeiter, z.B. Tomislav Hrbud und Michael Stavenow. Für das Centermanagement der FCR-Objekte ist eine Firma namens CM Center Management mit Sitz in Krailling zustän-

Vermietung und Verkauf von Einzelhandelsimmobilien

GLACIS-GALERIE

ZARA **K&L**

DEPOT

SQM Property Consulting

www.sqm.de

Deutsche Wohnen steigert Gewinn und verliert CFO

In den Berliner DW-Beständen steigen die Mieten, auch ohne dass Dämmplatten an die Fassade geklebt werden. Bild: DW

Die Deutsche Wohnen (DW) hat mit stark steigenden Ertragszahlen per September 2015 in ihrem Kampf gegen das Übernahmeangebot des Wettbewerbers Vonovia nochmals nachgelegt. Ob damit das allerletzte Wort über eine Fusion – vielleicht zu besseren Konditionen für die DW-Aktionäre – gesprochen ist, bleibt aber weiterhin offen. Finanzvorstand Andreas Segal hat derweil das Unternehmen verlassen.



Die besten Neunmonatszahlen der Unternehmensgeschichte habe man jetzt, zum dritten Quartal 2015, vorlegen können, freute sich DW-Vorstandschef Michael Zahn. Zwar glänzten auch die Wettbewerber in diesem Herbst fast durch die Bank mit vielen guten Zahlen, doch nicht jeder konnte wie Zahn eine Verdreifachung des Konzerngewinns auf 521,7 Mio. Euro verkünden. Auch der PFO/Aktie machte gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen gewaltigen Sprung um 28% auf 0,73 Euro. Der Verschuldungsgrad der DW liegt zehn Prozentpunkte unter den 51% vom Jahresende 2014. Auch der innere Wert je Aktie (NAV) konnte sich deutlich verbessern, er stieg um 13% auf 20,81 Euro. Verantwortlich für das verbesserte Ergebnis und den NAV war ein Bewertungsgewinn von 705 Mio. Euro – das Ergebnis des Vergleichszeitraums im Vorjahr war von Bewertungseffekten unbeeinflusst gewesen.

DW sei der Effizienzfürher der Branche und könne die beste Marge im Verhältnis von

Bruttomieteinnahmen und dem Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (Ebitda) ausweisen, so DW-Vorstand Lars Wittan. Sie liegt aktuell bei 66,7%, Vonovia schaffe 58,4%. Anders als Vonovia sei DW in der Lage, in der überwiegenden Mehrzahl ihrer Wohnungen Mietsteigerungen zu realisieren, ohne diese mit breitflächigen Modernisierungsinvestitionen vorfinanzieren zu müssen. Im Gesamtbestand werde man auf vergleichbarer Fläche 2015 ein Mietwachstum von 3,5% schaffen, in Berlin von 4%.

Außerdem schlummerten in den Buchwerten der DW weitere Reserven – das belegen die Wohnungsprivatisierungen, bei denen eine 40%ige Marge realisiert wurde. „Auf dem Berliner Wohnungsmarkt steht jetzt die Ernte an. Warum sollte ich also das Risikoprofil meiner AG ändern?“, fragt Vorstandschef Michael Zahn mit Blick auf die Übernahmeofferte der Konkurrentin Vonovia. Deren

Aktionäre entscheiden am 30. November über Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung der Übernahmepläne. Auch für die Vonovia-Aktionäre sei ein Zusammenschluss finanziell nachteilig, wirbt Zahn. Der sei für sie mit hohen Kosten und steuerlichen Nachteilen verbunden, die versprochenen Synergien seien dagegen „nicht einmal ansatzmäßig erreichbar“.

Zahn kündigte an, mit der DW weiter organisch wachsen zu wollen. „Nach der Absage des LEG-Deals sehen wir an der Börse keine attraktiven Partner mehr.“ Das letzte Wort in Sachen Fusion ist damit aber nicht gesprochen. Er sei „relativ optimistisch, dass sich viele Vonovia-Aktionäre gegen den Übernahmevorschlagn entscheiden werden“, beschreibt er seine Erwartung an die anstehende Hauptversammlung. Und wenn Vonovia die finanziellen Konditionen des Übernahmeangebots noch nachbessert? Da-

rüber wolle er weder diskutieren noch spekulieren, so Zahn. Es gehe aktuell nur um das Angebot, „das auf dem Tisch liegt“.

Apropos Spekulationen: Warum genau der Noch-Finanzvorstand Andreas Segal und DW seit dem 11. November getrennte Wege gehen, ist auch nach der gemeinsamen Telefonkonferenz aller drei Konzernführer ungeklärt. Die vergangenen Wochen, während Zahn erst versuchte, seine Aktionäre von der Übernahme der LEG zu überzeugen und anschließend die feindliche Übernahme durch Vonovia kämpfte, befand sich Segal im Ausland. Den daraus folgenden Vermutungen, es habe interne Unstimmigkeiten gegeben, trat man mit demonstrativer Harmonie entgegen. Zahn lobte die Verdienste seines CFO, und Segal sagte, er suche eine neue professionelle Herausforderung, die DW ihm derzeit nicht bieten könne. Sein Ausscheiden sei nicht als Wertung der Unternehmensstrategie zu verstehen. „Alle Entscheidungen haben wir gemeinsam getroffen“, und: „Es war eine fantastische Zeit.“ mol

„Wir sind der Effizienzfürher der Branche“

Bau schwächelt als Wachstumsmotor

Die Investitionen in den deutschen Bausektor (Hoch- und Tiefbau) werden zum Jahresende voraussichtlich die 300-Mrd.-Euro-Grenze überschreiten. Sein Gewicht in der Gesamtwirtschaft geht allerdings zurück.

Das Bruttoinlandsprodukt wird 2015 um 1,7% wachsen, 2016 um 1,6%. Das Baugewerbe wird daran allerdings nur einen geringen Anteil von 0,1 Prozentpunkten in diesem und 0,2 im kommenden Jahr haben. Das sagt der Sachverständigenrat zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung voraus. 2014 hatte das Baugewerbe noch 0,3 Punkte zu den 1,6% Wachstum beigetragen. In absoluten Zahlen werden bis zum Jahresende wohl rund 300 Mrd. Euro in öffentliche, gewerbliche und private Bauinvestitionen

geflossen sein. 2016 werden es voraussichtlich knapp 312 Mrd. Euro werden, 2014 waren es 291,8 Mrd. Euro.

Den Grund für den sinkenden Bau-Anteil sehen die Wirtschaftsweisen vor allem in der Zurückhaltung beim Gewerbebau und bei Investitionen der öffentlichen Hand. Im Wohnungsbau sieht es im zu Ende gehenden Jahr etwas besser aus, doch auch dort sei der voraussichtliche Zuwachs von 2,7% „in Anbetracht historisch niedriger Zinsen, einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen in größeren Städten und steigender Immobilienpreise relativ schwach.“

Von der Investitionsneigung her könnte der Wohnungsbau noch etwas stärker wachsen. Den Engpass bilden nach Ansicht der Wirtschaftsweisen die Kapazitäten der Bau-firmen. Diese seien weitgehend ausgelastet, und das werde sich auch 2016 nicht ändern. Für das kommende Jahr werden lediglich um 2,5% zunehmende Investitionen in den Wohnungsbau erwartet. Mehr Schub könnte aus öffentlichen Kassen kommen, denn im kommenden Jahr wird die Planungsphase beschlossener Projekte für Verkehrswege, Internetversorgung, Energieeinsparung und Städtebau beendet sein. (siehe Artikel „Baugewerbe will vom Staat mehr Geld und weniger Regeln“ auf Seite 7). vt

Gewerbe- und öffentliche Bauten fallen in ihrer gesamtwirtschaftlichen Bedeutung gegenüber den Wohnungen zurück. Im kommenden Jahr sollen aber kräftige staatliche Investitionen fließen. Bild: thk



ANBOTE

ZWEI GRUNDSTÜCKE FÜR KERN- GEBIETSTYPISCHE NUTZUNGEN IM SICHTWEITE DES BAHNHOFES SÜDKREUZ



► Sachsendamm 61, 62, 63, Hedwig-Dohm-Straße, Tempelhofer Weg in 10829 Berlin Tempelhof-Schöneberg.

Grundstücksgrößen: ca. 3.140 m² und 3.148 m². Das unbebaute Areal ist Teil der Schöneberger Linse, einem Entwicklungsstandort mit stadtweiter Bedeutung. Das neu entstehende Quartier verfügt über eine hohe verkehrliche Lage-günstigkeit und bietet Flächenpotenziale für verschiedenste Nutzungen. Gemäß dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan ist für die beiden angebotenen Grundstücke die Festsetzung als Kerngebiet mit folgenden Kennwerten beabsichtigt: Nördliches Grundstück: ca. 11.730 m² Geschossfläche, 6 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss, Einzelhandel im EG, geschlossene Bauweise. Südliches Grundstück: ca. 13.270 m² Geschossfläche, 7 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss, geschlossene Bauweise. Angebote bitte bis **02.02.2016**.

ANSPRECHPARTNERIN:

Ingrid Müller, Tel.: +49 30 90166 - 13 67, ingrid.mueller@bim-berlin.de

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Warschauer Straße 41/42 · 10243 Berlin

www.bim-berlin.de

50 Logistik-Baustarts im Quartal

Nach einem eher schwachen ersten Halbjahr haben die Neubauaktivitäten für Logistikimmobilien im dritten Quartal 2015 stark angezogen. Für 1,2 Mio. m² neue Flächen rollten die Bagger an.

Die 1,2 Mio. m² sind so viele wie in den ersten sechs Monaten des Jahres insgesamt neu angeschoben wurde. Das haben Logivest und die Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services ermittelt. Demzufolge ist in den ersten drei Quartalen 2015 der Baustart von knapp 2,6 Mio. m² Logistikfläche erfolgt. Das sind gut drei Viertel des für das vergangene Jahr ermittelten Neubauvolumens (gut 3,47 Mio. m²), das damit für dieses Jahr wieder „in greifbare Nähe rückt“, heißt es in der Auswer-

tung. Mit 43% entfällt der größte Batzen des Neubauvolumens auf den Handel, gefolgt von Logistikdienstleistern (33%) und dem Industrie-sektor mit knapp einem Viertel.

Die Niederrhein-, Rhein-Main- und Donau-region liegen mit dem Baubeginn von jeweils mehr als 200.000 m² Fläche im bisherigen Jahresranking auf den Plätzen eins bis drei. In den Regionen Mitte Deutschland und Erfurt fanden dagegen bisher nur sehr kleine oder gar keine Baustarts statt.

Fondsforum: „Wir wollen Cashflow!“

Wie schütze ich mich nach einer Zinswende vor dem Preissturz am Immobilienmarkt? Dieser und anderen Fragen widmete sich der alljährliche Branchentreff institutioneller Investoren und ihrer Manager.

Wenn das alljährliche Immobilien-Fondsforum in Königstein ein brauchbarer Seismograph für die Stimmung institutioneller Investoren gegenüber den Fondsanbietern ist, dann begegnen die milliarden-schweren Geldverwalter ihren Dienstleistern zurzeit wohlwollend, aber auch anspruchsvoll. Immobilienanlagen sind begehrt, das heißt aber nicht, dass jedes Konzept gleichermaßen begeistert aufgenommen wird.

Da erntet ein Manager von Wohnungsfonds, der sein Modell mit den Worten „wir sind aktiv in Hamburg und Berlin, das betrachten wir als eine gemeinsame Region“, aus dem Fachpublikum schon mal ein spöttisches Kichern. Und der Projektentwickler, der mit seinem Revitalisierungsfonds hohe Erträge liefern will, seine aktuell aber noch recht bescheidene Anfangsrendite als „immerhin besser als Festgeld“ bewirbt, muss ebenfalls auf Szenenapplaus verzichten.

Nur eines mag scheinbar keiner der Manager ernsthaft infrage stellen: den Charme einer möglichst hohen Anfangsrendite. Die Devise heißt: Was ich heute habe, kann mir morgen keine Zinswende mehr nehmen. Grundsätzlich seien die Anleger daher auch offen für neue Ideen und Nutzungsarten, bilanziert Claus Thomas, Geschäftsführer bei LaSalle Investment Management. „Eben weil sehr viel Geld auf der Suche nach Immobilien unterwegs ist, möchte es weiter ausdifferenzieren. Unsere Anleger investieren in britische Mietwohnungen, in Studentenapartments und in japanische Logistikzentren.“ Gerade die deutschen Fondszechner seien zurzeit bei ihren Anlageentscheidungen sehr an sicheren Cashflows interessiert. Wenn diese Sicherheit mit niedrigen Renditen teuer erkauf werden, müsse man in späteren Jahren auch Wertkorrekturen in Kauf nehmen.

Gefürchteter Auslöser einer solchen Wertkorrektur ist das Ende der aktuellen Super-Niedrigzinsphase. Georg Allendorf, CO-Head Europe für Immobilienanlagen bei der Deutschen Bank, hat Research-Prognosen seines eigenen Hauses im Gepäck, um solche Sorgen zu zerstreuen. „Unsere Analysten gehen davon aus, dass die Zinsen nur in einem Umfeld mit starkem Wirtschaftswachstum oder stark steigender Inflation wieder anziehen würden. In beiden Fällen würde die Immobilie als Assetklasse profitieren.“

Andreas Schulten, Vorstand des Analysehauses bulwines, widerspricht. „Mit einer Zinswende wird es auch Wertkorrekturen bei Immobilien geben.“ Damit müsse man rechnen, auch wenn keiner wissen könne, ob das in drei Jahren oder erst in fünf passiere. „Wer jetzt Immobilien einkauft, sollte daher unbedingt darauf achten, dass er mit seinem Investment Cashflow-Vorteile einführt.“ Denn diesen Barwertvorteil könnten auch fallende Preise nicht nachträglich vernichten.

Thomas Kallenbrunnen, oberster Immobilienmanager der Helaba Invest, kämpft gegen Zinsrisiken und für den Kapitalerhalt durch die breitestmögliche Diversifizierung seines Portfolios. „Wir glauben, dass eine laufende Ausschüttungsrendite von 4% mit einer solchen Strategie erzielbar ist. Wer Klumpenrisiken vermeidet, sichert Kapitalerhalt.“ Auch der Risikomanager solle sich angesichts ungewisser Zinsentwicklung auf den Cashflow konzentrieren. „Cashflowrisiken kann man messen. Wertkorrekturen passieren irgendwann.“ mol

Für das dritte Quartal haben die Autoren des Logistikimmobilien-Seismographen den Baubeginn von insgesamt 50 Logistikimmobilien gezählt. Das mit Abstand größte Projekt ist das BMW-Logistikzentrum im bayerischen Wallersdorf (knapp 200.000 m²), was dafür sorgt, dass die Donauregion im Jahresranking einen deutlichen Sprung nach oben gemacht hat. Im nordrhein-westfälischen Hückelhofen baut der Projektentwickler Panatton eine 120.000 m² große Halle für den Online-Versandhändler Jago. Für Zalando entsteht im baden-württembergischen Lahr in einem ersten Baubauabschnitt ein 95.000 m² großes Logistikzentrum (die direkt im Anschluss für das Logistikzentrum in einem zweiten Bauabschnitt entstehenden 35.000 m² wurden noch nicht berücksichtigt). tja

Petershof hat einen neuen Eigentümer

Leipzig. Die in Berlin ansässige Jachimowicz-Gruppe hat das Handelshaus Petershof in der Fußgängerzone Petersstraße erworben. Die Liegenschaft in der Leipziger Innenstadt wurde in ihrer heutigen Form 1927 bis 1929 errichtet und umfasst insgesamt 17.000 m² Verkaufs-, Büro- und Wohnfläche. Die Käuferin des Petershofs plant eine umfassende Sanierung der 10.000 m² Handelsfläche und will ein Hotel mit 150 Zimmern in dem Gebäude ansiedeln. Arcadia Investment vermittelte den Ankauf des Petershofs und wird die Jachimowicz-Gruppe auch bei der Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts der zuvor vom Modeanbieter Kult genutzten Handelsfläche beraten. **mv**

AEW erwirbt Stenzlers Hof

Leipzig. Für einen seiner Spezialfonds hat der Asset-Manager AEW Europe das Büro- und Geschäftshaus Stenzlers Hof in der Petersstraße 39-41 erworben. Das 1914 bis 1916 nach den Entwürfen des Leipziger Architekten Leopold Stenzler errichtete Handelshaus verfügt über 6.500 m² Mietfläche. Vermittelt wurde das repräsentative Gebäude von BNP Paribas Real Estate im Auftrag eines Family-Offices aus Berlin. **mv**

Union Investment kauft Hotelprojekt

Berlin. An der Otto-Braun-Straße, unweit vom Alexanderplatz, hat Union Investment das derzeit weltweit größte projektierte Hampton by Hilton direkt vom Entwickler Lambert Wohnbau erworben. Das Drei-Sterne-Superior-Hotel mit 344 Zimmern ist langfristig an Primostar verpachtet und soll in einen Hotel-Spezialfonds eingebracht werden. Voraussichtlich im ersten Quartal 2017 wird die neue Herberge fertig sein. **mv**

Jannowitz-Center bringt viel Geld

Berlin. Für 79 Mio. Euro haben Tristan Capital Partners und Cornerstone Real Estate das Jannowitz-Center in Berlin-Mitte verkauft. Erwerber des 32.500 m² großen, 1997 fertiggestellten Bürokomplexes an der Brückenstraße, Ecke Rungestraße ist die Investmentgruppe KGAL. Bei dem Deal haben die Verkäufer wohl einen guten Schnitt gemacht. Im Frühjahr 2013 hatten sie das sanierungsbedürftige Jannowitz-Center zusammen mit dem 15.000 m² Mietfläche bietenden Bürohaus Die Welle im Bezirk Lichtenberg für zusammen 41 Mio. Euro erworben. **mv**

Bornstedter Feld soll weiter wachsen



Beiderseits der Georg-Hermann-Allee (links) sollen die Wohngebäude des Gebiets Rote Kaserne West entstehen. Bild: Pro Potsdam

Potsdam. Das ehemals militärisch genutzte Bornstedter Feld im Nordosten von Potsdam ist das größte Entwicklungsgebiet der Stadt. 4.110 Wohnungen sind hier bislang entstanden. Jetzt sollen mehr als 800 neue Einheiten dazukommen. Insgesamt können dort bis 2020 noch etwa 1.300 Wohnungen gebaut werden.

Potsdam wächst schneller als bisher gedacht. Das zeigt die aktuelle Bevölkerungsprognose für die brandenburgische Landeshauptstadt, die Oberbürgermeister Jann Jakobs am 7. Oktober der Öffentlichkeit vorstellte. Demnach wird Potsdam von 163.650 Einwohnern im Jahr 2014 auf 198.300 Einwohner im Jahr 2035 wachsen. Die letzte Prognose aus dem Jahr 2012 ging noch davon aus, dass 2020 etwa 170.500 Menschen im Stadtraum von Potsdam leben werden. Nachdem dieser Wert schon jetzt fast

erreicht ist, wurde die aktuelle Vorhersage nach oben korrigiert. Jetzt ist von knapp 178.000 Einwohnern im Jahr 2020 die Rede.

Auf die rasch wachsende Zahl ihrer Einwohner reagiert die Stadt mit der Freigabe neuer Baugebiete. Dazu gehört auch das Bornstedter Feld, das eine der letzten größeren Potenzialflächen für

Geschosswohnungsbau in Potsdam ist. Dort soll jetzt eine Entwicklungsfläche von 12,7 ha für Geschosswohnungsbau zur Vermarktung gebracht werden. Das Areal, um das es geht, trägt den Namen Rote Kaserne West. Es ist Teil des insgesamt 300 ha großen, bis 1994 militärisch genutzten Bornstedter Feldes. Acht Kasernen und ein zentrales Übungsgelände waren auf dem früher weitgehend unzugänglichen Gebiet nordwestlich der barocken Innenstadt und unweit vom Pfingstberg angesiedelt.

Nach dem Abzug der GUS-Truppen, die nach dem Zweiten Weltkrieg das Gelände für sich beanspruchten hatten, erklärte die Stadtverwaltung das Bornstedter Feld zum förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet. Dort sollte ein neuer Stadteil mit fast 6.400 Wohnungen für mehr als 11.000 Menschen wachsen. Bisher leben nach Auskunft der kommunalen Baugesellschaft Pro Potsdam etwa 7.000 Menschen in den umgebauten Kasernen und

neuen entstandenen Wohnhäusern des Viertels, dessen Entwicklung bis 2020 abgeschlossen sein soll.

Herzstück des Quartiers ist der anlässlich der Bundesgartenschau 2001 eröffnete, 63 ha große Park. Dieser ist heute, durch damals temporär angelegte Bereiche, noch größer als eigentlich geplant. Das wird sich jetzt ändern. Ein Streifen entlang der Georg-Hermann-Allee soll bald wie ursprünglich vorgesehen bebaut werden. Das B-Plan-Verfahren für das Gebiet, das im Westen entlang der Peter-Huchel-Straße und im Osten entlang des Parks verläuft, ist eingeleitet und voraussichtlich im Sommer 2016 wird es Baurecht auf dem Areal geben.

Vorgesehen ist eine viereckige, U-förmige offene Blockrandbebauung, die sich zum Park bzw. zur Peter-Huchel-Straße hin öffnet. Auf den bisher geplanten acht Baufeldern können etwa 830 Wohnungen entstehen. Die Vergabe für die acht zwischen 6.900 und 11.800 m² großen Baugrundstücke erfolgt mittels einer öffentlichen Ausschreibung baufeldweise und zum Höchstgebot. Die Vermarktung übernimmt die Pro Potsdam Beteiligungsgesellschaft Polo.

Das städtebauliche Konzept, das 2012 im Rahmen eines Ideenwettbewerbs erarbeitet und mit dem Bebauungsplan weiter fortge-

schrieben wurde, sieht eine Vielzahl unterschiedlicher Baukörper mit individueller Ausprägung vor. Allerdings müssen sich künftige Bauherren dabei an die Rahmenvorgaben für die Gebäudekubatur, die Dachform und Fassadengestaltung halten.

Doch nicht nur auf dem Baufeld Rote Kaserne West können noch Wohnungen entstehen. Das Bornstedter Feld bietet darüber hinaus nach Angaben von Pro Potsdam noch Platz für weitere knapp 500 Wohnungen. Und nicht nur Investoren für den vornehmlich angestrebten Geschosswohnungsbau werden gesucht. Bis Ende Oktober dieses Jahres läuft, wie berichtet, noch das Interessenbekundungsverfahren für die Biosphäre Potsdam (vgl. „Käufer für die Tropenhalle gesucht“, IZ 5/2015).

Die für die Bundesgartenschau errichtete Halle mit 5.000 m² Nutzfläche und bis zu 18 m lichter Höhe soll für 4,6 Mio. Euro veräußert werden. Das 26.000 m² große Grundstück der zurzeit noch als tropisches Gewächshaus genutzten Halle schließt im Süden direkt an das Gebiet Rote Kaserne West an. Wenn 2017 die Bindung für eine öffentliche touristische Nutzung ausläuft, gibt es keine Vorgaben dafür, wie die Halle bespielt werden soll. Bei einer Aufgabe der Tropenhalle, die zurzeit ein Zuschussgeschäft für die Stadt ist, wäre allerdings eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. **mv**

Gewobag übernimmt Treucon-Wohnungen

Berlin. In den Stadtteilen Wedding und Kreuzberg hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag drei Wohngebäude mit insgesamt 61 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten von Treucon gekauft. Es handelt sich dabei um 53 Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus aus den 1980er Jahren in der Prinz-Eugen-Straße in Wedding (41 Einheiten) und der Böckstraße in Kreuzberg. Dort befindet sich auch das erworbene Gründerzeitgebäude mit acht Wohnungen. Für die Immobilien mit etwa 4.600 m² Wohnfläche zahlte Gewobag 5 Mio. Euro. Bei der Transaktion wurde Treucon von den Anwaltskanzlei SKE beraten. **mv**

Spatenstich für 256 Wohnungen

Berlin. Gleich gegenüber der Bundesdruckerei an der Beuthstraße, Ecke Kommandantenstraße haben die Bauarbeiten für 276 Eigentumswohnungen begonnen. Realisiert wird das Projekt mit einem Volumen von 96 Mio. Euro vom Kölner Entwickler Pandion, für den dies sein erstes Vorhaben in Berlin ist. Bis Ende 2017 sollen die 40 bis 132 m² großen Einheiten fertig sein. Insgesamt werden auf dem 6.150 m² großen Baugrundstück 20.000 m² Wohn- und 600 m² Gewerbefläche und 140 Parkplätze geschaffen. **mv**

Segro Logistics Center ist voll

Leipzig. Im Jahr 2010 begann Segro das heute mehr als 50.000 m² große Logistikzentrum an der A 14 in mehreren Abschnitten zu entwickeln. Mit der jüngst erfolgten Anmietung von 9.350 m² Hallen- und Lagerflächen durch die Leipziger Hauptniederlassung des Automobilkonzerns Porsche sind jetzt die Kapazitäten am Standort ausgeschöpft. **mv**

Ostseite des Hauptbahnhofs bekommt ein neues Gesicht

Leipzig. Jahrelang suchte die Stadtverwaltung nach einem Investor, der am Hauptbahnhof ein Fernbusterminal baut. Mit Entwickler S&G nimmt das Projekt jetzt Gestalt an.

Eigentlich wollte Ingo Seidemann, Geschäftsführer der S&G Development Leipzig/Frankfurt, nur zwei Hotels auf dem 7.000 m² großen Grundstück östlich vom Hauptbahnhof bauen, das er vor zwei Jahren von einem Berliner Unternehmen gekauft hat. Doch dann sei die Stadt mit ihrem lang gehegten Wunsch nach einem Fernbusterminal auf ihn zugekommen. Während andere Investoren abgewinkt hatten, weil sich Fernbusterminals kaum wirtschaftlich betreiben lassen, begann Seidemann mit spitzem Bleistift zu rechnen. Sein Konzept: Auf der Fläche, auf der jetzt noch parkende Autos stehen, will

er ein Parkhaus mit 400 Stellplätzen errichten. Durch den Parkhausbetrieb rechnet sich auch das geplante Terminal mit zwölf überdachten Bussteigen, sagt Seidemann.

Parkhaus und Terminal werden jetzt für 60 Mio. Euro in einem Komplex mit dem Hotelneubau mit zwei Herbergen der Marken Ramada und H2 mit insgesamt 500 Zimmern entstehen. Für das erweiterte Projekt verhandelt Seidemann noch über den Erwerb einer an das Hotelgrundstück anschließenden, 4.000 m² großen Fläche mit dem Bahn. Der Architektenwettbewerb für die Bebauung des dann insgesamt 11.000 m² messenden Areals ist dagegen bereits entschieden. Das Rennen machte das Büro von Gerber Architekten, Dortmund. **mv**

Zwei Hotels und ein Fernbusterminal mit Gleisanschluss sollen ab 2016 neben dem Hauptbahnhof (links) entstehen. Bild: Gerber Architekten



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Ehemaliges königliches Pädagogium in Putbus/Insel Rügen

Klassizistisches Gebäudeensemble mit ortsbildprägender und architekturhistorischer Bedeutung. Lage im Sanierungsgebiet, BGF ca. 9.136 m², Baujahr Grundsubstanz ca. 1833-36, Denkmalschutz, Energieausweis entfällt, Ausnahmetatbestand der EnEV

€ 10.000.000,- Verkehrswert lt. Gutachten / € 7.000.000,- von 2008 bis 2012 investiert
 € 1.790.000,- Mindestgebot* (entspricht € 196,-/m² BGF)

*zzgl. 7,14% inkl. MwSt. Autokausionscourtage auf das Mietangebot

Auktion am 6. Dezember 2015 in Rostock

NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG · Telefon: 0381/444 330, Internet: www.ndga.de

Shell-Haus ist verkauft

Berlin. 80 Mio. Euro blätterte Triuva für das denkmalgeschützte Shell-Haus auf den Tisch.

Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft hat das Shell-Haus am Reichpietschufer 60-62 von einer Tochtergesellschaft des Orion European Real Estate Fund IV erworben. Das 1932 errichtete Gebäude gilt als architektonisch bedeutender Bürobau seiner Zeit. Es verfügt über rund 18.000 m²

BGF und wird seit September 2012 vom Bundesverteidigungsministerium genutzt. Miete ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die seinerzeit einen Vertrag mit einer Laufzeit über fünf Jahre mit der Option einer Kündigung nach drei Jahren geschlossen hatte. Der vereinbarte Mietzins für die volle Vertragslaufzeit betrug 20 Mio. Euro.

80 Mio. Euro hat Triuva jetzt für das elfstöckige Gebäude gezahlt, das per Share-Deal verkauft wurde. Rechtlich wurde Triuva von Clifford Chance beraten, als technischer Due-Diligence-Berater fungierte Drees & Sommer. Für die Verkäuferseite fädelte JLL das Geschäft ein und King & Spalding begleitete als Rechtsberater. **mv**

In 60 Schritten zu bezahlbarem Bauen

Seit mehr als einem Jahr haben sie überlegt, diskutiert und vermutlich auch gestritten. Jetzt haben die Vertreter von 20 Verbänden und politischen Institutionen ihren Abschlussbericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen vorgelegt. Insgesamt sind rund 60 Empfehlungen herausgekommen.



Bundesbauministerin Barbara Hendricks (Mitte) präsentierte mit den Verbandsvertretern die Ergebnisse des Wohnbündnisses. Bild: vt

Zum Teil befinden sich die Vorschläge des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen schon in der Umsetzung. Beispiele sind die zusätzlichen 500 Mio. Euro Bundeszuschüsse pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau in den Ländern, bessere Abschreibemöglichkeiten für Gegenden mit Wohnungsmangel oder Preisabschläge von bis zu 80%, die die Bima beim Verkauf von Bundesliegenschaften an Kommunen gewährt.

Gesetze noch in der aktuellen Wahlperiode

Allerdings stecken im Abschlussbericht auch zahlreiche Ideen, die zum Teil weit in die Zukunft reichen. Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) will die Baunutzungsverordnung so ändern, dass sich insbesondere Bürogebäude leichter in Wohnungen umwandeln lassen. Zudem soll bei neuen Gesetzen und anderen Regelungen von Bund und Ländern in Zukunft grundsätzlich geprüft werden, welche Auswirkungen sie auf Wohnkosten haben. Eine weitere Forderung

des Bündnisses sind Mindeststandards für Bautechnik und -ausstattung. Sie sollen künftig rechtssicher gelten und an die Stelle des meist aufwendigeren und teureren Standards der Technik treten. In ähnliche Richtung zielen Ansätze zur Normung. Das Bauministerium will auf die Normungsinstitutionen so einwirken, dass der Trend zu immer höheren und damit teureren technischen Standards gedämpft wird, nicht zuletzt bei den Vorschriften zum barrierefreien Wohnungsbau und beim Schallschutz. Neben den technischen sollen auch die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz kritisch geprüft werden. Gesetzliche Hindernisse für Mieterstromprojekte sollen nach Möglichkeit abgebaut werden.

„Gesetze des Bundes im Zusammenhang mit den Bündnis-Ergebnissen werde ich selbstverständlich noch in dieser Legislaturperiode nicht nur auf den Weg bringen, sondern auch umsetzen“, versprach Ministerin

Hendricks bei der Präsentation in Berlin. Allerdings betonte sie dabei, dass sie in vielen Punkten auf das Mitziehen von Ländern und Kommunen angewiesen ist. Beispielsweise komme es darauf an, dass nicht nur die BIma Flächen für den Wohnungsbau mobilisiere, sondern dass dies auch für Landesliegenschaften und kommunale Grundstücke gelte. „Bauland ist der zentrale Engpass für den Wohnungsbau“, sagte Hendricks.

Aus Sicht der Ministerin wäre auch eine Angleichung der Landesbauordnungen und der Standards im sozialen Wohnungsbau sinnvoll, idealerweise bis zu einem bundesweit einheitlichen Stand. Nur kann sie dies den Ländern nicht vorschreiben. Ähnlich ist es mit der vom Bündnis vorgeschlagenen Deckelung der Grunderwerbsteuer auf 3,5%. Auf Ebene der Kommunen schlägt das Bündnis geringere Stellplatzquoten für Wohngebäude vor und warnt davor, den Brandschutz örtlich noch schärfer als im übergeordneten Recht zu fassen. Allerdings können in diesen Fällen weder Bund noch Länder den Kommunen tatsächlich Vorschriften machen.

Bei den Steuern besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Der Vorschlag, mit dem Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) offenbar ohne Absprache mit dem Baurechtsrat vorgeschrieben war (siehe „Steueranreize für Bau von Wohnungen“ auf dieser Seite), sieht für die Auswahl der Gebiete mit erhöhter Abschreibung eine Orientierung an den Mietenstufen des Wohngelds vor. Die Bauministerin zeigt sich dem gegenüber aufgeschlossen, kann sich aber auch vorstellen, die Auswahl, ähnlich wie bei der Mietpreisbremse, den Ländern zu überlassen. Das Abschlusspapier des Bündnisses fordert außerdem die grundsätzliche Erhöhung der Gebäude-AfA von derzeit 2% auf 3% oder 4% sowie die erneute Einführung einer erhöhten Abschreibung für Sozialwohnungen.

Ein weiterer zentraler Ansatzpunkt sind die Baukosten. Dazu sollen verschiedene Ini-

tiativen zum seriellen und industrialisierten Bauen gestartet werden. „Beim seriellen Bauen, beim verdichteten Bauen und bei kleineren Wohnflächen, die vielfach heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, steht aber immer das qualitativ hochwertige Bauen im Blickpunkt“, sagte Hendricks. Sie halte es für möglich, Qualität und Kostenersparnis zu verbinden. Das Bündnis mahnt verstärkte Forschung sowie einen Architektenwettbewerb auf diesem Feld an.

Ein weiterer zentraler Punkt seien die Baupreise. Neben dem Vorschlag, mehr Flächen aus öffentlichen Beständen an den Markt zu bringen, enthält das Bündnis-Papier einen Appell an die Kommunen. Sie sollen trotz schwieriger Kassenlage Grundstücke erwerben und unter den marktgemässen Preisen für Wohnbauprojekte zur Verfügung stellen. Die KfW ist darüber hinaus aufgefordert ihre Kommunalförderprogramme verstärkt auf die Entwicklung von Wohnbauland auszurichten.

Darüber hinaus enthält der Bericht viele grundsätzliche Anregungen, die erst noch mit Inhalten zu füllen wären. So sollen zum Beispiel Wohnungsgenossenschaften unterstützt werden, die Kosteneinsparungen einen höheren Stellenwert in der Ausbildung von Planern bekommen, die Verschiebung von Sozialwohnungs-Belegungsrechten von Neu- auf Bestandsbauten verstärkt und in der Bevölkerung für ein positives Verhalten gegenüber Neubauten geworben werden. In einigen Punkten gibt es nur Mehrheitsvoten und keine einheitliche Meinung, beispielsweise bei der Ablehnung einer weiter verschärften Energieeinsparverordnung oder der Einführung einer einheitlichen Heizkostenabrechnung. vt

Inzwischen haben sich mehrere Verbände und auch der Deutsche Städtetag zu den Bündnis-Vorschlägen geäußert. Einen Überblick gibt es in der nächsten Ausgabe der Immobilien Zeitung.

Steueranreize für Bau von Wohnungen

In den Jahren 2016 bis 2018 soll eine Sonderabschreibung von bis zu 10% helfen, den Engpass bei Wohnungen schnell zu beseitigen. Das plant der Bund.

Über eine Sonderabschreibung könnten Anleger bestimmte Kosten steuerlich absetzen. Dies sei ein Anreiz für Investitionen. Steuerliche Maßnahmen sollten möglichst zielgenau sein, wenig Mitnahmeeffekte erzeugen und wenig Verwaltungsaufwand erfordern, so steht es in einem Schreiben von Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) an Bauministerin Barbara Hendricks (SPD). Bedingung sei, dass auch die Länder mitziehen und sich an den finanziellen Auswirkungen beteiligen. Mit den Ländern müsse vereinbart werden, dass sie im Zeitraum der Begünstigung von Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze absehen. Nur so könne vermieden werden, dass der durch die Sonderabschreibung gewährte steuerliche Vorteil über eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer wieder abgeschöpft werde.

Für den Mietwohnungsneubau müssten aber auch die nötigen Baugrundstücke bereitstehen. Schäubles Plan sieht vor den Bau neuer Gebäude ausschließlich in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu fördern, wenn diese zum Wohnen genutzt werden. Begrenzt werden soll die Subvention auf den Beginn der Anschaffung bzw. Herstellung in den Jahren 2016 bis 2018. Im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und im darauffolgenden Kalenderjahr ist eine Sonderabschreibung von jeweils bis zu 10% der Kosten im Gespräch. pdt

KOMMENTAR

Die Abschlusserklärung des Bündnisses ist ein Arbeitsprogramm und ein Positionspapier mit dem Charme, dass nicht das Ministerium es alleine in die Welt gesetzt hat, sondern dass eine breite Verbändegemeinschaft dahinter steht. Die eigentliche Arbeit beginnt allerdings jetzt mit der Umsetzung der vielen (und größtenteils guten) Ideen. Das bedeutet für die Ministerin, Gesetzes- und Regelungsinitiativen innerhalb der Regierung und gegenüber den Ländern und Kommunen tatsächlich durchzusetzen.

Ebenso schwierig dürfte es für die Vertreter der Wirtschaft werden, Unternehmen dazu zu bringen, Kostenvorteile an Mieter und Wohnungskäufer weiterzugeben statt ihre Margen zu erhöhen. Schließlich ist die Ertragsoptimierung ein Lebenszweck insbesondere rein privatwirtschaftlicher Unter-

nehmen, in der Baubranche ebenso wie bei Entwicklern und Bestandshaltern. Der Verzicht auf Erträge ist in diesem Fall aber die Gegenleistung für staatliche Wohltaten in Form von Steuervorteilen und aufgestockten Förderprogrammen.

Für ein weiteres Problem bietet das Bündnis kaum eine Lösung: die vielerorts steigenden Bodenpreise und der Mangel an Fläche in einigen Ballungsgebieten. Wo schlicht Bauplätze fehlen, helfen auch ein paar Bundesimmobilien, die knappen kommunalen Flächenreserven und Regelungen zum dichteren Bauen nicht viel weiter. Die Grundbesitzer könnten sogar auf die Idee kommen, mögliche Einsparungen, die sich durch die Bündnis-Initiativen in der weiteren Wertschöpfungskette ergeben, durch höhere Preise abzuschöpfen. vt

Mezzanine-Kapital für Immobilienprojekte

Engel & Völkers Capital AG
Tel. +49 (0)40-524 71 71-0
www.engelvoelkerscapital.com

ENGEL & VÖLKERS CAPITAL

NH startet mit NH Collection

Die spanische Hotelgruppe NH hat die ersten Häuser unter ihre neue Premium-Marke NH Collection gebracht. Im Oktober wurden das NH Collection Berlin Friedrichstraße, das NH Collection Frankfurt City und das NH Collection Dresden Altmarkt umgefaggt, jetzt folgte das NH Collection Hamburg City. Für 2016 ist die Eröffnung von vier weiteren deutschen Collection-Hotels geplant. NH will bis Ende 2017 30 Mio. Euro in die Business Unit Central Europe investieren, zu der Deutschland gehört. pm

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.



Denkmalschutz

Repräsentative Villa in Kurparknähe
32545 Bad Oeynhausen
Schützenstraße 7
Grundstücksgröße: 4.710 m²
Gebäudenutzfläche: ca. 635 m²
Kaufpreisvorstellung: 900.000 €

Verkaufsteam Dortmund
Frank Gölling • Tel.: 0521 5256-126
Ravensberger Straße 117 • 33607 Bielefeld

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben dankt allen Geschäftspartnern für ein interessantes und erfolgreiches Jahr.

Wir wünschen Ihnen weiterhin gute Geschäfte und freuen uns auf eine Zusammenarbeit in 2016.



Denkmalschutz

Großes Zweifamilienhaus in sehr guter Wohnlage – teilvermietet
50968 Köln-Raderthal
Rösberger Straße 10
Grundstücksgröße: 2.259 m²
Wohnfläche: ca. 253 m²
Kaufpreisvorstellung: 1.025.000 €

Verkaufsteam Köln
Marie-Kathrin Zimmermann • Tel.: 0221 880498-27
Deutz-Kalker Straße 7 • 50679 Köln



Exposés auf www.bundesimmobilien.de