

Green
Competence

www.estate-journal.com ISSN 1614-6778 · 8. Jahrgang · Nr. 03/2011

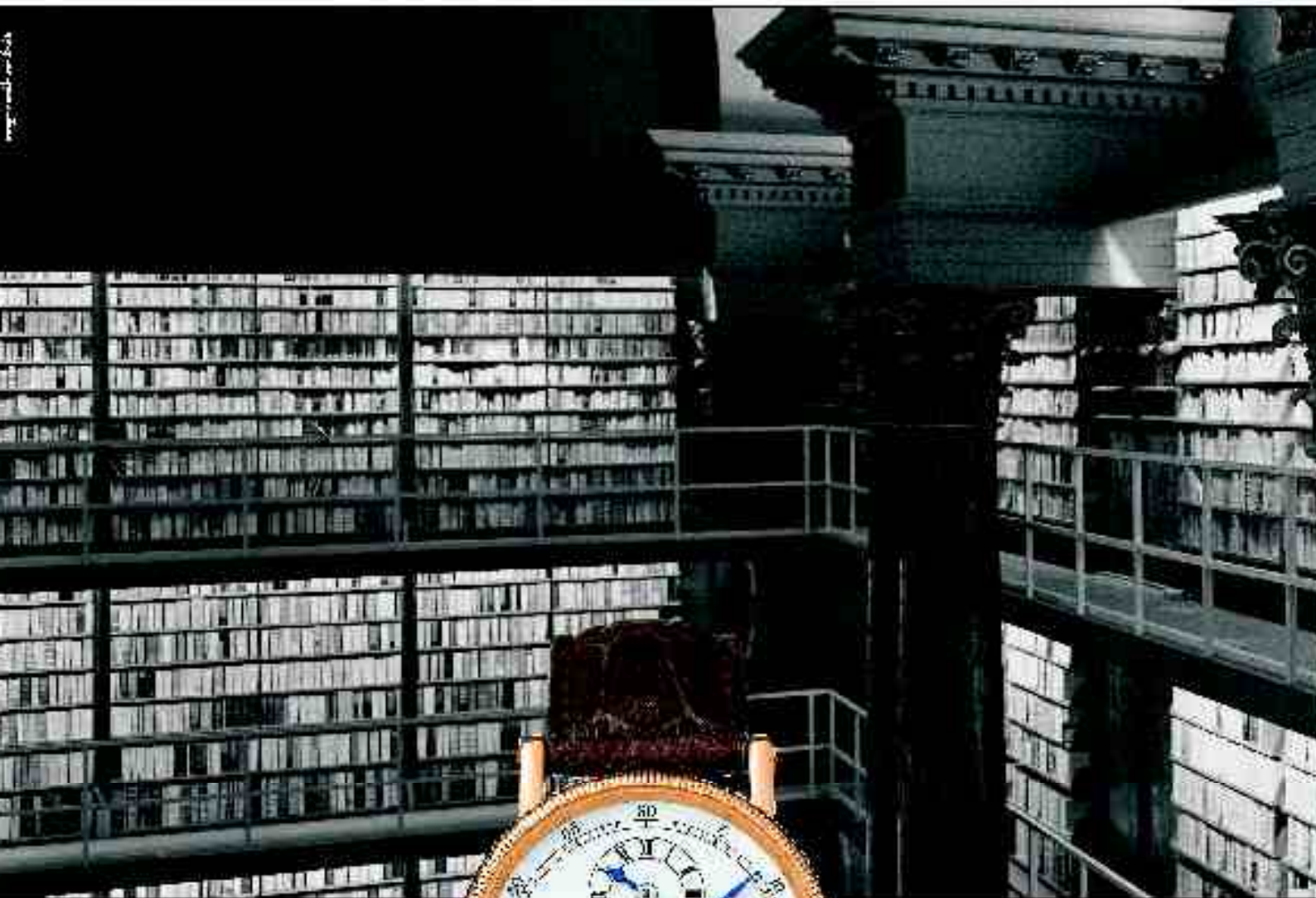


Deutschland 5,- Euro
Österreich 5,80 Euro
Schweiz 7,70 sFr
Benelux 5,80 Euro

ESTATE



**EXPO REAL – DIE GEWERBEIMMOBILIEN-
MESSE IN MÜNCHEN VOM 8.-10.10.2012**



CHRONOSWISS
Faszination der Mechanik



Für ein gutes Buch braucht man vor allem eines: viel Zeit. Und einen ruhigen Platz, an dem man sie bei seiner Lektüre gleich wieder vergessen kann. Von den schönsten Seiten des Lebens will man schließlich jede ausgiebig genießen.

NEWS

- 6 BNP Paribas Real Estate
Neuer Leiter Investment
- 6 Deutsche Hypo:
Deutlich verbessertes
Ergebnis im ersten Halbjahr
- 7 Motel One
GBI AG verkauft Motel One
im Frankfurter Europaviertel
- 7 BNP Paribas Real Estate
Kanzlei bezieht 1.200 m² in
ehemaliger Diamantenbörse
- 7 Großbritannien
Bürokosten bleiben stabil
- 8 Patrizia
Über 250 Mio. Euro
Investment in eigene Fonds
- 8 Union Investment
Hamburger
Alstertor verkauft
- 9 Architektenwettbewerb für
"Haus der Ärzte" entschieden
- 10 Union Investment: Fokus
auf britische Regionalmärkte
- 11 THAMM & PARTNER
Sanierter Gründerzeitaltbau
in Berlin

FIRST CLASS RESORTS

- 12 Edificio Acqua
Punta del Este, Paraguay

EXPO REAL

- 16 Messe trotz der Krise
mit neuem Aussteller-Hoch
- 18 Interview
Dr. Peter Ramsauer
zur EXPO REAL
- 20 ABB Grundbesitz
Green CREM im eigenen
Immobilienbestand
implementiert
- 21 World of Hospitality
Gemeinschaftsstand
verdoppelt
- 21 Logistikindustrie
Neu in Halle C2
- 22 Österreich erhöht seine
Präsenz auf der EXPO REAL



Impressum

Redaktion Herausgeber: Alexander Främcke · Autoren: Dr. Stefan Beretitsch, Birgit Fischer, Alexander Främcke, Malte Strauss, Margarethe Winter, Stefanie Wonner · Satz: mm&i, Hamburg © 2012 Einhorn-Pressen Verlag, Neuer Wall 80, D-20354 Hamburg, Tel. +49 40 361575-0, Fax +49 40 361575-15, info@estate-journal.com, Postfach 1204, D-21452 Reinbek, info@einhorn-pressen-verlag.de · Abonnements und Heftbestellung beim Verlag. Jahresbezugspreis Deutschland: Euro 20,00 (für vier Ausgaben) inkl. MwSt. und Versandkosten. Einzelbezugspreis Deutschland: Euro 5,00 inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten. ESTATE Journal erscheint viermal im Jahr. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht. Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden. Alle Rechte vorbehalten. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos oder Zeichnungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Vervielfältigung, Speicherung und Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages. Gerichtsstand ist Hamburg. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen. Eine Haftung des Verlages für die Richtigkeit oder Vollständigkeit von Angaben sowie für die Verfügbarkeit dargestellter Objekte ist ausgeschlossen. Diese Zeitschrift darf auch auszugsweise ohne schriftliche Genehmigung des Verlages weder in irgendeiner Form reproduziert noch übertragen werden. **ISSN 1614-6778**



12
EDIFICIO ACQUA



32
PALAIS AM MAIN



24
FRANKFURT

- 23 Lageplan Expo Real
- 24 Europas erstes Element Hotel entsteht in Gateway Gardens
- 25 Virtueller Datenraum erleichtert Due Diligence-Prüfungen
- 26 Niederlande u. Luxemburg - starker Auftritt auf der Messe
- 27 Urban und grün: Die Entwicklung der HafenCity im Osten
- 28 Peach Property AG Peninsula Beach House in Wädenswil
- 29 Gazeley übergibt modernes Distributionscenter für Süßwaren
- 30 Internationale Bauausstellung IBA Hamburg - Stadt neu bauen
- 31 Einladung für Berufseinsteiger und Studenten zum CareerDay
- 31 John-Jacob-Astor-Competition zur EXPO REAL
- 32 Antworten zur Energieversorgung von morgen
- 32 Start für „Palais am Main“
- 34 Studie: Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
- 38 Studie: "Green building" war gestern – Investoren suchen grüne Strategien für das Gesamtportfolio
- 39 Salomonstift in Leipzig wird neu belebt
- 40 HHWI Sachwerte-Studie: Strategie 2030

BNP Paribas Real Estate

Neuer Leiter Investment



Frank Thierfelder (36) hat die Abteilungsleitung im Bereich Investment in der Leipziger Niederlassung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) übernommen. Als Director Regional Investment wird er sich schwerpunktmäßig dem Marktgebiet Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen widmen und dabei die Investment-Aktivitäten im Raum Leipzig weiter vorantreiben und ausbauen.

Zuvor war er Senior Consultant in dem dreiköpfigen Investment-Team der Niederlassung. Der nationale Investmentbereich wird von Sven Stricker verantwortet, Managing Director und Head of Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Bundesweit besteht die Investment-Abteilung von BNP Paribas Real Estate aus 57 Mitarbeitern. Mit der Ernennung Frank Thierfelders setzt BNP Paribas Real Estate seine Strategie fort, Führungspositionen durch langjährige Mitarbeiter intern zu besetzen: Der Immobilienexperte ist seit 16 Jahren im Unternehmen tätig. Nachdem er seine Karriere in der Bürovermietung begonnen hatte, wechselte er 2005 in den Investmentbereich von BNP Paribas Real Estate. Parallel dazu übt Frank Thierfelder seit 1999 auch die Funktion des Senior Consultant Industrial Services aus; diese behält er zukünftig bei.

Deutsche Hypo

Deutlich verbessertes Ergebnis im ersten Halbjahr

Die Deutsche Hypothekbank hat im ersten Halbjahr 2012 ihr Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 20,3 auf 28,6 Mio. Euro steigern können. Zu der Ergebnisverbesserung beigetragen haben insbesondere die gestiegenen operativen Erträge sowie eine geringere Risikovorsorge.

„Wir sind ordentlich in das Jahr gestartet. Vor allem in unserem Kerngeschäft, der gewerblichen Immobilienfinanzierung, haben wir unsere Erträge deutlich ausbauen und damit unsere gute Marktposition unterstreichen können. Das gute Halbjahresergebnis gibt uns Rückenwind für die zweite Jahreshälfte“, sagte Thomas Stephan Bürkle, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hypo.

Die operativen Erträge sind in den ersten sechs Monaten dieses Jahres gestiegen: Der Zinsüberschuss belief sich zum 30. Juni 2012 auf 103,9 Mio. Euro (97,5) und verzeichnete somit ein Plus von 6,6 Prozent. Die Entwicklung in den beiden Geschäftsfeldern der Deutschen Hypo verlief dabei unterschiedlich: Während im Kapitalmarktgeschäft im Zuge der geplanten Bestandsreduktion erwartungsgemäß ein geringerer Zinsüberschuss erwirtschaftet wurde, lag das Zinsergebnis in der gewerblichen Immobilienfinanzierung 20,0 Prozent über dem Vorjahreswert.

Der Provisionsüberschuss in der Gesamtbank betrug 4,1 Mio. Euro (5,5). Kumuliert ergibt sich beim Zins- und Provisionsüberschuss ein Zuwachs von 4,9 Prozent. Mit einem Volumen von 1.271 Mio. Euro (1.417) befanden sich die Neuzusagen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung weiterhin auf hohem Niveau. Das Neugeschäft wurde zu 71,6 Prozent im Inland und zu 28,4 Prozent in Großbritannien, Frankreich und Benelux getätigt. Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2011 von 12,1 auf 12,5 Mrd. Euro. Die Risikovorsorge betrug am Ende

des ersten Halbjahres 35,4 Mio. Euro (39,8) und bewegte sich damit in der erwarteten Größenordnung. Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich leicht auf 37,8 Mio. Euro (36,5). Das Sonstige betriebliche Ergebnis und das Finanzanlageergebnis beliefen sich auf -3,4 Mio. Euro (-2,5) bzw. -2,9 Mio. Euro (-3,9).

Hinsichtlich ihrer Kapitalausstattung konnte die Deutsche Hypo den positiven Trend der Vorjahre fortsetzen: Nach 7,7 Prozent zum Jahresende 2010 und 8,4 Prozent zum Jahresende 2011 belief sich die Kernkapitalquote am Ende des ersten Halbjahres 2012 auf 8,8 Prozent. Die Cost-Income-Ratio bestätigte mit 36,1 Prozent ihren guten Wert vom Jahresende 2011 (35,8).

Die Deutsche Hypo emittierte in den ersten sechs Monaten dieses Jahres ein Volumen von 1.817,4 Mio. Euro. Dabei stach die Begebung eines Hypothekendarlehenpfandbriefs mit einem Benchmark-Volumen von 500 Mio. Euro im Juni hervor, der Anfang August – zu einem bemerkenswert günstigen Renditeaufschlag von vier Basispunkten zur Swap-Mitte – sogar noch um 250 Mio. Euro aufgestockt wurde. Sowohl die Ursprungsemission als auch die Aufstockung generierten bei deutschen und internationalen Investoren eine hohe Nachfrage und unterstrichen die stabile Refinanzierungsbasis, über die die Bank verfügt.

„Unter der Voraussetzung, dass sich die europäische Staatsschuldenkrise nicht noch gravierend ausweitet und dass sich die Immobilienmärkte weiterhin robust präsentieren, können wir vorsichtig optimistisch nach vorne schauen“, erklärte Bürkle. „Unsere Deal-Pipeline in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist nach wie vor gut gefüllt. Alles in allem rechnen wir daher am Jahresende 2012 mit einem Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit, das oberhalb des Vorjahreswerts liegt.“

Motel One

GBI AG verkauft Motel One im Frankfurter Europaviertel

Der Berliner Hotelentwickler und -investor GBI AG hat nur knapp ein halbes Jahr nach der Grundsteinlegung das Motel One Frankfurt-Messe veräußert. Käufer ist eine deutsche Kapitalanlagegesellschaft, die das Objekt für ein Sondervermögen erworben hat. GBI-Vorstand Reiner Nittka: „Der Verkauf zeigt, dass sich die Asset-Klasse Hotels weiterhin einer guten Nachfrage erfreut. Ein langlaufender Pachtvertrag mit einem starken Betreiber an einem sehr guten Standort stellt ein nachhaltiges und sicheres Investment dar.“ Über das Investitionsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Budget-Design Hotel, das nach seiner Fertigstellung im vierten Quartal 2013 401 Zimmer bieten wird, ist Teil

des bislang größten Mixed-Use-Projektes der GBI. Auf dem 8.000 m² großen Grundstück an der Europa-Allee baut das Unternehmen zurzeit außerdem das Citadines Messe-Frankfurt mit 165 Studios und Apartments, 131 Studentena-partments der GBI-Marke SMARTments sowie eine KITA - insgesamt rund 25.000 Quadratmeter Wohn- und Arbeitsfläche. Das Citadines hat die Muttergesellschaft Ascott International aus Singapore erworben, die Studentena-partments und die KITA wurden durch das Fondshaus Ham-burg in einem geschlossenen Fonds vertrieben. Das Motel One Frankfurt-Messe wird das dritte Haus der Münchner Hotelgruppe in der Bankenstadt Frankfurt sein und ist das sechste Gemeinschaftsprojekt von GBI und Motel One.

BNP Paribas Real Estate

Kanzlei bezieht 1.200 m² in ehemaliger Diamantenbörse

Über die Berater von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) haben gut 1.200 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude der alten Diamantenbörse einen neuen Mieter gefunden. In dem Büro- und Geschäftshaus wird die Rechtsanwaltskanzlei Jost, Roth, Collegen neue Räumlichkeiten beziehen, der Umzug von der Pfingstweidstraße 3 in die Stephanstraße 1-5 findet im Frühjahr 2013 statt.

Eigentümer des zwölfgeschossigen Objekts ist der Immobiliendienstleister Benjamin Goldman Nachlass. Derzeit wird es von der Material Arts GmbH saniert, die dem Unternehmen des Eigentümers an-

gehört. Der Umbau soll im Mai nächsten Jahres abgeschlossen sein. Bei dem Projekt, in Frankfurt als MA* bekannt, handelt es sich um eine Entwicklung des Bauherrn und Investors Ardi Goldman.

Jost, Roth, Collegen gehört zu Deutschlands führenden, mittelständischen Wirtschaftskanzleien. Neben der Kernkompetenz im Insolvenz- und Steuerrecht ist das Unternehmen darüber hinaus auf die Bereiche Gesellschafts- und Arbeitsrecht sowie Vertragsgestaltungen und Gutachten spezialisiert. Standorte finden sich in Frankfurt am Main, Bad Camberg, Mannheim, Berlin und Zürich.

Großbritannien

Bürokosten bleiben stabil

Miete, Nebenkosten und sonstige Abgaben: Wie teuer sind Büroobjekte der Spitzenklasse in Großbritannien wirklich? Damit beschäftigt sich eine aktuelle Auswertung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Das Ergebnis: Die Gesamtnutzungskosten für Büroflächen sind bis auf wenige Ausnahmen im ersten Halbjahr 2012 stabil geblieben.

Erwartungsgemäß verzeichnet Zentral-London nach wie vor die höchsten Nutzungskosten (West End: 152.50 GBP/sq ft, City: 82.00 GBP/sq ft, Midtown: 95.75 GBP/sq ft), fast alle Lagen haben sich auf diesem Niveau stabilisiert. Nur in den Docklands sind die Kosten in den vergangenen sechs Monaten von 64.50 GBP/sq ft auf 62.00 GBP/sq ft gesunken. Diese Entwicklung ist vor allem einem Rückgang der Vermietungsaktivitäten geschuldet.

In einigen Städten sind laut der Analyse die Kosten hingegen gestiegen. Am stärksten kletterten die Preise in Chiswick, hier müssen mit 64.00 GBP/sq ft 15 Prozent mehr für Raumkosten gezahlt werden. Es folgen Croydon mit einem Anstieg von 7 Prozent auf 35.50 GBP/sq ft, Hammersmith (plus 5 Prozent auf 53.00 GBP/sq ft), Hemel Hempstead (plus 3 Prozent auf 33.50 GBP/sq ft), Bracknell (plus 1,5 Prozent auf 34.50 GBP/sq ft) und in Edinburgh kletterten die Preise um 1,2 Prozent auf 43.50 GBP/sq ft.

"Die Nutzer wollen nach wie vor hochwertige, repräsentative Büroflächen. Daher überrascht es nicht, dass die Nutzungskosten landesweit recht stabil geblieben sind", sagt Dan Bayley, Managing Director Zentral-London bei BNP Paribas Real Estate. "In einigen Regionen, etwa in Chiswick, führt der Mangel an hochwertigen Flächen dagegen zu einem Anstieg der Preise. Gegen Ende des Jahres dürften sich die Vermietungsaktivitäten jedoch langsam wieder verstärken, denn es stehen nach unserer Kenntnis einige Abschlüsse im Spitzensegment an."

Patrizia

Über 250 Mio. Euro Investment in eigene Fonds

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über ihre Tochtergesellschaften für ihre in Deutschland investierenden Fonds Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 250 Mio. Euro erworben. Bei den Immobilien handelt es sich um Bestandswohnungen und im Bau befindliche Projekte mit knapp 1.000 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 86.500 qm sowie Projektentwicklungsgrundstücke. Die erworbenen Immobilien befinden sich in München, Frankfurt, Düsseldorf, Regensburg Hamburg und Berlin. „Die Transaktionen unterstreichen sehr deutlich die Ankaufspolitik der PATRIZIA. Für unsere Wohn-Fonds erwerben wir nur Immobilien in Lagen, die sich durch steigende Nachfrage bei begrenztem Angebot

auszeichnen“, sagt Peter Willisch, Geschäftsführer der PATRIZIA WohnInvest KAG. Nach den Ergebnissen des PATRIZIA Research verzeichnet zum Beispiel die bayerische Landeshauptstadt seit Jahren ein stetes Bevölkerungswachstum. Allein zwischen 2002 und 2010 stieg die Einwohnerzahl um fast 100 000. Im gleichen Zeitraum wurden aber nur etwa 45.000 neue Wohnungen gebaut. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 wird deutlich, wie angespannt die Angebots-Nachfrage-Situation in München ist. Da die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 um weitere 200.000 Einwohner ansteigen soll, wird die Wohnnachfrage den Markt weiter dominieren mit entsprechenden Effekten für Miet- bzw. Kaufpreisentwicklung.

Die erworbenen Wohnanlagen zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur aus und verfügen zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Bei den im Bau befindlichen Wohnobjekten handelt es sich um Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung, die zum größten Teil als Green-Building konzipiert und von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vor-zertifiziert sind. Willisch: „Hochwertige Wohnimmobilien in guten Lagen finden bei institutionellen Investoren zunehmend Interesse. Zum einen garantieren sie nachhaltig einen stabilen Cash-Flow, zum anderen stellen sie eine stabile Kapitalanlage mit der Option auf Wertzuwachs dar.“ Auch künftig wird das Interesse institutioneller Investoren weiter zunehmen. Die aktuelle Zinssituation, die geringe Volatilität von Wohnimmobilien in Ballungszentren, die geringe Korrelation mit anderen Asset-Klassen und die Inflationserwartungen sprechen für weitere Investitionen in Wohnimmobilien. „Wir gehen davon aus, dass wir auch dieses Jahr wieder 500 Mio. Euro für unsere Anleger in unsere Fonds investieren werden“, so Willisch.

Union Investment

Hamburger Alstertor verkauft

Union Investment hat das Büro- und Geschäftshaus „Alstertor“ in der Hermannstraße 3 in Hamburg aus ihrem Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Europa verkauft.

Die Immobilie in zentraler Hamburger Innenstadtlage wurde über dem Sachverständigenwert an einen Individualfonds von PlusAlpina Real Estate Advisors, einer Tochtergesellschaft der Conren Land AG, veräußert. „Das ‚Alstertor‘ passt aufgrund seines Objektvolumens nicht mehr in die Anlagestrategie des Fonds. Für unsere Immobilien-Publikumsfonds suchen wir Investments in der Größenordnung ab 30 Millionen Euro“, erklärt Dr. Frank Billand, Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH. Das „Alstertor“ gehört zu den ersten Investments des Unilmmo: Europa. Union Investment hatte die Immobilie im Jahr 2007 vollständig saniert und damit die Voraussetzung für den erfolgreichen Verkauf geschaffen.



Wettbewerb

Architektenwettbewerb für "Haus der Ärzte" entschieden

Die Würfel sind gefallen: Platz 1 des Architektenwettbewerbs zur Sanierung des „Hauses der Ärzte“ in der Faktoreistraße 4 in Saarbrücken geht an die Fthenakis Ropee Architektenkooperative aus München. Die Vertragsverhandlungen wurden gerade erfolgreich abgeschlossen. Der Siegerentwurf zeichnet sich laut Jury-Beurteilung vor allem durch die tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Bestandsgebäude aus.

Das Ergebnis ist eine klassisch moderne Fassadenanmutung, die den ursprünglichen Gebäudecharakter bewahrt und die Immobilie des Versorgungswerks der Ärztekammer des Saarlandes harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt. Weiteres Kriterium für die Preisvergabe: die bemerkenswerte Wahl von Titanzink als Materialität der Fassadenbekleidung. Laut Jury eine interessante Reminiszenz an „gelungene Verwaltungsgebäude industrieller Großanlagen der Moderne“. Die Bauarbeiten beginnen im November 2012. Ei-

nen ebenso attraktiven wie wirtschaftlichen Sanierungsentwurf zu finden, war das Ziel des nichtoffenen Architektenwettbewerbs der Ärztekammer des Saarlandes, an dem 18 Architekturbüros aus ganz Deutschland teilnahmen. Der Schwerpunkt der Auslobung lag auf der Gestaltung der Fassade. Besonderes Kriterium war daneben die adäquate Einbindung des Gebäudes in das exponierte und entwicklungsstarke städtebauliche Umfeld zwischen Congress Centrum, Hauptbahnhof und Saar. Seit dem 18. Juli 2012 steht die Entscheidung der Preisrichterkommission fest: Das „Haus der Ärzte“ wird nach den Plänen der Fthenakis Ropee Architektenkooperative saniert. „Wir haben uns für einen Entwurf entschieden, der zeitlos elegant ist, eine hohe Architekturqualität gewährleistet, alle strukturellen Voraussetzungen erfüllt und sich besonders harmonisch in das Saarbrücker Stadtbild einfügt“, kommentiert Dr. Josef Mischo, der Präsident der Ärztekammer des Saarlandes, die Jury-Entscheidung.

Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist für Anfang November 2012 angesetzt. Dann erhält das „Haus der Ärzte“ sein neues Gesicht, das die Gebäudestärken unterstreicht und es zu einem attraktiven und nachhaltigen Anlageobjekt macht. Der Projektplan sieht eine optische und funktionale Modernisierung sowie die Beseitigung von Mängeln in den Bereichen Fassade, Wärmedämmung und Gebäudetechnik vor. Diese wurden im Vorfeld des Wettbewerbs in einer umfassenden Studie im Auftrag der Ärztekammer (Herbst 2011) festgestellt. Das Investitionsvolumen von geschätzten 20 Millionen Euro verspricht sich zu rechnen. Schon jetzt gibt es erste Mietinteressenten für das Objekt in sehr guter Stadtlage mit hervorragender Infrastruktur und einer großzügigen Tiefgarage. Die neuen Flächen zeichnen sich aus durch sehr gute Lichtverhältnisse, offenbare Fenster, moderne Gebäudetechnik und effiziente Wärmedämmung. Durch ihre Flexibilität eignen sie sich für alle Bürokonzepte, von Großraum- über Kombibüros bis hin zu klassischen Einzel- und Doppelbüros. Die Gebäudemitte bildet künftig der vergrößerte Innenhof, der als Freifläche für Veranstaltungen sowie als Pausenbereich dient. Der Umzug von Ärztekammer und Versorgungswerk in die neuen Büroräume im ersten und zweiten Obergeschoss ist für Mitte 2013 geplant. Ab Ende 2013 sind dann weitere Etagen des Hochhauses bezugsfertig und stehen für potenzielle Mieter bereit.



Union Investment

Fokus auf britische Regionalmärkte



Mit ihrem zweiten Büroinvestment in Glasgow stellt Union Investment ihr Immobilienfonds-Portfolio auf der britischen Insel noch breiter auf: Die Hamburger Immobilien Investment Manager erwarben im Geschäftszentrum Glasgows das zu 100 Prozent vermietete Premiumobjekt G1. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der 2010 erstellte Büroneubau mit einer Mietfläche von rund 12.200 m² ergänzt das Portfolio des Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Deutschland. In Glasgow hält der Fonds das ebenfalls vollvermietete Büroobjekt „Equinox“. Glasgow verfügt mit ca. 2,2 Millionen m² Büroflächenbestand über den größten Büromarkt Großbritanniens außerhalb Londons.

Die Offenen Immobilienfonds von Union Investment sind in den britischen Regionalmärkten Cardiff, Glasgow, Manchester und Stansted mit derzeit fünf Büro- und Hotelinvestments im Gesamtvolumen von umgerechnet rund 310 Millionen Euro engagiert. Der Anteil der „Regional Cities“ am UK-Portfolio liegt damit bei rund 30 Prozent. Der zur Kategorie „Grade A“ gehörende Neubau G1 befindet sich am zentralen George Square direkt neben dem Rathaus und in fußläufiger Entfernung zu den Haupteinkaufsstraßen. Das prominent gelegene Gebäude wurde 2010 hinter denkmalgeschützter Fassade modernisiert und besitzt aufgrund seiner Sandsteinfassade und seines markanten Glasdaches Landmark-Charakter. Im Rahmen eines umfassenden Refurbishments gelang es auf vorbildliche Weise, das vikto-

rianische Herzstück des George Square zu sichern und mit modernsten Büroflächen, Konferenzräumen und Gastronomieflächen zu kombinieren. Im Jahr 2011 wurde das Gebäude vom British Council for Offices in der Kategorie „Commercial Workplace“ mit dem BCO Award prämiert. Das Objekt ist langfristig mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 13,7 Jahren an insgesamt sieben bonitätsstarke Unternehmen vermietet, was dem Unilmmo: Deutschland stabile Mieterträge sichert. Das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Very Good“ und das Energy Performance Rating „B“ unterstreichen die hohe energetische Qualität des Gebäudes.

www.realestate.union-investment.de



THAMM & PARTNER

Sanierter Gründerzeitbau in Berlin

In Berlin beginnt die THAMM & PARTNER GmbH mit der Sanierung und Modernisierung des Gründerzeitbaus Schonnensche Straße 36. Zeitgleich startet der Vertrieb des Objekts, das auf einer Grundstücksfläche von 660 Quadratmeter insgesamt 10 Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 1246 Quadratmeter bietet. Das in der Gründerzeit gebaute Wohnhaus mit einer West-/Ostausrichtung, verfügt über Altbauwohnungen mit drei bis sechs Zimmern zwischen 92,5 und 149 Quadratmeter. Die Wohnungsgrößen der zwei bis vier Zimmer großen Dachgeschosswohnungen variieren zwischen 85 und 158,5 Quadratmeter. Das Bau- und Kulturdenkmal wird mit einem Investitionsvo-

lumen von rund 4,6 Millionen Euro saniert und soll bis Dezember 2013 fertiggestellt sein. Die für das Projekt verantwortlichen Architekten sind Mohr + Winterer Architekten GmbH, Berlin.

Wohnen im historischen Gründerzeithaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein massiv erbautes, typisches Wohnhaus aus der Zeit um 1900, bestehend aus einem Vorderhaus mit anschließendem Seitenflügel. Durch Wohnungszusammenlegungen und Dachausbau entstehen zehn Eigentumswohnungen. Die Erdgeschosswohnungen bieten Privatgärten, die Dachapartments verfügen über Dachterrassen. Eine Dachge-

schosswohnung erhält eine geräumige On-Top-Terrasse. Mit Zulassung des Bauamtes Berlin kann THAMM & PARTNER die Decken erhöhen: Die oberen Etagen weisen nun Deckenhöhen von rund 3,76 Metern auf. Im Rahmen der Sanierung und Modernisierung wird der ursprüngliche Charakter des Hauses nicht nur wiederhergestellt, sondern auch zeitgemäß aufgewertet. So werden unter anderem die Fassaden sorgfältig rekonstruiert, die Altbautüren restauriert und das historische Treppenhaus instand gesetzt.

Kernsanierung und Modernisierung im Prenzlauer Berg

Das Wohngebäude befindet sich auf der Grenze zwischen den beliebten Stadtteilen Prenzlauer Berg und Pankow. Die beiden Stadtteile sind ideal für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Neben den unzähligen Grünflächen bietet der Bezirk viele Einkaufsmöglichkeiten, Kneipen, Bars und Galerien.

www.thammimmobilien.de



Punta del Este, Uruguay

EDIFICIO ACQUA



Während die Immobilienpreise an Standorten in Europa und Nordamerika von der globalen Finanzkrise stark betroffen sind, erleben Luxusimmobilien in dem bekannten südamerikanischen Erholungsort Punta del Este weiterhin einen ausgesprochenen Aufschwung. Passenderweise wurde das exklusive Edificio Acqua in Punta del Este mit einem Penthouse-Verkauf in Rekordhöhe gekrönt und zieht weiterhin das Interesse geschäftstüchtiger internationaler Investoren

auf sich. Das sich über 18.500 Quadratfuß erstreckende Penthouse bietet erlesene Veredelungen und eine atemberaubende Innenausstattung, die vom berühmten Architekten Rafael Vinoly, dem brillanten Kopf hinter dem Tokyo International Forum, konzipiert wurde. Die Immobilie ist mit 4 Schlafzimmern und einer 800 Quadratfuß grossen Master Suite ausgestattet, bietet einen privaten Infinity-Pool sowie mehrere Sonnendecks mit Blick auf die makel-

lose Küste Uruguays. ffDas erlebteste architektonische Wunderwerk von Punta del Este bietet die Möglichkeit, ein exklusives Leben am Strand von majestätischer Güte zu führen: Ein endloser blauer Himmel kombiniert mit aussergewöhnlichem Sonnenlicht, Wassergeplätscher und unbegrenzter Aussicht. Jede Privatresidenz des Gebäudes bietet prächtige Veredelungen und einen Hauch fortschrittliche Bauweise wie beispielsweise eine mit Wasserfossili-

Carl B. Lang, Uhrmachermeister der Carl-Lang von Chronoswiss
 Hohenlohe-Bräuweg 10a 70372 Stuttgart 2005, 70372 Ulm



CHRONOSWISS
 Fascination der Mechanik

Die Zeit ist immer im Fluss. Wer keine hat, kann sich auch keine nehmen. An einem Ort, der zum Verweilen einlädt, finden wir Zeit, den Augenblick zu genießen. Und spüren, was wirklicher Luxus ist: über Stunden und Minuten so zu verfügen, wie es uns gefällt.

Erleben Sie die Faszination technischer Uhren.
 Fordern Sie ihr „Buch mit dem Titel“ an
 bei Chronoswiss, De-Johann-Häcker-Str. 4,
 81575 Kaulsdorf/Minchen, Tel +49 (0) 89 51 2 22 77-0,
 Fax +49 (0) 89 51 2 22 77-20, www.chronoswiss.de

FIRST CLASS RESORTS

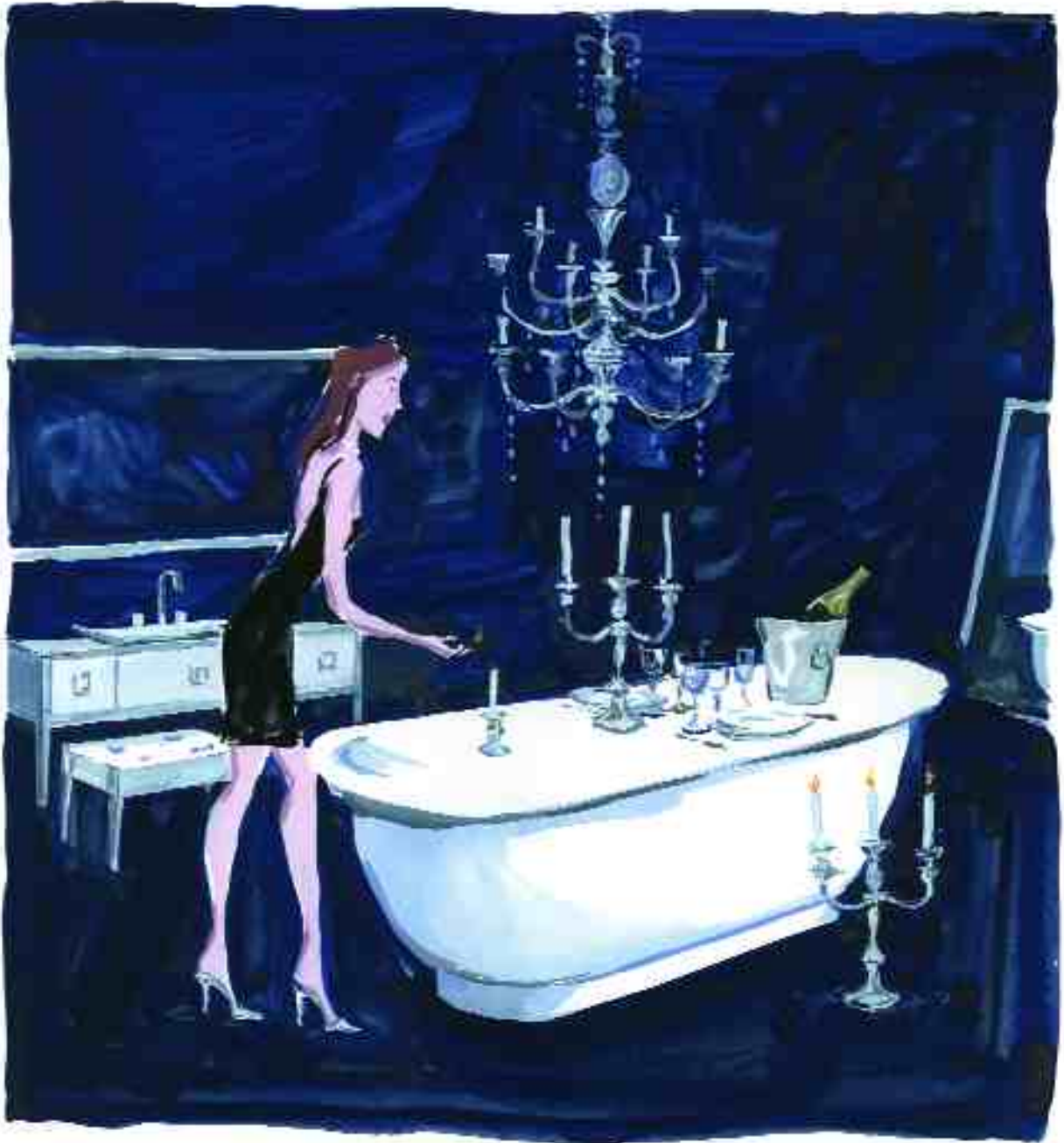


en überzogene Aussenfassade aus Jura-Gestein, eine Deckenhöhe von 12 Fuss und Swimmingpools, die scheinbar in der Luft schweben und der Schwerkraft die Stirn bieten. Die edle Luxusimmobilie strotzt vor bezauberndem und behaglichem Wohnraum und ist dabei mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet, die man von einer Wohnanlage von Weltrang erwartet. Bewohner kommen ausserdem in den Genuss verschiedener zusätzlicher Vorteile wie beispielsweise Zutritt zum feinen Acqua Beach Club, Acqua Spa und privaten Fitnessstudio sowie zu einem Freiluft-Infinity-Pool von annähernd olympischer Abmessung, der in einem Garten versinkt, der seinerseits von einem hundert Jahre alten Pinienwald umringt wird.

www.acqua.com.uy

Ich erwarte Dich. Carla.

Laura Dr. Jean-François Delcourt



**Elysée. Stilprägend, außergewöhnlich und überraschend.
Badmöbel aus der Masterpiece Collection. Nicht nur für Präsidenten.**



burgbad

www.burgbad.com

an-lykara Gred-4, Maresbacher Straße 18, 30917, Gießen, mg



Konferenzprogramm

Immobilienmesse trotz der Krise mit neuem Aussteller-Hoch

1.700 Aussteller aus 31 Ländern haben sich zur 15. Internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen angemeldet, fünf Prozent mehr als zur Vorveranstaltung. „Angesichts der Finanz- und Schuldenkrise in Europa und den daraus resul-

tierenden Herausforderungen und Marktveränderungen für die Immobilienbranche, nutzen Unternehmen die EXPO REAL, um sich auszutauschen und zu vernetzen“, erklärt Eugen Egetenmeir, Geschäftsführer der Messe München, den Zuwachs.

Das Ausstellerwachstum ergibt sich sowohl aus dem In- als auch dem Ausland, hier vor allem durch Italien, Österreich, Polen und die Russische Föderation. Italien ist durch die Teilnahme der Städte Turin und Bozen mit seiner bisher stärksten Beteiligung auf der EXPO REAL

vertreten. Polen ist mit der Polish Foreign Investment Agency, Schlesien und Warschau sogar mit drei Gemeinschaftsständen präsent. Erstmals präsentiert sich auch die Stadt Wien am Stand „Wien – Europa Mitte“. Aus Russland stellen unter anderem die Städ-



te Moskau und Saint Petersburg ihre Projekte vor. Neu mit dabei sind dieses Jahr Unternehmen aus Bosnien-Herzegowina, Chile, der Dominikanischen Republik und Griechenland.

Ebenfalls neu ist der Stand der Logistik „LogRealCampus“. Der Gemeinschaftsstand der Hotellerie „World of Hospitality“ hat nach seiner Premiere 2011, dieses Jahr seine Standgröße verdoppelt. Insgesamt nimmt der Trend zum Gemeinschaftsstand, der Aussteller einzelner Länder, Regionen und Städte bündelt, weiterhin zu. So sind auf den 64.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche in sechs Hallen zum Beispiel Finnland, Frankreich, Göteborg, Kroatien, Luxem-

burg, die Niederlande, Schweiz, Serbien, Slowenien und die USA mit eigenen Länderpavillon auf der Messe.

Die vielfältigen Themen und Fragestellungen, die aktuell die internationale Immobilienbranche beschäftigen, greift das umfangreiche, dreitägige Konferenzprogramm in fünf Foren auf. Vor welchen Herausforderungen die Immobilienwirtschaft steht, diskutieren Experten in der Eröffnungsdiskussion „Deutschland in Europa, Europa im Wandel: Was heißt das für die Immobilienwirtschaft?“ am Montag, 08.10.2012, um 10.30 Uhr im EXPO REAL FORUM (Halle A2). Zum Thema „Immobilien im Aufwind des globalen Umfeldes“ wird zudem Dr. Jan Amrit Poser, Chefökonom und Leiter Research

der Bank Sarasin, in der Hauptpresskonferenz am 08.10.2012, um 12.30 Uhr im INVESTMENT LOCATIONS FORUM (Halle A1) sprechen. Ein weiterer Themenschwerpunkt ist angesichts der Aktualität mit sieben Diskussionsrunden am zweiten Messetag das Thema Finanzierung im EXPO REAL FORUM. Expertenrunden zu internationalen Immobilienmärkten wie beispielsweise, Mittel-, Ost- und Südosteuropa, Amerika und Brasilien finden im INVESTMENT LOCATIONS FORUM statt.

Am ersten Messetag, 08.10.2012, sind weitere Highlights unter anderem der Besuch des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer, sowie die Begrüßung der Teil-

nehmer der EXPOBIKE 2012. Am Dienstag, 09.10.2012, um 16.00 Uhr in der NETWORKING LOUNGE (Halle A1), erwartet alle Teilnehmer dann die Preisverleihung an den Gewinner der John Jacob Astor Competition. Ebenfalls in der Lounge präsentiert von 10.00 bis 13.00 Uhr, die Stadt Moskau ihr Projekt „The New Moscow“, bei dem es um die Verdoppelung des Gebietes der Stadt Moskau, um Wirtschaftsentwicklung und um Investitionsprojekte geht. Ein prominenter Sprecher ist Sergey E. Cheremin, Minister der Stadtregierung Moskau, Leiter des Departements für außenwirtschaftliche und internationale Verbindungen der Stadt Moskau.

Europa Mitte“. Aus Russland stellen unter anderem die Städte Moskau und Saint Petersburg ihre Projekte vor. Neu mit dabei sind dieses Jahr Unternehmen aus Bosnien-Herzegowina, Chile, der Dominikanischen Republik und Griechenland.

Ebenfalls neu ist der Stand der Logistik „LogRealCampus“. Der Gemeinschaftsstand der Hotellerie „World of Hospitality“ hat nach seiner Premiere 2011, dieses Jahr seine Standgröße verdoppelt. Insgesamt nimmt der Trend zum Gemeinschaftsstand, der Aussteller einzelner Länder, Regionen und Städte bündelt, weiterhin zu. So sind auf den 64.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche in sechs Hallen zum Beispiel Finnland, Frankreich, Göteborg, Kroatien,

Luxemburg, die Niederlande, Schweiz, Serbien, Slowenien und die USA mit eigenen Länderpavillon auf der Messe.

Die vielfältigen Themen und Fragestellungen, die aktuell die internationale Immobilienbranche beschäftigen, greift das umfangreiche, dreitägige Konferenzprogramm in fünf Foren auf. Vor welchen Herausforderungen die Immobilienwirtschaft steht, diskutieren Experten in der Eröffnungsdiskussion „Deutschland in Europa, Europa im Wandel: Was heißt das für die Immobilienwirtschaft?“ am Montag, 08.10.2012, um 10.30 Uhr im EXPO REAL FORUM (Halle A2). Zum Thema „Immobilien im Aufwind des globalen Umfeldes“ wird zudem Dr. Jan Amrit Poser, Chefökonom und Leiter Research

der Bank Sarasin, in der Hauptpresskonferenz am 08.10.2012, um 12.30 Uhr im INVESTMENT LOCATIONS FORUM (Halle A1) sprechen. Ein weiterer Themenschwerpunkt ist angesichts der Aktualität mit sieben Diskussionsrunden am zweiten Messtags das Thema Finanzierung im EXPO REAL FORUM. Expertenrunden zu internationalen Immobilienmärkten wie beispielsweise, Mittel-, Ost- und Südosteuropa, Amerika und Brasilien finden im INVESTMENT LOCATIONS FORUM statt.

Am ersten Messtags, 08.10.2012, sind weitere Highlights unter anderem der Besuch des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer, sowie die Begrüßung der Teilnehmer

der EXPOBIKE 2012. Am Dienstag, 09.10.2012, um 16.00 Uhr in der NETWORKING LOUNGE (Halle A1), erwartet alle Teilnehmer dann die Preisverleihung an den Gewinner der John Jacob Astor Competition. Ebenfalls in der Lounge präsentiert von 10.00 bis 13.00 Uhr, die Stadt Moskau ihr Projekt „The New Moscow“, bei dem es um die Verdoppelung des Gebietes der Stadt Moskau, um Wirtschaftsentwicklung und um Investitionsprojekte geht. Ein prominenter Sprecher ist Sergey E. Cheremin, Minister der Stadtregierung Moskau, Leiter des Departements für außenwirtschaftliche und internationale Verbindungen der Stadt Moskau.



Interview

Dr. Peter Ramsauer zur EXPO REAL

1. Die schwächeren Konjunkturaussichten und die zunehmende Regulierung der Finanzmärkte sorgen in der Immobilienbranche für Unsicherheit. Große Sorge bereitet den Unternehmen die Möglichkeit von Finanzierungsengpässen. Wie beurteilen Sie diese Ängste und was können hier die Ministerien gemeinsam für die Immobilienbranche tun?

Die anhaltend kräftige Baunachfrage erweist sich nach wie vor als ein Wachstumsmotor in Deutschland. Die Immobilienbranche ist solide und gut aufgestellt. Die Nachfrage nach Immobilien hat deutlich zugenommen. Gerade für Selbstnutzer ist Wohneigentum in den letzten Jahren aufgrund stabiler Immobilienpreise und historisch niedriger Zinsen erschwinglicher geworden. Gerade auch junge Familien verwirklichen jetzt ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden und investieren verstärkt in „Betongold“.

Mir als Bundesbauminister ist es wichtig, dass die für Solidität und Langfristigkeit stehende Immobilienfinanzierungskultur in Deutschland, die uns vor einem Kollaps der Immobilienmärkte wie in den USA oder in Spanien bewahrt hat, weiter fortgeführt wird.

2. Die Immobilienwirtschaft beklagt immer wieder, dass Maßnahmen zur Erreichung energiepolitischer Zielsetzungen von der Politik mit Zwang und mit wenig Verständnis für wirtschaftliche Belange durchgesetzt werden. Wie sehen Sie das und was wird getan, um die Lasten der Energiewende sinnvoll zu verteilen?

Die Bundesregierung hat sich ehrgeizige Ziele im Klimaschutz gesetzt. Aber ich habe auch immer wieder betont, dass es keine Zwangssanierungen oder gar eine „Energiepolizei“ geben wird. Bei der anstehenden Novellierung der Energieeinsparverordnung gilt es, die Anforderungen dort, wo möglich und erforderlich, moderat anzuheben. Das Wirtschaftlichkeitsprinzip muss gewahrt bleiben. Um die Sanierung des Gebäudebestands voranzubringen, fördern wir im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms technologieoffen alle Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz, die deutlich besser sind, als die Energieeinsparverordnung fordert. Hierbei belohnen wir – gestaffelt nach angestrebtem Effizienzniveau – diejenigen, die sich freiwillig anspruchsvollere Ziele zum Bauen und Sanieren setzen, mit höheren Zinsverbilligungen und Zuschüssen. Das heißt, je besser die Effizienz, desto höher die Förderung.

3. Die Stärkung der innerstädtischen Entwicklung in den Städten und die Reduzierung des Flächenverbrauchs sind zwei zentrale Themen, die nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch die Immobilienwirtschaft beschäftigen. Was wollen Sie tun, um diese wichtigen Ziele voranzutreiben?

Die Stärkung der Innenstädte ist zentrales Ziel meiner Stadtentwicklungspolitik. Die Innenstadt ist Herz und Visitenkarte der Stadt zugleich. Starke Innenstädte sind der Schlüsselfaktor für die Stadtentwicklung. Die Stärkung der Zentren erfordert ein Bündel an Maßnahmen und die Zusammenarbeit aller: Bund, Länder, Gemeinden, der Verbände und der Immobilienwirtschaft. Aus diesem Grund habe ich im Jahr 2011 ein „Weißbuch Innenstadt“ vorgelegt. Es umfasst zahlreiche konkrete Maßnahmen zur nachhaltigen Innenstadtentwicklung.

Mit der Städtebauförderung leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Zentren. Auch für das nächste Jahr sind wieder 455 Millionen Euro Städtebaufördermittel im Haushalt vorgesehen. Mehr als die Hälfte der geförderten Maßnahmen liegen in den Innenstädten und Ortskernen der Gemeinden. Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen darüber hinaus mit dem neuen Programm „Energetische Stadtsanierung“, für das wir im nächsten Jahr 100 Millionen Euro bereitstellen wollen. Im Juli hat das Bundeskabinett den von mir vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts beschlossen. Damit unterstützen wir das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuinanspruchnahme bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. Denn wir müssen mit der begrenzten Ressource „Fläche“ noch umsichtiger umgehen.

4. Die Folgen des demographischen Wandels werden in der Immobilienbranche ausführlich diskutiert, da sich alle Immobiliensegmente auf die neuen Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft einstellen müssen. Auch die Politik hat sich dieses Themas intensiv angenommen. Wie klappt die Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft und Politik auf diesem Gebiet? Was kann die Politik tun, um angesichts der sich ändernden Bevölkerungsstruktur sinnvolle Rahmenbedingungen zu schaffen?

In der im April 2012 vom Bundeskabinett beschlossenen Demografiestrategie haben wir Eckpunkte für ein langfristiges „Konzept Selbstbestimmtes Leben im Alter“ entwickelt. Die Strategie umfasst auch das möglichst lange selbstbestimmte Wohnen in vertrauter Umgebung und die Mobilität im Alter. Unter dem Leitbild „Sorgende Gemeinschaften“ wird ein ressortübergreifender Dialog über zukunftsweisende Formen der Mitverantwortung und Teilhabe sowie vorbildlicher kommunaler und regionaler Strukturen für ein selbstbestimmtes Alter geführt. In diesen Dialog sind auch die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft sowie die kommunalen Spitzenverbände eingebunden. Die Ergebnisse werden 2013 auf einem zweiten Demografie Gipfel von der Bundeskanzlerin vorgestellt. Der erste Demografie Gipfel hat gerade Anfang Oktober stattgefunden.

Mit dem Ende 2011 fristgerecht ausgelaufenen KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ hat die Bundesregierung im Rahmen des ersten Konjunkturpakets Investitionsanreize zur altersgerechten Anpassung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld gesetzt. Mit Bundesmitteln in Höhe von jeweils bis zu 100 Millionen Euro wurden von 2009 bis 2011 insgesamt Investitionen von rd. 1,4 Milliar-

den Euro angestoßen und rund 82.500 Wohneinheiten altersgerecht saniert. Seit Januar 2012 führt die KfW das Programm „Altersgerecht Umbauen“ in der Darlehensvariante zu sehr günstigen Konditionen fort.

5. Deutsche Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren auch für Großinvestoren spannende Einkaufsziele gewesen. Manche Kommunen haben sich von ihren städtischen Wohnungsgesellschaften getrennt. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung für den Wohnungsmarkt?

Die Eigentümerstrukturen des Wohnungsbestandes unterliegen seit einigen Jahren einem stetigen Wandel. Allein in den Jahren 1999 bis 2011 wechselten bei großen Transaktionen mehr als zwei Millionen Mietwohnungen die Eigentümer. Darunter sind auch die Verkäufe von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand. Wir haben uns in den letzten Jahren intensiv mit den Wohnungsverkäufen an Finanzinvestoren auseinandergesetzt. Hinweise über einzelne Fälle mangelnder Instandhaltung und Reparaturen nehme ich aber sehr ernst. Deshalb werden wir die Entwicklung auch weiterhin genau im Auge behalten.

6. Wie könnte aus Ihrer Sicht die Kommunikation zwischen Politik und Immobilienwirtschaft weiter verbessert und das Verständnis für die Belange der Branche bei den maßgeblichen Politikern erhöht werden?

Wir befinden uns im ständigen Gespräch mit Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Denn sinnvolle, praktikable Lösungen lassen sich nur gemeinsam mit allen Akteuren entwickeln und umsetzen. Deshalb haben wir im Koalitionsvertrag verankert, den Austausch zwischen Bund, Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu intensivieren. Damit die Zusammenarbeit auch in Zukunft gut funktioniert, führen wir unseren „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ fort.

Wir wollen hierdurch die herausragende Rolle dieses Wirtschaftszweiges bewusster machen und weiter befördern. Und wir wollen die Branchenverbände im Interesse des Immobilienstandortes Deutschland frühzeitig in den politischen Prozess einbinden. Denn: Deutschland hat seine gute Position im internationalen Wettbewerb stärken und weiter ausbauen können. Die Wohnungs- und Immobilienbranche hat hierzu ganz entscheidend beigetragen und sich in Zeiten besonderer Herausforderungen einmal mehr als zuverlässiger Partner für die Politik erwiesen.

7. Die Expo Real hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der wichtigsten europäischen Gewerbeimmobilienmesse entwickelt. Wie möchten Sie Ihre Teilnahme an dieser Messe verstanden wissen?

Die Immobilienbranche hat eine hohe Bedeutung für den Standort Deutschland und seine Wettbewerbsfähigkeit. Sie ist eine tragende Säule unserer Wirtschaftskraft und sorgt für Investitionen und Arbeitsplätze. Zudem machen Immobilien mit knapp 90 Prozent den größten Anteil am deutschen Anlagevermögen aus.

Daher ist es mir als Bundesbauminister natürlich ein Anliegen, die größte Fachmesse für Immobilien Europas, bei der die gesamte Bandbreite der Immobilienwirtschaft vertreten ist, zu besuchen. Hier kann ich mich mit den Branchenvertretern über aktuelle Entwicklungen austauschen und im direkten Kontakt den Fachleuten die Ergebnisse und Projekte meines Hauses vorstellen.

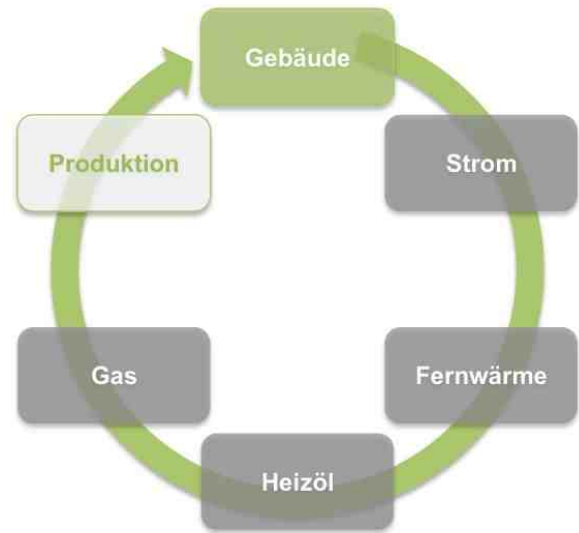
ABB Grundbesitz

Green CREM im eigenen Immobilienbestand implementiert

ABB hat das Nachhaltigkeitssystem „Green CREM“ (Green Corporate Real Estate Management) im gesamten eigenen Immobilienbestand in Deutschland umgesetzt. Mit Green CREM realisiert ABB Grundbesitz GmbH, die Immobiliengesellschaft der deutschen ABB, das Konzept eines ökologisch nachhaltigen Immobilienmanagements und verknüpft ökonomisches Handeln mit ökologischen und soziokulturellen Zielsetzungen im Umgang mit den eigenen betrieblichen Immobilien.

Bestandsimmobilien von Industrieunternehmen, die nicht zum Kerngeschäft gehören (Non-Property-Unternehmen), stellen einen wesentlichen Bestandteil im Wertschöpfungsprozess des gesamten Unternehmens dar. Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil der ABB-Geschäftsstrategie. Green CREM leistet hier einen erheblichen Beitrag, indem es die Energieeffizienz im gesamten Immobilienportfolio steigert und den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen reduziert. So trägt es zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz bei.

Zur systematischen Prüfung des Nachhaltigkeitsgrades im Immobilienportfolio wurde der eigens entwickelte „Green CREM-Index“ angewendet. Hierbei handelt es sich um ein dynamisches Bewertungstool, das nicht primär das Ziel der Zertifizierung von Neubauten beziehungsweise Bestandsobjekten im Sinne einer Status-Quo-Erhebung verfolgt. Vielmehr dient es als Indikator für notwendig durchzuführende Maßnahmen; diese zielen darauf ab, die ökologische Qualität von einzelnen



Gebäuden, kompletten Standorten sowie des gesamten Immobilienportfolios kontinuierlich zu verbessern.

Mehrwerte durch Green CREM

- Energiekosten und CO₂-Emissionen nachhaltig senken
- Immobilienwerte schaffen, erhalten und steigern
- Flächen- und Kosteneffizienz erhöhen
- Außerordentliche Erträge erwirtschaften
- Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens erhöhen

Expo Real

ABB ist Aussteller (Stand C1.130) auf der Expo Real in München (8.-10.10.2012).

ABB in Deutschland erzielte im Jahr 2011 einen Umsatz von 3,43 Milliarden Euro und beschäftigte zum 30. Juni 2012 knapp 10.000 Mitarbeiter. ABB ist führend in der Energie- und Automatisierungstechnik. Das Unternehmen ermöglicht seinen Kunden in der Energieversorgung, der Industrie und im Handel, ihre Leistung zu verbessern und die Umweltbelastung zu reduzieren. Der ABB-Konzern beschäftigt etwa 145.000 Mitarbeiter in rund 100 Ländern. Die ABB Grundbesitz GmbH mit Sitz in Ladenburg steuert, verwaltet und optimiert seit knapp 25 Jahren das Immobilienportfolio der ABB in Deutschland.

www.abb.de

World of Hospitality

Gemeinschaftsstand verdoppelt

Nach der erfolgreichen Premiere im Vorjahr präsentiert sich die Hotellerie auf der EXPO REAL 2012 mit einem doppelt so großen Gemeinschaftsstand. Elf Aussteller aus den Bereichen Hotellerie, Hotel-Beratung, Hotel-Dienstleistung und Finanzierung beteiligen sich bisher am Stand. Am ersten Messttag, Montag, 8. Oktober 2012, findet zudem die 11. Hotelkonferenz „Hospitality Industry Dialogue“ statt.

Neu mit dabei als Aussteller dieses Jahr sind bbg Consulting, Jung & Schleicher Rechtsanwälte, Kohl & Partner Consulting, Siemens Financial Services und Treugast Unternehmensberatung. Zum zweiten Mal ihre Teilnahme zugesagt haben Accor Hospitality, Christie + Co, Grand City Hotels, Hotour Hotel Consulting, InterContinental Hotels Group und Lindner Hotels & Resorts.

Der Gemeinschaftsstand, den der Augsburger Verlag HospitalityInside initiiert, befindet sich direkt gegenüber dem „SPECIAL REAL ESTATE FORUM“ in Halle C2, wo am Montag von 10:30 bis 17:30 Uhr die Hotelkonferenz „Hospitality Industry Dialogue“ stattfindet. Den Auftakt bildet eine 2-stündige durchgehende Diskussion unter Einbeziehung des Publikums mit dem Titel „Hotelfinanzierung: Unterschiedliche Szenarien, unterschiedliche Player?“. Eingeleitet wird diese durch eine Key Note von Paul Slattery, Director Otus & Co Advisory Ltd., London, über den Zusammenhang von Volkswirtschaft und Hotellerie. Weitere Teilnehmer sind unter anderem Michael Hartmann, Senior Vice President Head Market Development Board Hospitality and Entertainment der Siemens AG sowie Desmond Taljaard, Chief Operating Officer Europe von Starwood Capital.

Über „Asset Management: Berechnenba-

re Rendite?“ diskutieren Markus Semer, Mitglied des Vorstands der Kempinski Hotels & Resorts, Dr. Frank Billand, Geschäftsführer Union Investment Real Estate, Heribert Gangl, Senior Associate von Hamilton Hotel Partners, und Stephan Gerhard, CEO der Treugast Solutions Group.

Das Thema „Development ohne Grenzen? Expansion als Markt-Verdrängung“ beleuchten am Nachmittag Robert Shepherd, Senior Vice President Development & Design Europe der InterContinental Hotels Group, Philippe Barettaud, Senior Vice President, Head of Development EMEA von Accor, Prof. Andreas Fay, Vorsitzender des Beirats bei Fay Projects, sowie Mark Thompson, Geschäftsführer von B&B Hotels.

Zu „Ketten-Reaktionen: Das tückische Dreieck aus Eigentum, Pacht und Franchise“ sprechen Margit Hug, Managing Director Central European Operations bei Choice International, Christian Windfuhr, CEO, Grand City Hotels, Gert Prantner, Geschäftsführer der Gesellschafter von RIMC Int. Hotel Resort Management & Consulting, und Dr. Mathias Jung, Gründer & Partner, Jung & Schleicher Rechtsanwälte.

Des Schlusspunkt der Konferenz bildet das Thema „Nischen-Hotellerie: Serviced Apartments & Studentenwohnheime“. Hier diskutieren Prof. Dr. Max M. Schlereth, Geschäftsführender Gesellschafter, Derag Living Hotels, Reiner Nittka, Vorstand, GBI AG, und Rainer Nonnengässer, Vorstandsvorsitzender, Youngiq AG.

Das detaillierte Programm der Hotelkonferenz der EXPO REAL 2012 finden Sie im Internet unter: www.exporeal.net/de/planung/konferenz

Logistikindustrie

Neu in Halle C2

Erstmalig präsentiert sich dieses Jahr LogRealCampus, ein Gemeinschaftsstand der Logistikindustrie, auf der EXPO REAL. Die 15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen findet vom 8. bis 10. Oktober 2012 auf dem Gelände der Messe München statt.

LogRealCampus ist ein Kooperationsprojekt von „Die Logistikkimmobilie“ – Unternehmensberatung für Logistik und Logistikkimmobilien und der FOKUS INDUSTRIES Gruppe.

„Unser LogRealCampus bietet der Logistikindustrie zum ersten Mal die Möglichkeit, unter einem gemeinsamen Dach auf der EXPO REAL aufzutreten. Der 120 Quadratmeter große Gemeinschaftsstand trägt dabei sowohl den Anforderungen an eine hohe Repräsentativität als auch an das gesunde Kostenbewusstsein potenzieller Aussteller gleichermaßen Rechnung“, betonen die Standinitiatoren.

Der Gemeinschaftsstand in der Halle C2 richtet sich unter anderem an Unternehmen aus den Bereichen Immobilienprojektentwicklung, Logistikmittelständler mit hohem Eigeninvest, Logistikunternehmen mit eigenem Real Estate Bereich, Bauträger, Forschung und Makler.

Ihr Teilnahme zugesagt, haben bereits der Flächenvermarkter Niedersachsenpark GmbH, die Vermittlungsfirma Loginvest, das Fraunhofer Institut IIS aus Erlangen, das Düsseldorfer Unternehmen Logvocatus und der Betreiber des Portals lagerflaeche.de

Begleitend dazu gibt es am Dienstag, 9. Oktober, die Diskussionsrunden „Let's talk logistics“ im Special Real Estate Forum des Konferenzprogramms der EXPO REAL. Themen sind zum Beispiel „Green Logistics: Nachhaltige Logistikstandorte – Eine kritische Zwischenbilanz“ und „Logistikansiedlung = Flächenvernichter oder Jobmaschine?“

Zuwachs

Österreich erhöht seine Präsenz auf der EXPO REAL 2012

Die Gemeinschaftsstände „Wien – Europa Mitte“ und „Austria“ sowie Einzelaussteller präsentieren Österreich auf der EXPO REAL. Beide Gemeinschaftsstände haben ihre Ausstellungsfläche vergrößert und zahlreiche Unternehmen, darunter erstmalig auch die Stadt Wien, präsentieren ihre Projekte.

Aufgrund der deutlich gewachsenen Präsenz der Stadt Wien wurde der bisherige Gemeinschaftsstand „Österreich – Europa Mitte“ neu gestaltet und umbenannt zu „Wien – Europa Mitte“. Es wurde ein „Marktplatz Wien“ geschaffen. Alle Unternehmen die sich maßgeblich mit der Wiener Stadtentwicklung befassen, haben hier die Möglichkeit zielgerichtet internationale Interessenten anzusprechen. Dazu wird unter anderem eigens ein Gerät aufgestellt mit dem im 3D-Verfahren die wichtigsten Projekte der Stadt besichtigt werden können. Die Vize-Bürgermeisterinnen Renate Brauner und Maria Vassilakou haben ihr Kommen zugesagt.

Weitere Aussteller am Stand „Wien – Europa Mitte“ sind ASFINAG, BIG, conject, HoglHogl Immobilien, IES, IG-Immobilien, J. Brandstetter Bauträger, Kommunalkredit, Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte, ÖBB-Immobilien, RE-STRUCTURE, SIVBEG, sixB4seven, Spiegelfeld Immobilien, Wien Holding, Wirtschaftsagentur Wien, Wolf Theiss Rechtsanwälte und WSE.

Ein vorgestelltes Projekt ist zum Beispiel der noch im Bau befindliche Wiener Zentralbahnhof. Mit ihm entstehen de facto ein neuer Stadtteil und zugleich ein neuer Verkehrsknotenpunkt. Oder das Quartier Belvedere. Auf einem Gesamtareal von 550.000 qm entstehen Büros, Hotels und Dienstleistungsgewerbe. Im Süden des Areals, im Sonnwendviertel, entstehen um einen acht Hektar großen Park 5.000 neue Wohnungen und ein moderner Bildungscampus für 0-14jährige.

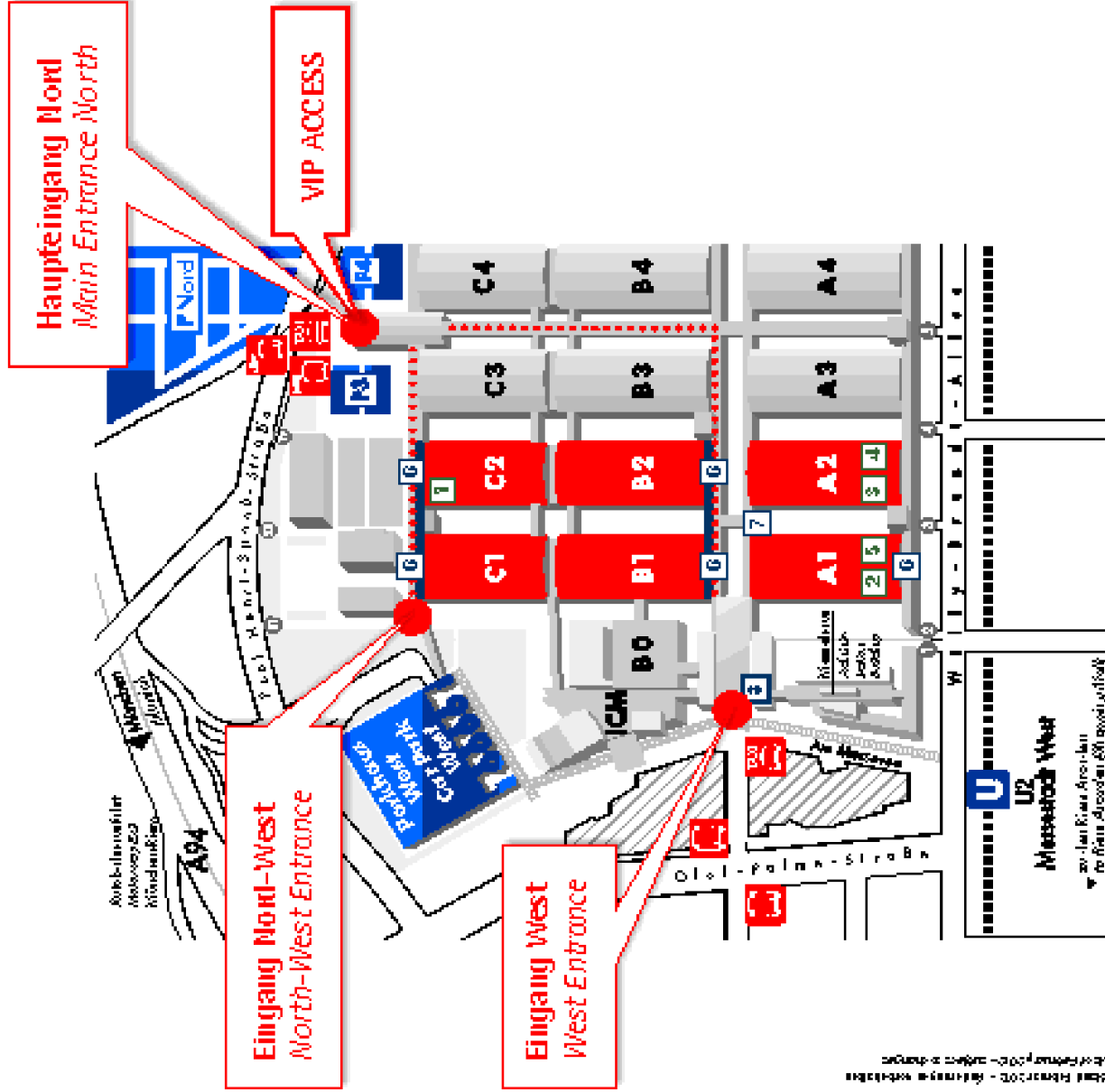
Der Gemeinschaftsstand „Austria“ wird zum 11. Mal in Folge auf der EXPO REAL organisiert. Unter den 35 ausstellenden Unternehmen sind unter anderem: bareal, Deloitte, Drees & Sommer, ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur, Erste Group, Flughafen Wien, HYPO NOE, IMMOFINANZ AG, List Gruppe, PORREAL, Raiffeisen, S+B Gruppe, S-Immo AG und Stadt St. Pölten Wirtschaftsservice ecopoint.

Österreichischer Einzelaussteller vor Ort ist SES Spar European Shopping Centers. Das auf die Entwicklung und den Betrieb von großflächigen Handelsimmobilien/ Shopping Center spezialisierte Unternehmen stellt seine aktuellen Großprojekte vor. Markus Wild, Vorsitzender der Geschäftsführung, dazu: „Wir haben eine umfassende Projektpipeline und erwarten

uns auf der EXPO REAL qualitative Kontakte. Wir bewegen uns im täglichen Geschäft auf internationalem Terrain, was unserer Präsenz auf dieser wichtigen Arbeitsmesse unverzichtbar macht. Als Marktführer für großflächige Handelsimmobilien in Österreich und Slowenien ist die Messe ein wichtiges Kontakt- und Präsentationsforum für uns.“

Ebenfalls mit einem eigenen Stand vertreten ist das Unternehmen ATP Architekten und Ingenieure. Sie präsentieren zum Beispiel die Planungen am Projekt Schwabinger Tor in München sowie Sanierungsprojekte in Frankfurt und Wien. Prof. Christoph M. Achammer, CEO von ATP Architekten und Ingenieure, sagt: „Als integrales Architektur- und Ingenieurbüro mit acht europäischen Standorten ist die Expo Real die interessanteste Immobilienmesse für ATP. Unsere Kernkunden sind europäisch, unser Schwerpunkt ist im DACH- und CEE-Raum. Die Expo Real bietet eine qualifizierte Plattform für Neukontakte und Kommunikation.“

Seit vielen Jahren mit Erfolg auf der EXPO REAL vertreten ist MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH. Prof. Alfons Metzger, Geschäftsleiter, begründet das wie folgt: „Die Expo Real ist zweifellos eine der wichtigsten Immobilien-messen im Europäischen Raum. Im Gegensatz zu anderen Veranstaltungen ist die Expo Real eine richtige Arbeits-Messe, d.h. man hat dort eine Plattform wo man sich zum Meinungs-austausch unter Kollegen und Geschäftspartnern trifft. Dies gibt einem die Möglichkeit seine Position am Markt zu prüfen, neue Kontakte zu knüpfen und alte zu festigen. Gerade im Zeitalter der Europäisierung bis hin zur Globalisierung ist es ganz wichtig derartige Veranstaltungen zu haben.“



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Parkhaus West
Car Park West | | Expressibly |
| | P3 | | Eingänge Entrances |
| | P4 | | SPECIAL REAL ESTATE FORUM |
| | P Nord | | INVESTMENT LOCATIONS FORUM |
| | U | | PLANNING & PARTNERS HIPS FORUM |
| | U-Bahn Underground | | EXPO REAL FORUM |
| | Flughafen-Shuttle Airport Shuttle | | MEDIA LOUNGE |
| | Hotel-Shuttle Hotel Shuttle | | Konferenzräume Conference Rooms |
| | Taxi | | Meeting Center |
| | Linienbus Public Bus | | Pressentrum Press Centre |

Anreise mit dem PKW Arrival by car



Zielecke für Ihr Navigationssystem:
 Messe München, Paul-Henri-Spork-Str. 12, 81829 München
Address for your Sat Nav:
 Munich Trade Fair Centre, Paul-Henri-Spork-Str. 12, 81829 Munich

Frankfurt

Europas erstes Element Hotel entsteht in Gateway Gardens



Frankfurts neuer Stadtteil Gateway Gardens wird der erste europäische Standort für ein Element Hotel. Die Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc., hat heute bekanntgegeben, dass das Unternehmen eine Vereinbarung mit der Münchener Bari Gruppe GmbH & Co. KG über die Eröffnung eines Neubaus für ein Element Hotel am Frankfurter Flughafen unterzeichnet hat.

Die Eröffnung ist für 2014 vorgesehen und markiert die lang erwartete europäische Einführung der umweltfreundlichen Hotelmarke.

Hierzu realisieren die Frankfurter OFB Projektentwicklung und Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft gemeinsam auf einer rund 1.800 m² großen

Teilfläche des Baufeldes MK 11 in Gateway Gardens einen achtgeschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von rund 7.200 m².

Der Entwurf für das Hotelgebäude stammt von Neumann Architekten aus Frankfurt. Die 133 lichtdurchfluteten Studios und Ein-Zimmer-Suiten im Element Frankfurt Airport sind stilvoll, nachhaltig und auf Komfort ausgelegt. Jedes Zimmer ist geprägt durch ein fließendes Design und multifunktionelle Möbel, einem schwenkbaren Flachbildfernseher, großen Schreibtisch mit offenen Fächern und individuell nutzbaren Schränken.

Ein hochmodernes Fitness-Center, das rund um die Uhr geöffnet hat, wird in das neue Hotel einziehen. Ein Aufenthalts- und

Besprechungsraum mit modularer Einrichtung und modernster Technologie für alle geschäftlichen und sozialen Anforderungen, rundet das Angebot ab. Element Frankfurt Airport wird zudem über ein Restaurant sowie eine Espresso-Bar verfügen.

„Die Entwicklung des Stadtteils Gateway Gardens geht erfolgreich voran“, so Gitta Mir-Ali, Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH. „Das Element Frankfurt Airport Hotel stärkt die Attraktivität des wachsenden Business Hubs weiter und ergänzt die Nutzungsvielfalt um einen weiteren hochwertigen Anbieter“, erläutert Mir-Ali weiter.

Der Baubeginn ist für Januar 2013 geplant, die Fertigstellung für Sommer 2014.

Digital

Virtueller Datenraum erleichtert Due Diligence-Prüfungen



Auf der diesjährigen Expo Real (C1.230) präsentiert DRS mit Drooms erstmals die Weiterentwicklung seines virtuellen Datenraums. Bei gewerblichen Immobilienverkäufen stehen Due Diligence-Prüfungen im Mittelpunkt. Nicht selten werden tausende Schriftstücke von vielen Experten gleichzeitig auf Herz und Nieren geprüft. Ein komplexer und hochsensibler Vorgang, den Drooms erheblich einfacher und transparenter gestaltet. Mehrere hundert Personen auf Käufer- und Verkäuferseite haben dadurch gleichzeitig kontrolliert Zugang auf die für die Transaktion benötigten Dokumente. Interessierte können sich am Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt, wo DRS als Standpartner vertreten ist, selbst über die Vorteile von Drooms informieren: Mit neuer Oberfläche, neuer Menüführung und umfangreichen Suchfunktionen ist die DRS-Lösung zudem noch anwenderfreundlicher und führt zu erheblichen Zeiteinsparungen.

Drooms zeichnet sich laut DRS-Geschäftsführer Jan Hoffmeister durch ein

hohes Maß an Sicherheit, Anwenderfreundlichkeit und Effizienz aus: „Mit Drooms wird die Buy Side und Vendor Due Diligence erstmals nachhaltig optimiert. Daher sehen wir in der neuen Lösung den Datenraum der nächsten Generation.“ Drooms erlaubt das Arbeiten in Echtzeit. Dies wird durch die sehr hohe Geschwindigkeit sowohl beim Hochladen als auch beim Anzeigen der transaktionsrelevanten Dokumente, wie Verträge, Abrechnungen, Vollmachten oder auch Unterlagen aus dem Technikbereich, ermöglicht. „Schon bei einer mittelgroßen Transaktion können mit Drooms allein durch die Anzeige der Dokumente in Echtzeit schnell mehr als 100.000 Euro im Vergleich zu anderen Marktösungen eingespart werden“, hebt Hoffmeister hervor. Eine Verzögerung von nur wenigen Sekunden in der Anzeige der Dokumente würde im Hinblick auf die zu bewältigende Masse einen Zeitverlust von – kumuliert – mehreren Wochen bedeuten. Laut DRS-Geschäftsführer sind es oftmals tausende Schriftstücke, die von vielen Due Diligence-Spezialisten analysiert werden. Die dadurch entstehenden Kosten bei Zeitverzögerungen sind enorm.

Die neue DRS-Lösung gewährleistet auch, dass Dokumentationen übersichtlich und vollständig bereit stehen. Ein nicht ganz unwichtiger Aspekt, hat doch eine Umfrage der Real Estate Advisory Group (Reag) unlängst ergeben, dass durch mangelhafte Dokumentationen der Immobilienbranche bei Transaktionen jedes Jahr Milliardenbeträge durch Kaufpreisabschläge verloren gehen. Hierfür liefert die DRS-Lösung eine übersichtliche Darstellung über alle Inhalte, die im Datenraum liegen. „Durch die neue Oberflächengestaltung, einhergehend mit einer vereinfachten Menüführung, wurde die Usability optimiert.“ Über die Status-Funktionalität können die Dokumente im Datenraum

individuell als „gelesen“, „in Bearbeitung“ oder „geprüft“ gekennzeichnet werden. Auch die Teilung des Bildschirms zur parallelen Ansicht zweier Dokumente ist eine weitere anwenderfreundliche und zeitsparende Funktionalität. Durch den sogenannten Split-Screen können zwei Dokumente, wie bspw. der Jahresabschluss von diesem und dem vergangenen Jahr, direkt am Bildschirm miteinander verglichen werden. Umfangreiche neue Suchfunktionen, in Verbindung mit einer strukturierten Indexierung, ermöglichen zudem das schnelle Auffinden der gewünschten Informationen nach einer Vielzahl von unterschiedlichen miteinander verknüpfbaren Kriterien – sowohl im Index als auch im Volltext.

Im virtuellen Datenraum von DRS können zudem unterschiedliche Parteien auf Käufer- und Verkäuferseite parallel zueinander auf die transaktionsrelevanten Unterlagen zugreifen. Die Dokumente werden virtuell in einem einfachen drag & drop-Verfahren abgelegt. Sicherheit und Vertraulichkeit garantiert ein ausgefeiltes Berechtigungskonzept. Dieses regelt, welche Nutzer zu welcher Zeit welche Dokumente sehen, drucken oder speichern dürfen. Der bei Transaktionen komplexe Frage- und Antwortprozess wird über das integrierte Question & Answer-Tool strukturiert abgewickelt. Hier können Fragen direkt wenn sie aufkommen gestellt und unverzüglich von den richtigen – systemseitig zugewiesenen – Fachleuten beantwortet werden. Dies ermöglicht einen schlanken und nachhaltigen Kommunikationsfluss zwischen den involvierten Parteien.

Gemeinschaftsstand

Niederlande und Luxemburg – starker Auftritt auf der Messe

Auf der EXPO REAL 2012, die vom 8. bis 10. Oktober in München stattfindet, präsentieren sich eine Vielzahl internationaler Aussteller. Mit einer hohen Beteiligung, vor allem in Form von Gemeinschaftsständen, sind Luxemburg und die Niederlande vertreten.

Luxemburg

Luxemburg spiegelt auf seinem Gemeinschaftsstand die gesamte Bandbreite des luxemburgischen Immobiliensektors wider. Bisher haben neun Unternehmen und Sponsoren ihre Teilnahme am Stand bestätigt: Agora, ArcelorMittal, Hauck und Aufhäuser, Hochtief Luxemburg, Luxembourg for Finance, Property Partners, Reviva Capital, Somaco und Valeres Konstruktion.

Agora stellt auf der Messe das Konversionsprojekt Belval aus. Auf einer 120 Hektar großen Fläche entstehen über 1,4 Millionen Quadratmeter Brutto-Grundfläche für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Forschung. Mehr als 33 Prozent davon wurden in den letzten acht Jahren bereits realisiert oder sind in Bau. Jürgen Primm, Development Coordinator bei Agora: „Die Expo Real ist für uns eine effiziente Messe, wo wir neue Produkte testen können und insbesondere den deutschsprachigen Markt bearbeiten.“

Valeres, tätig im Industriebau in Luxemburg, der Niederlande und Deutschland, präsentiert auf der EXPO REAL unter anderem ein neues Einzelhandels- und Bürogebäude im Herzen von Strassen Business Center mit 6000 Quadratmeter und 250 Parkplätze.

Somaco stellt eines seiner aktiven Entwicklungsprojekte vor – den Findel Golf Office Park.

Am ersten Messetag, 8. Oktober 2012, findet zwischen 12.00 und 14.00 Uhr der offizielle Empfang des Großherzog-

tums Luxemburg sowie die Standeröffnung statt. Der luxemburgische Minister für Wirtschaft und Außenhandel, Etienne Schneider, wird den Anwesenden einen Überblick über Investitionsmöglichkeiten in Luxemburg und zukünftige Immobilien-Entwicklungen geben.

Ebenfalls am ersten Messetag ist Luxemburg im INVESTMENT LOCATIONS FORUM vertreten. Unter dem Titel „Luxembourg – Real Estate Investment Vehicles“ diskutieren unter anderem Etienne Schneider, Minister für Wirtschaft und Außenhandel, Felix Eischen, Vizepräsident der Kommission für Wirtschaft, Abgeordnetenkammer Luxemburg und Marco Screggia, Direktor von Tracol Immobilien – Groupe Getral, Luxemburg.

Niederlande

Die Niederlande sind mit zwei Gemeinschaftsständen auf der EXPO REAL vertreten: Holland Property Plaza und Amsterdam Metropolitan Area. Zusammen mit Einzelausstellern wie Corio, Dormio, Multi Development, Rabo Real Estate Group, Redevco und Prologis sind die Niederlande eines der am stärksten vertretenen Länder auf der Messe.

Amsterdam Metropolitan Area präsentiert sich mit sechs niederländischen Gemeinden aus der Region Amsterdam und sieben privaten Firmen am Stand: City of Amsterdam Development Corporation, Economic Affairs, Port of Amsterdam, Department Zuidas, Schiphol Region (SADC/ AAA), City of Amstelveen, City of Zaanstad, City of Almere, City of Haarlemmermeer and City of Lelystad sowie Dura Vermeer, Bouwinvest REIM, Boekel de Néree, Colliers, Syntrus Achmea Vastgoed, AM/AM Red und Delta.

Amsterdam zeigt wie sie Leerstände reduzieren wollen, indem sie Transformation und Wiederverwendung von leeren

Büroimmobilien fördern und Neubau begrenzen.

Zum fünften Mal dabei ist Holland Property Plaza mit 16 Teilnehmern. Unter dem Motto „The Dutch Dream“ zeigen die Teilnehmer des Standes ein Programm von Kurzpräsentationen und Diskussionen mit Fokus auf Design, Engineering, Transformation und Um-Entwicklung. Zudem greift das Programm die Top-Themen des niederländischen Marktes auf: die notwendigen Abschreibungen auf gewerbliche Immobilien, Sanierung, flexible Büros und die Notwendigkeit, attraktive und "grüne" Gebäude zu schaffen, um die Anforderungen an zukünftige flexible Arbeitnehmer 2.0 zu erfüllen.



HafenCity Hamburg

Urban und grün: Die Entwicklung der HafenCity im Osten

Die HafenCity erweitert den Kern Hamburgs um 40 Prozent. In vielfältigen Quartieren auf dem früheren Hafen- und Industriegebiet an der Elbe entstehen bis 2025 rund 6000 Wohnungen und 45.000 Arbeitsplätze.

Bei einem Neubauvolumen von ca. 2,3 Mio. m² BGF entstehen in der HafenCity gleichzeitig rund 26 Hektar öffentliche Parkanlagen, Plätze und Promenaden. Insgesamt sind bisher 184.000 m² BGF für Wohnen, 324.000 m² BGF für Büro, Einzelhandel und Gastronomie sowie 20.000 m² für Sondernutzungen realisiert. Im Bau und in Vorbereitung befinden sich weiterhin 200.000 m² BGF für Wohnen, 312.000 m² BGF für Büro, Einzelhandel und Gastronomie sowie 80.000 m² BGF für Sondernutzungen.

Die westliche HafenCity mit der Elbphilharmonie ist zum überwiegenden Teil realisiert. Verbliebene freie Flächen gibt es noch im Quartier Am Strandkai. Im südlichen Überseequartier werden das Kreuzfahrtterminal und zwei markante Bürotürme an der Elbe entwickelt. Das Überseequartier Joint Venture wird umstrukturiert. Mit der Eröffnung der neuen U-Bahnlinie U4 im Herbst 2012 ist die Verkehrsanbindung perfekt.

Unterdessen entwickelt sich entlang des Magdeburger Hafens und der Shanghaiallee die zentrale HafenCity mit den „Elbarkaden“ und dem „HeimatHafen“. Hier werden 2013 die Deutschlandzentrale von Greenpeace, das Designzentrum „designxport“ sowie 90 Wohnungen bezugsfertig. Am Elbufer

wird 2013 die HafenCity Universität vollendet und der Lohsepark geht 2012 in Bau.

Im Fokus der östlichen HafenCity steht zunächst das Quartier Baakenhafen als nachhaltiges Wohn- und Freizeitquartier. Das Quartier ist die grüne Seele der östlichen HafenCity und wird seiner doppelten Wasserlage gerecht.

Eine große neue Brücke über den Baakenhafen erfüllt nachweislich hohe Nachhaltigkeitsstandards. Mit einer vielfältigen kulturellen Zwischennutzung wird zuletzt die Südspitze des Hafenbeckens, das Baakenhöft, frühzeitig lebendig gemacht.



Peach Property AG

Peninsula Beach House in Wädenswil

Das Peninsula Beach House wird direkt am Ufer des Zürichsees errichtet. Die umsichtige und durchdachte Planung der insgesamt 23 Wohnungen gewährt seinen Bewohnern eine selten zu findende Lebensqualität.

Highlights, wie der private Wellness-Fitness Bereich mit Indoor Pool, der direkte Zugang zum See und eine speziell angelegte Umgebungsgestaltung durch eine landscape architecture, gehören ebenso dazu wie die Tiefgarage mit direktem Wohnungszugang. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass sich das Peninsula Beach House in allen Bereichen der unbedingten Nachhaltigkeit unterwirft.

Moderne zeitlose Architektur

Das aus zwei Gebäuden bestehende Peninsula Beach House wird nach den neuesten Erkenntnissen der Technik gebaut und erfüllt die Anforderungen des Minergie® Standards. Massgebend waren innovative Leitbilder aus Architektur und Ökologie. Die moderne, zeitlose Architektur, aber auch die Verwendung edler und wertvoller Materialien, unterstreichen die Einzigartigkeit des Projektes.

Unbedingte Nachhaltigkeit

Peach hat in Zusammenarbeit mit der Firma EK-Energiekonzepte AG, Zürich, ein Nachhaltigkeits-Planungshandbuch und ein Energiekonzept für die gesamte

Halbinsel Peninsula entwickelt. Das Beach House wird nach den Anforderungen des Schweizer Minergielabels® ausgeführt. Durch die Nutzung der Wärme des Seewassers mittels Wärmepumpe, die Installation einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung und entsprechender Konstruktion der Gebäudehülle ist ein minimaler Verbrauch an Energie gesichert. Ökologische Grundwerte, wie rationeller Energieeinsatz unter Einbezug von modernen und bewährten Technologien, gesundes Innenraumklima und tiefe Lebenszykluskosten werden konsequent umgesetzt.

www.beach-house.ch

Gazeley übergibt modernes Distributionscenter für Süßwaren



Der globale Logistikimmobilienentwickler und Investor Gazeley hat ein neues Distributionscenter bei Jena fertiggestellt und an die Rigterink-Logistikgruppe übergeben. Das Unternehmen bündelt dort die Logistik für international agierende Weltmarktführer aus dem Lebensmittelbereich.

Gazeley hat die hochmoderne Logistikhalle auf einem gut fünf Hektar großen Areal in der Nähe des Hermsdorfer Kreuzes errichtet. Das Logistik-Center verfügt über insgesamt drei Hallenabschnitte mit einer Flächenkapazität von rund 30.000 m² und ist direkt an die Autobahn A4 angebunden. Nach nur fünfmonatiger Bauzeit wurde die neue Halle jetzt von der Rigterink-Logistikgruppe bezogen, die sie für Lage-

rung und Distribution beliebter Markenprodukte nutzen wird.

„Der Neubau passt genau zu unseren Anforderungen. Aufgrund seiner technischen und funktionalen Qualität ist er die ideale Basis für effiziente und flexible Lebensmittellogistik. Gazeley war bei diesem Projekt ein sehr verlässlicher Partner für uns“, sagt Bernd Rigterink, Geschäftsführer der Rigterink-Logistikgruppe.

Ingo Steves, Geschäftsführer Gazeley Germany, kommentiert: „Wie bei allen aktuellen Projektentwicklungen ist dieses Logistik-Center gemäß DGNB-Silber-Standard geplant und gebaut. Wir legen großen Wert auf die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien, dazu

gehört ein hervorragender Standort wie hier an der A4 ebenso wie eine zukunftsorientierte Gebäudeplanung. So wurden zum Beispiel die Radien der Anfahrtswege und die Rangierflächen bereits für den Einsatz von Lang-LKW ausgelegt.“

Das neue Logistik-Center ist direkt an der wichtigen Ost-West-Autobahn A4 gelegen. Vom nur drei Kilometer entfernten Hermsdorfer Kreuz hat man ebenfalls eine direkte Anbindung an die Autobahn A9 (Berlin-München).

www.gazeley.com

Hamburg

Internationale Bauausstellung IBA Hamburg - Stadt neu bauen



Die Zukunft der Stadt im 21. Jahrhundert gestalten: Dieser Aufgabe stellt sich die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg und liefert mit ihren Projekten innovative und nachhaltige Beiträge zu aktuellen Fragen der Metropolenentwicklung.

Internationale Bauausstellungen und die IBA Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg startete im Jahr 2006 mit der IBA, die „Stadt neu bauen“ und dies durch neue Strategien zu 3 aktuellen und international diskutierten Themen der Stadtentwicklung konzeptionell untermauern soll. Dabei geht es zum einen um die Frage, wie eine immer internationaler und multikultureller werdende Stadtgesellschaft in Zukunft zusammenleben

kann. Dieses Leitbild ist als „Kosmopolis“ benannt. Mit dem zweiten Leitbild „Metrozonen“ sollen die oft versteckten Potenziale der „inneren Stadtränder“ aufgezeigt werden. Und in ihrem dritten Leitthema „Stadt im Klimawandel“ widmet sich die IBA Hamburg der Frage, wie städtisches Wachstum und Klimaschutz miteinander verbunden werden können.

Stand der IBA-Projekte und das IBA-Präsentationsjahr 2013

Von allen über 60 IBA-Projekten konnten bereits 16 fertig gestellt werden, 43 Projekte sind im Bau und weitere 3 Projekte haben noch im Jahr 2012 ihren Baustart. Nachdem im Jahr 2010 die IBA-Zwischenpräsentation mit zahlreichen Veranstaltungen, Ausstellungen

und dem Schwerpunkt auf den Baustellen der einzelnen IBA-Projekte stattgefunden hat, liegt der Fokus jetzt auf dem Präsentationsjahr im Jahr 2013. Dann werden die fertigen Projekte zu sehen sein und ein vielfältiges Programm wird die Arbeit der vergangenen sieben Jahre zeigen.

Zugleich werden die zukunftsweisenden Überlegungen für das IBA-Projektgebiet nach 2013 präsentiert, denn neben dem übertragbaren Modellcharakter sollen die über 60 IBA-Projekte insbesondere den Beginn einer neuen und vor allem nachhaltigen Entwicklung bedeuten.

www.iba-hamburg.de

Einladung für Berufseinsteiger und Studenten zum CareerDay

12 Immobilienunternehmen beteiligen sich am CareerDay der EXPO REAL, auf dem sich Berufseinsteiger und Studenten über Berufsfelder der Immobilienbranche sowie Einstiegs- und Karrieremöglichkeiten informieren können. Der CareerDay findet am letzten Messttag, Mittwoch, 10. Oktober, von 9.30 bis 14.30 Uhr, im PLANNING & PARTNERSHIPS FORUM in der Halle A2 statt.

Zwölf Unternehmen werden sich dieses Jahr am CareerDay der EXPO REAL beteiligen: Commerz Real AG, CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Drees & Sommer AG, Greif & Contzen Immobilien GmbH, Heberger Bau GmbH, Heinrich Walter Bau GmbH, Jones Lang

LaSalle GmbH, Kondor Wessels Holding GmbH, PATRIZIA Immobilien AG, Sauter FM GmbH, Steiner AG und Wachstumsregion Ems-Achse e.V.

Alle Genannten werden mit einer Arbeits- und Präsentationsfläche am Mittwoch, den 10. Oktober im CareerCenter (Halle A2, Stand135) gegenüber dem PLANNING & PARTNERSHIPS FORUM vertreten sein, wo Unternehmen und Studenten in Kontakt treten und Gespräche führen können.

Alle Teilnehmer erwartet außerdem ein fachliches Programm. In der Eröffnungsveranstaltung „EXPO REAL... and Beyond“ erklären die Sprecher, wie Studenten das Beste aus dem Messebesuch herausholen können. Die Gesellschaft für immobilien-

wirtschaftliche Forschung (gif e.V.) richtet die Diskussion mit Schwerpunkt „Berufsbilder für die Immobilienbranche“ aus. Den Abschluss bildet ein Panel zum Thema „Real Estate Careers: Einstieg – Perspektiven – Rahmenbedingungen“. Der CareerDay startet um 9.30 Uhr mit einem Frühstücksempfang für die Studenten und teilnehmenden Unternehmen.

Im Vorfeld der Messe können sich zudem Interessenten in der Jobcorner aktuelle Stellenangebote der Aussteller ansehen: www.exporeal.net/jobcorner. Erstmals wurde die Auswahl der Jobangebote um die Bereiche „Praktikum, Ausbildung und Diplom/Bachelor/Magisterarbeit“ erweitert.

John-Jacob-Astor-Competition zur EXPO REAL 2012

Erstmals wird im Rahmen der EXPO REAL, die vom 8. bis 10. Oktober in München stattfindet, die John-Jacob-Astor-Competition veranstaltet. Gesucht wird das innovativste Gewerbeimmobilien-Projekt der Gegenwart. Dem Gewinner winkt ein Preis im Wert von 10.000 Euro, der während der Messe verliehen wird.

Eingereicht werden können nur Projekte, die in den Jahren 2007 bis 2012 abgeschlossen wurden. Neben reinen Gewerbeimmobilien auch Projekt-Mischformen, zum Beispiel aus Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Neu-Entwicklungen und

Umnutzungen/Refurbishments bestehender Gebäude. Der Wettbewerb soll besonders soziokulturelle, wirtschaftlich oder ökologisch nachhaltige Projekte auszeichnen.

Teilnehmen kann jeder über den neuen EXPO REAL Blog: www.blog.exporeal.net. Bis zum 15. September können die Projekte eingereicht werden, danach folgt eine 2-wöchige Abstimmungsphase durch die Leser des Blogs.

Die Preisverleihung findet während der EXPO REAL am Dienstag, 9. Oktober, von 16.00 bis 18.00 Uhr, in der Networking Lounge statt. Der Gewinner des Wettbe-

werbs hat die Möglichkeit sein Projekt dem Publikum zu präsentieren.

Der Namensgeber des Wettbewerbs, John Jacob Astor, ursprünglich ein Deutscher mit Namen Johann Jakob Astor, ist 1784 nach Amerika ausgewandert und brachte es dort als erster bürgerlicher Mensch zum Millionär. Das Geld investierte er in Immobilien und wurde so zum ersten Immobilien-Tycoon der Geschichte. Zudem begründete er eine Familientradition: Hotelbusiness. Eines seiner Hotels, das feinste seiner damaligen Zeit - "Astor House", legte den Grundstein für das später gegründete Waldorf-Astoria.

Imtech

Antworten zur Energieversorgung von morgen

Imtech Deutschland, führender Anbieter auf dem Gebiet der Energie- und Gebäudetechnik, ist vom 8. bis 10. Oktober 2012 erneut auf der EXPO REAL in München vertreten. Am Messestand 230 in Halle B1 haben Interessierte die Gelegenheit, sich über effiziente Energiesysteme, Energiedienstleistungen und aktuelle Konzernprojekte zu informieren. „Energieeffizienz ist Klimaschutz, der sich rechnet und schnell amortisiert“, sagt Klaus Betz, Geschäftsführer der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG.

Unter dem Dach des 230 Quadratmeter großen Messestandes präsentiert Imtech u.a. Energieeffizienz-Maßnahmen aus der Münchner Allianz Arena sowie aus der Hamburger Imtech Arena, die zu 35 Prozent Energieeinsparungen geführt

haben. Technische Finesse zeigen auch Tischfußballvizeweltmeister Thomas Przesdzink und der Weltranglistenerte Jamal Allalou: Besucher können die beiden Tischkicker-Profis in der Zeit von 10 bis 18 Uhr unter dem Dach der kleinen Imtech-Messearena zu einem Match herausfordern.

Außerdem begleitet Imtech am Dienstag, 9. Oktober 2012 von 12.30 bis 13 Uhr, die Diskussionsrunde „KlimaQuartier: Energetische Sanierung von Quartieren“. Im Konferenzraum Expo Real B1, 1. OG, Raum B12 diskutieren u.a. Dr. Marc Weinstock, Vorsitzender des Aufsichtsrats der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und Peter Eilers, Mitglied der Geschäftsleitung von Imtech Deutschland, über die Sanierung von

Gebäuden als Beitrag zum Klimaschutz. Über Imtech Deutschland GmbH & Co. KG.

Imtech Deutschland GmbH & Co. KG ist der führende Anbieter auf dem Gebiet der Energie- und Gebäudetechnik und hat 2008 sein 150-jähriges Jubiläum begangen. Gut 5.800 Mitarbeiter planen, bauen und betreiben Energie-, Klima-, Kommunikations- und Sicherheitstechnik für Arenen, Flughäfen, Industrieanlagen und Bürogebäude. Imtech Deutschland & Osteuropa ist Teil des europaweit tätigen Imtech N.V. Konzerns mit Sitz in Gouda, Niederlande. Imtech N.V. beschäftigt insgesamt 28.600 Mitarbeiter und ist an der Euronext Stock Exchange in Amsterdam notiert.

www.imtech.de

PDI

Start für „Palais am Main“

Nachdem bereits Mitte Juli der Bauantrag für das Projekt „Palais an den Höfen“ eingereicht wurde, hat die Düsseldorfer PDI Property Development Investors GmbH nun auch den Bauantrag für das direkt benachbarte Projekt „Palais am Main“ gestellt. Das Grundstück liegt in der Gerbermühlstraße im beliebten Stadtteil Frankfurt-Sachsenhausen. Die PDI hat beide Liegenschaften im Januar 2012 erworben.

Wie auch das „Palais an den Höfen“ wird das „Palais am Main“ ein reines Mietwohnungsbauprojekt. Nach den Plänen

des Frankfurter Architekturbüros Jo. Franzke Architekten werden auf knapp 12.000 m² Bruttogeschossfläche 108 hochwertige Mietwohnungen mit unterschiedlichsten Grundrissen entstehen. Vom familienfreundlichen Townhouse über zwei Etagen mit einem privaten Gartenanteil über die nachgefragten Geschosswohnungen bis hin zur großzügigen Premiumwohnung in den oberen Geschossen werden moderne Wohnungstypen realisiert. Die Wohnungen werden Größen zwischen 35 und 150 m² aufweisen. Vor allem junge Paare sowie Familien mit Kindern und auch Singles werden als potentielle Mieter gesehen.

Terrassen bzw. Balkone sowie eine repräsentative Fassade mit einer für Sachsenhausen charakteristischen Arkade runden das hochwertige Erscheinungsbild des Bauvorhabens ab. In einer zweigeschossigen Tiefgarage werden 111 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das „Palais am Main“ wird als zertifiziertes Passivhaus entwickelt, das Investitionsvolumen liegt bei rund 35 Mio. Euro. Der Baubeginn für das Projekt ist auf Anfang 2013 terminiert, die Fertigstellung und Bezugfertigkeit auf Mitte 2014.

Die beiden Neubauprojekte "Palais am Main" und „Palais an den Höfen“ liegen im verkehrstechnisch optimal angebundenen Stadtteil Frankfurt-Sachsenhausen. Am südlichen Mainufer gegenüber der Frankfurter Altstadt, hat der Stadtteil Sachsenhausen und das Deutscherherrenviertel in den letzten Jahren mit seiner Uferpromenade, kleinen Cafés und Restaurants eine überaus positive Entwicklung genommen und ist ein nachgefragter citynaher Wohn- und Bürostandort. Die vorhandene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sowie mit vielen Kultureinrichtungen und Sehenswürdigkeiten - wie zum Beispiel das Sachsenhäuser Museumsufer - vervollständigen diesen attraktiven Wohnstandort. Auch das neue Headquarter der Europäischen Zentralbank EZB auf der gegenüberliegenden Mainseite ist in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Neben den Projekten „Palais am Main“ und „Palais an den Höfen“ realisiert die

PDI in Frankfurt derzeit noch weitere Bauprojekte. In der City West entsteht bis zum Frühjahr 2013 das Wohn- und Geschäftshaus „Alex & Henry's“.

Im Gallusviertel wurden kürzlich die Bauanträge für die Projekte „Louis am Park“ und „Harry's Lofts & Houses“ gestellt. Beide Projekte sind Teil der Gesamtentwicklung „Adler Quartiere“. Innerhalb von vier Monaten wurden somit nun Bauanträge für vier Neubauvorhaben in der Mainmetropole gestellt. Insgesamt realisiert die PDI derzeit ca. 750 Mietwohnungen im Stadtgebiet Frankfurt. In früherer Tätigkeit hat das PDI Management in der City West bereits das Projekt „Living Galvani“ erfolgreich entwickelt.

Insgesamt investiert der Düsseldorfer Projektentwickler aktuell über 200 Mio. Euro in 7 Projekte in der Mainmetropole und dürfte damit zu den größten Immobilienentwicklern im freifinanzierten Mietwohnungsbau vor Ort zählen. Bundesweit realisiert die PDI-Gruppe derzeit Projekte in München, Stuttgart,

Frankfurt und Düsseldorf. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt hierbei bei rund 400 Mio. Euro. Weitere Ankäufe von Projektgrundstücken stehen unmittelbar bevor.

Die PDI Property Development Investors GmbH ist ein zwischeninvestierender Projektentwickler mit Sitz in Düsseldorf. Das Unternehmen wurde am 01.09.2008 gegründet. Geschäftsführer der PDI sind Mathias Düsterdick und Christoph Hüttemann.

www.pdi-gruppe.de



Studie der Deutschen Hypothekenbank

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Nachhaltigkeit ist ein Megatrend. Megatrends sind gesellschaftliche oder ökonomische Trends, die das Leben und Wirtschaften in Zukunft wesentlich beeinflussen werden. So verwundert es auch nicht, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft längst angekommen ist. Nach einer aktuellen Umfrage von Jones Lang LaSalle denken 83 % der befragten Immobilienfachleute, dass Nachhaltigkeit höchste strategische Priorität bei den Entscheidungsträgern in den nächsten 10 Jahren hat. Nachhaltigkeit, neue Technologien und die sich wandelnde Arbeitsweise wird, so die Studie, den Immobilienlebenszyklus fundamental verkürzen und eine enorme Nachfrage im Bereich Modernisierung/Sanierung auslösen. Dazu kommt, dass durch die Gesetzgeber z.B. in Deutschland, Frankreich und Großbritannien, neue Vorschriften erlassen werden, die das Thema zusätzlich treiben.

Nachhaltigkeit als wissenschaftliches Thema ist seit ca. 40 Jahren in der Diskussion. Doch während zu Beginn nur in wissenschaftlichen Expertenzirkeln diskutiert wurde, ist die Diskussion jetzt in der Mitte der Wirtschaft und Gesellschaft angekommen. Dabei geht es um die Frage, wie die Bedürfnisse der heutigen Generation gedeckt werden können, ohne die Möglichkeiten der künftigen Generation einzuschränken. Die Immobilienwirtschaft als eine der großen Branchen Deutschlands trägt zum Ressourcenverbrauch in Bau und Betrieb bei. Dementsprechend hoch sind natürlich die Potenziale, die die Immobilienwirtschaft zu einem nachhaltigen Wirtschaften beitragen kann. Wenig untersucht ist allerdings bis jetzt, ob die berechenbaren ökonomischen Vorteile der Nachhaltigkeit auch in einer Energiebilanz entsprechend gespiegelt werden können. Doch wie in allen anderen Wirtschaftsbereichen muss ein Ausgleich zwischen den ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten gefunden werden.

Die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele wurden in der Nachhaltigkeitsdiskussion durch das Drei-Säulen-Modell geprägt, das dafür steht, dass mit einem nachhaltigen Wirtschaften alle Ziele gleichzeitig erreicht werden sollen. Doch klar ist auch, dass Nachhaltigkeit nicht ohne Kosten bzw. Investitionen zu erreichen ist.

Dafür müssen allerdings Voraussetzungen sowohl auf der Unternehmensseite als auch auf der Produktseite geschaffen werden. Auf der Unternehmensseite steht die Neuformulierung der Unternehmensstrategie, die neben den klassischen Zielen der Umsatz- oder Gewinnmaximierung auch das nachhaltige Wirtschaften mit einbeziehen sollte. Damit dies kein Lippenbekenntnis bleibt, muss die Nachhaltigkeitsstrategie in der Organisation und in den Prozessen abgebildet werden. Eine gute Richtschnur für das „gewusst wie“ gibt der Deutsche Nachhaltigkeitskodex. Die konkrete Umsetzung kann aber jedes Unternehmen selbst bestimmen.

Nachhaltige Immobilien, auch als Green Buildings bezeichnet, erfüllen auf Produktebene das Drei-Säulen-Modell. Als Nachweis für das Maß der Zielerreichung haben sich international verschiedene Zertifikate herausgebildet. So unterschiedlich wie ihre Herkunft, so unterschiedlich ist auch der Anspruch, den die Zertifikate haben. Das führt dazu, dass die Zertifikate untereinander nur bedingt vergleichbar sind. Die Bemühungen um ein internationales Zertifikat stehen erst am Anfang. Es bleibt zu hoffen, dass nicht der kleinste gemeinsame Nenner – das „Zertifikat light“ – übrig bleibt, sondern ein Standard geschaffen wird, der als Gütesiegel international Anerkennung für nachhaltiges Agieren in der Immobilienwirtschaft verschafft.

Green sells – vom Objekt zum Investment

Das Green Building-Angebot in Deutschland wächst. Allein im letzten Jahr wurde ein Zuwachs von deutlich über 30 Prozent auf jetzt insgesamt rund 500 zertifizierte bzw.

vorzertifizierte Objekte verzeichnet. Unter den Nachhaltigkeitslabeln kristallisiert sich der DGNB dabei mit einem Marktanteil von fast 40 Prozent immer mehr als Marktführer heraus. Die anderen Labels, wie LEED, BREEAM, EU GREEN BUILDING, spielen eine vergleichsweise geringere Rolle.

Grundsätzlich scheint der Green Building-Bestand in Deutschland noch auf die sieben großen Bürostandorte Frankfurt, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Berlin und Stuttgart verteilt und der größte Anteil (65 Prozent) wird von privaten Eigentümern gehalten. Die öffentliche Hand hat mit 15 Prozent Besitzanteil eine eher geringe Bedeutung. Dies ist aber auch nicht wirklich überraschend: sind Green Buildings doch zur Zeit überwiegend Neubauten, größtenteils Büroimmobilien, und hier überwiegen ganz klar die privaten Bauherren. Interessant ist aber, dass laut Aussage von Cushman & Wakefield (C&W) mehr als jedes zweite Green Building von den Eigentümern selbst genutzt wird. Ein weiterer Hinweis auf die enge Verbindung zwischen nachhaltiger Immobilie und den CR-Anforderungen der Unternehmen. Neben der Zahl zertifizierter Gebäude nimmt auch die Bedeutung von Nachhaltigkeit für den Büromarkt in Deutschland spürbar zu. Betrug der Anteil 2007 noch kaum messbare 1 Prozent, so liegt er heute mit absolut gut 2 Mrd. EUR p.a. bei über 15 Prozent. Die Nachfrage der Investoren steigt und dies hat natürlich auch, aber nicht nur, ethische Gründe. Die Konsumforschung hat den Trend zum ethischen Konsum schon seit geraumer Zeit ausgemacht und diese Entwicklung macht auch nicht Halt vor den Immobilieninvestoren. Mit Ökologie und Sozialem stimmt die Investmentstory – aber nur, wenn die Ökonomie dabei nicht zu kurz kommt. Richtig angewandt, sind Investments in nachhaltige Gebäude immer risikominimierte Anlagen. Die Zertifizierung ist im Vergleich zu konventionellen Gebäuden ein Gütesiegel für Qualität, d.h. für reduzierte Kosten im Betrieb und für deutlich bessere Vermietbarkeit im verschärften Wettbewerb. So werden die Risiken eines zukünftigen Wertverlustes kleiner und die Chancen für gute Kaufpreise am Investmentmarkt größer.

Gespräche mit Immobilienfinanzierern bestätigen diese Einschätzung. Einige Kreditinstitute gewähren bereits geringere Zinssätze für diese risikoreduzierten Immobilienprojekte. Die weitere Differenzierung scheint unausweichlich: Sei es bei der „CapRate“ im Zuge der Bewertung oder beim „LoanToValue-Ratio“ im Rahmen der Kredit-

vergabe. Für ökonomisch nachhaltige Immobilienprojekte wird es in Zukunft mehr Spielraum geben. Schließlich sieht die Beleihungswertverordnung schon jetzt die Berücksichtigung nur jener Erträge vor, die nachhaltig erzielt werden können.

Am Investmentmarkt wird Nachhaltigkeit bereits honoriert. So war eines der ersten Green Building-Fondsprodukte, der „Hesse Newman Green Building“ des Hamburger Emissionshauses Hesse Newman mit einem zertifizierten Gebäude, innerhalb von nur zehn Wochen vollständig platziert. Und auch beim schon erwähnten Nordex-Forum gab die Nachhaltigkeit den Ausschlag. Für den neuen Eigentümer, die Swiss Life, sind größtmögliche ökologische und ökonomische Qualität von entscheidender Bedeutung und die DGNB-Zertifizierung funktionierte beim Ankauf als exakter Gradmesser für die Werthaltigkeit der getätigten Immobilieninvestition. Die Entwicklung schreitet voran und neben den üblichen Ratings werden sich 2012 speziell auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bewertungssysteme am Markt etablieren. Nachhaltigkeit wird fester Bestandteil von Ankaufsprüfung (Grüne Due Diligence) und Anlegerinformation.

Allerdings sind viele Themen, die sich aus Nachhaltigkeitsabwägungen ableiten, für Projektentwickler, für Investoren und Mieter noch neu und müssen zukünftig bearbeitet werden: Gebäudehandbücher, Mieterkommunikation sowie kooperative Modelle zwischen Vermieter und Mieter (Green Leases) um nur einige zu nennen. Schließlich lassen sich erst langfristig über den Lebenszyklus, in den Jahren der Nutzung und des Betriebs, alle Vorteile einer nachhaltigen Immobilie wirklich realisieren.

Der Markt für nachhaltige Immobilien in Deutschland ist noch jung. Valide Zahlen zu Wettbewerb und Rendite liegen erst spärlich vor. Andere Märkte wie z.B. die USA können auf einen längeren Erfahrungshorizont verweisen. Die Zahlen sind beeindruckend. Laut U.S. Green Building Council liegen z. B. die operativen Kosteneinsparungen bei fast 9 Prozent, die Wertsteigerung bei rund 7,5 Prozent im Vergleich zu konventionellen Gebäuden. Die Vergleichbarkeit mit dem deutschen Markt bleibt vorerst eingeschränkt, aber der Trend wird bestätigt. Ob für Investoren oder Nutzer, die wirtschaftlichen Vorteile nachhaltiger Gebäude werden deutlich. Nachhaltigkeit ist ein ökologisches und soziales, aber gerade auch ein ökonomisches Thema. Die Dynamik am Markt wird sich weiter beschleunigen, und aus der jetzigen Nische wird für Neubau und Be-

stand in absehbarer Zeit ein gesetzter Standard. Innovative Ansätze in der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung, sowie in der Unternehmensführung werden vom Markt belohnt und Nachhaltigkeit wird sich als entscheidender Wettbewerbsfaktor zeigen. Wie es schon der amerikanische Green Building-Vorreiter Jerry Yudelson treffend formulierte: „Wer nicht mitmacht, hat schon verloren!“

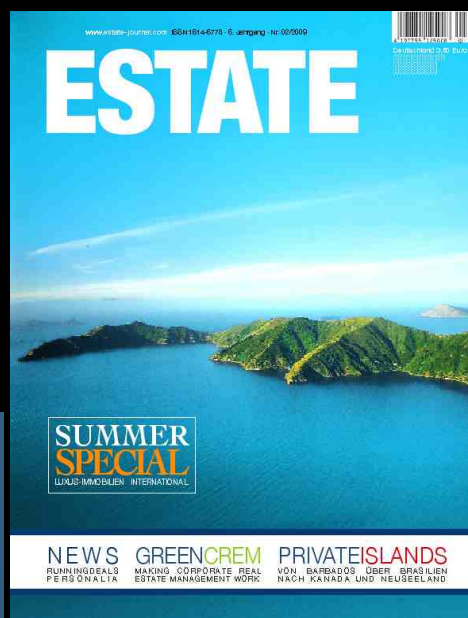
Perspektiven der nachhaltigen Immobilienwirtschaft

Nachhaltiges Wirtschaften ist auch für die Immobilienwirtschaft eine Herausforderung für die Zukunft. Mehr als in anderen Bereichen wird die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilienunternehmen und Immobilien beeinflussen. Zwar kann eine nachhaltige Immobilienwirtschaft auch ohne Zertifikate und Kodizes betrieben werden, allerdings wird im Rahmen der aktiven Vermarktbarkeit zukünftig im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Zertifikaten abgestellt werden. Dabei bezieht sich die Zertifizierung sowohl auf die Eigenschaft als nachhaltiges Unternehmen als auch auf die Herstellung und das Management von nachhaltigen Immobilien.

In den meisten bedeutenden Immobilienmärkten gibt es nationale Zertifizierungssysteme sowohl für nachhaltige Unternehmen und Immobilien. Eine wesentliche Kritik ist, dass diese Zertifikate international nicht vergleichbar sind. Die Forderung nach einem international einheitlichen Standard wird zunehmend erhoben. Die berechnete Frage lautet, ob ein zusätzliches internationales Zertifikat für Nachhaltigkeit auf den nationalen Märkten Akzeptanz finden würde. Schon aus ökonomischen Gesichtspunkten versuchen die kommerziell organisierten Zertifizierungsinstitute, ihre jeweiligen Zertifikate international anzuwenden. Die Zukunft eines internationalen Zertifikats kann in drei Szenarien beschrieben werden. Im ersten Szenario wird ein internationales Zertifikat für Nachhaltigkeit von einer internationalen Organisation eingeführt und etabliert. Die wahrscheinliche Folge hieraus wird sein, dass die nationalen Zertifikate an Bedeutung verlieren oder gar vollständig verdrängt werden. Im zweiten Szenario erreicht das internationale Zertifikat nicht genügend Akzeptanz bei den nationalen Marktteilnehmern und die Zertifizierungsorganisationen versuchen weiterhin, ihre nationalen Standards international zu verbreiten. Das dritte Szenario schreibt die aktuelle Entwicklung

fort, in der verschiedene nationale Zertifizierungssysteme parallel zu den internationalen Systemen existieren und weiterentwickelt werden. Das dritte Szenario ist das wahrscheinlichste, da es einen Kompromiss aus Vergleichbarkeit, Kosteneffizienz sowie lokalen Unterschieden darstellt. International orientierte Investoren können durch die Nutzung internationaler Zertifizierungen die Vergleichbarkeit der Objekte in ihren Portfolios sicherstellen. Diese Zertifikate können benutzt werden, um die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen im Marketing länderübergreifend darzustellen. Nationale Investoren können weiterhin die nationalen Systeme verwenden, da diese auf die nationalen Besonderheiten sowie die individuellen Anforderungen angepasst sind. Denkbar ist auch, dass der Nachteil höherer Kosten für die Kombination beider Systeme in Kauf genommen wird, um nationale und internationale Standards abzubilden. Eine konkrete Gefahr besteht natürlich darin, dass sich die Beteiligten auf den kleinsten gemeinsamen Nenner einigen. Die Folge wäre ein „Zertifikat light“, das den Zielen nachhaltigen Wirtschaftens nicht mehr gerecht wird und den Begriff der Nachhaltigkeit entwertet und zu einer Floskel degeneriert. Die Gefahr bei Megatrends ist ja auch immer, dass sie zwar aus politischen Erwägungen durch Unternehmen aufgegriffen werden, aber der Kern der Sache verloren geht. Im schlimmsten Fall werden alle möglichen Komponenten unter der Überschrift Nachhaltigkeit zusammengefasst, die aber nur wenig mit einer nachhaltigen Unternehmensführung oder mit nachhaltigen Produkten zu tun haben. Eine echte Perspektive hat nachhaltiges Wirtschaften in der Immobilienwirtschaft, wenn Problemlösungskompetenz, Werte- und Marktorientierung vorhanden sind. Wird nur der Megatrend Nachhaltigkeit verfolgt, so dominiert die Marktorientierung, die beiden anderen Punkte werden nicht erfüllt. Teil der Perspektive ist, dass Nachhaltigkeit einen konkreten Nutzen hat. In den meisten Nachhaltigkeitsberichten sind erstaunlich wenige Zahlen zu finden, die Rückschlüsse darauf zulassen. Zur Perspektive der Immobilienwirtschaft gehört auch, dass schlüssige Zahlen über interne Kosten und externen Nutzen der Nachhaltigkeit erhoben und vorgelegt werden. Wirkliche bzw. messbare Fortschritte im Sinne der Nachhaltigkeit werden nur erreicht, wenn die Nachhaltigkeit sowohl in den Unternehmensphilosophien als auch im Unternehmensalltag allgemeingültig verankert ist und gelebt wird.

Werbung



Büros & Shoppingcenter



Immobilienwerbung
Markenwerbung
Imagewerbung
Individuelle Werbeformen
Kampagnen-Planung
Supplements
Presseservice
Monitoring

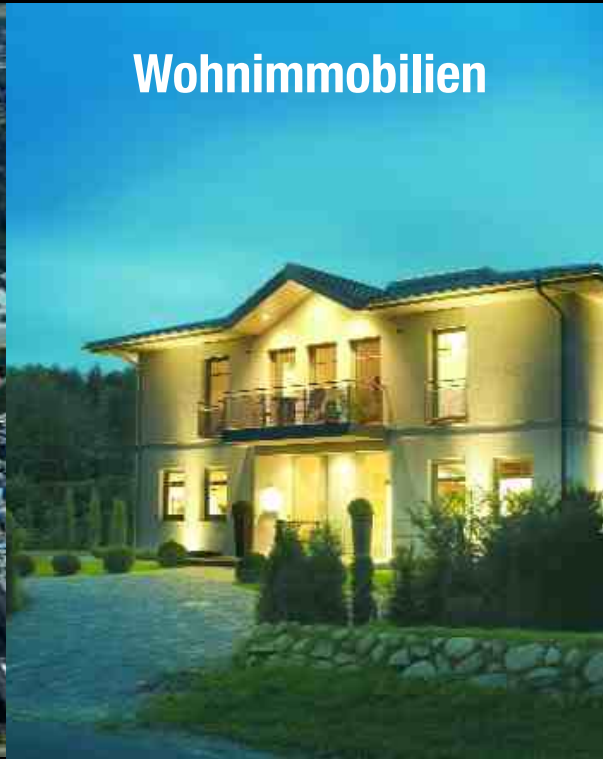
WWW.ESTATE-JOURNAL.COM

die ankommt.

Industrie



Wohnimmobilien



Informieren Sie sich über
die attraktiven Werbeformen
mit **ESTATE**.

anzeigen@estate-journal.com
T +49 (0)40 36 15 75 0

ESTATE
Immobilien & News.



Studie

Investoren suchen grüne Strategien für das Gesamtportfolio

Die europäischen Immobilieninvestoren stellen ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten auf ein breiteres Fundament. Die „grünen“ Strategien von heute richten sich auf das gesamte Immobilienportfolio und beziehen auch die Unternehmensebene mit ein. Auf dem Weg zu einer verbesserten Umweltperformance der Gebäude werden die Nutzer ebenso wie die Dienstleister intensiver einzubinden sein. Zu diesem Ergebnis kommt Union Investment in ihrer aktuellen Nachhaltigkeitsstudie, für die 172 Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien repräsentativ befragt wurden.

Dienstleistern nach nachhaltigen Aspekten“ stark an Bedeutung gewonnen. Jeweils 35 Prozent sehen eine gestiegene Relevanz von „grünen“ Mietverträgen und „Richtlinien für den nachhaltigen Mieterausbau“. Auffällig ist, dass die Immobilieninvestoren in Frankreich und Großbritannien im Bereich der nachhaltigen Immobilieninvestments gegenwärtig ein durchgängig höheres Aktivitätslevel als die deutschen Investoren an den Tag legen. Insbesondere haben in Frankreich „Green Leases“ stark an Bedeutung gewonnen.

Umweltbilanz hängt vom Nutzer ab

Nach Ansicht von 65 Prozent der befragten Immobilienprofis wird die Umweltbilanz eines Gebäudes maßgeblich vom Verhalten der Nutzer bestimmt. In Deutschland ist der Wert mit 52 Prozent jedoch signifikant niedriger als in Frankreich und UK, wo 72 bzw. sogar 77 Prozent der Investoren dem Nutzerverhalten eine hohe Bedeutung beimessen. Unterdessen ist der Wunsch nach Bewertbarkeit und Vergleichbarkeit „grüner“ Portfolios unter den Immobilieninvestoren weiter gestiegen. 62 Prozent der Investoren betonen in der aktuellen Umfrage, dass Benchmarking die Voraussetzung für Transparenz ist. Bestätigt wird dies durch ein anderes Ergebnis der Studie: Nicht einmal 20 Prozent der Investoren sind der Meinung, dass sie in ihren jeweiligen Ländern eindeutige Beurteilungskriterien für nachhaltige Gebäude vorfinden. Der Wert hat sich gegenüber der Vorjahresbefragung sogar verschlechtert. Immerhin: Ihren Beitrag zur gewünschten Transparenz leisten die Investoren in respektablem Maße. 36 Prozent der befragten Immobilienunternehmen berichten über ihre Aktivitäten in Nachhaltigkeitsreports. Mit 49 Prozent sind die Briten hier führend.

Bereits 34 Prozent der befragten Immobilieninvestoren bilden die Gebäudekennzahlen für z.B. Endenergieverbrauch, Lebenszykluskosten oder Abfallaufkommen auf der Ebene des Gesamtportfolios ab. Bei der letzten Befragung vor sechs Monaten lag der Wert noch bei 25 Prozent. Bei ebenfalls 34 Prozent der Investoren ist das Thema Nachhaltigkeit in die Corporate Social Responsibility (CSR)-Strategie eingebunden. Bei 31 Prozent basieren die Nachhaltigkeitsaktivitäten auf einer nachhaltigen Produktstrategie für das Gesamtportfolio. Bei nur 29 Prozent steht ein Produkt bzw. einzelnes „Green building“ im Zentrum der Nachhaltigkeitsstrategie. „Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienbranche zunehmend ganzheitlich gesehen“, sagt Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg. Unter den Instrumenten, die eingesetzt werden, um die Umweltperformance des Gesamtportfolios zu verbessern, hat die „Instandhaltung nach nachhaltigen Aspekten“ aus Sicht der Investoren besonders an Bedeutung gewonnen. 62 Prozent messen diesem Instrument einen deutlich gewachsenen Stellenwert bei. Für 39 Prozent der Befragten hat die „Auswahl von

Ihre Vorteile

- Energiekosten und CO₂-Emissionen senken
- Immobilienwerte erhalten, erhalten und steigern
- Flächen- und Kosteneffizienz erhöhen
- wesentliche Erträge realisieren
- die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Unternehmens erhöhen

www.abb.de/orem-consult

ABB Grundbesitz GmbH
 Telefon: +49 (0)3 232 71 89 12
 Telefax: +49 (0)3 232 71 89 10
 E-Mail: mail.orem@de.abb.com





THAMM & PARTNER

Salomonstift in Leipzig wird neu belebt

In Leipzig, nahe dem südlichen Teil des Lene-Voigt-Parks gelegen, saniert die THAMM & PARTNER GmbH das historische Salomonstift. In drei Etappen entstehen hier in sieben Wohnhäusern auf einer Grundstücksfläche von 4.170 Quadratmeter bis 2014 insgesamt 109 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten. Zentrumsnah gelegen, verfügen die Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen über 27 bis 166 Quadratmeter Wohnfläche. Das Ensemble wird mit einem Investitionsvolumen von rund 16,2 Millionen Euro wertvoll kernsaniert.

Sanieren und modernisieren

Das Salomonstift ist in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Die sieben Gebäude sind hofseitig ausgelegt und um einen großen, begrünten Innenhof angeordnet. Die fünfgeschossigen Wohngebäude wurden massiv gebaut, sind mit einer markanten Klinkerfassade versehen und vollständig unterkellert. „Das Salomonstift ist ein wichtiger histori-

scher Gebäudekomplex in Leipzig“, erklärt Angela Thamm, geschäftsführende Gesellschafterin der THAMM & PARTNER GmbH. „Unser Anspruch ist daher eine wertvolle Sanierung und Modernisierung aller Gebäude“, so Angela Thamm weiter. Zu den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere Maßnahmen zur Wärmedämmung, die Erneuerung der Türen und Fenster, der Einbau einer neuen Gaszentralheizungsanlage sowie die Erneuerung aller Sanitäranlagen und der Elektroinstallation. Darüber hinaus erhalten alle Wohnungen große Balkone mit Ausrichtung zum Innenhof. Außerdem wird das Wohnareal um Parkmöglichkeiten erweitert: Anstelle des bisherigen Waschhauses und der Nebengebäude entstehen 28 Stellflächen im Carport oder als Duplexparker.

Wohnen im geschichtlichen Ambiente

Die Wohnanlage wurde aufgrund einer testamentarischen Verfügung aus dem Jahr 1876 in den Jahren 1890 – 1892

und 1899 von der Salomonstiftung errichtet. Die Häuser tragen die Namen der Stifterin Julie Salomon und ihres Mannes Julius, sowie die Namen ihrer beiden Töchter Hedwig Holstein und Elisabeth Seeburg. Als Architekt zeichnete der bekannte Baurat, 1891 zum Stadtrat ernannte Arwed Rossbach verantwortlich, der zu dieser Zeit das Stadtbild Leipzigs wesentlich prägte.

Sicherheit und Vorteile für Investoren

Historisch bedingt befinden sich Denkmalobjekte im Regelfall in einer attraktiven Zentrumslage, und auch die steuerlichen Rahmenbedingungen erleichtern die Entscheidung. Ist die Immobilie nach den jeweiligen Landesvorschriften als Baudenkmal klassifiziert, unterstützt das Finanzamt den Immobilienanleger bzw. Immobilieneigentümer mit Abschreibungsmöglichkeiten. Einer besonderen steuerlichen Förderung unterliegen auch Immobilienobjekte in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut

Sachwerte-Studie: Strategie 2030

Immobilien gelten als der Klassiker unter den Sachwerten. Wir hatten bereits den dritten Band unserer Studienreihe »Strategie 2030« vollständig dem Thema Immobilien gewidmet. 53 Deshalb wollen wir auf die Grundlagen der Immobilienwirtschaft hier nicht erneut eingehen. Seit der Veröffentlichung unserer Studie im Jahr 2006 ist es in verschiedenen Ländern zu Verwerfungen an den Immobilienmärkten gekommen, wir wollen deshalb die jüngeren Entwicklungen in aller Kürze skizzieren und einige Anlageimplikationen aufzeigen.

US-Immobilienblase: Weltwirtschaftskrise und wankende Staaten

Die Entstehungsgeschichte der aktuellen Weltwirtschaftskrise wurde umfassend beschrieben und darf als bekannt vorausgesetzt werden. Zusammengefasst in einem Satz: Was ursprünglich als Krise des Subprime-Segments begann, wuchs sich zu einer umfassenden US-Immobilienkrise aus, die wiederum Banken und Versicherungen in schwere Bedrängnis brachte und schließlich die USA, aber auch weite Teile der Weltwirtschaft in eine heftige Rezession stürzte.

Das Problem wurde dadurch verschärft, dass neben den USA auch andere Länder wie Großbritannien, Irland oder Spanien das Platzen einer Immobilienblase verdauen mussten. Der Wertverfall an diesen Immobilienmärkten führte dazu, dass zahlreiche Banken in vielen etablierten Industrienationen (auch in Deutschland) faule Kredite in ihren Bilanzen aufhäufte. Die Probleme wurden so groß, dass verschiedene Banken nicht mehr in der Lage waren, sie aus eigener Kraft zu bewältigen. Stattdessen war immer öfter der Staat gefragt, wenn es darum ging, die Lasten aus den geplatzten Immobilienblasen zu schultern. Die Staaten beteiligten sich mit verschiedenen Rettungspaketen an den aufgelaufenen Verlusten und strapazierten damit die öffentlichen Finanzen erheblich. Dies wog umso schwerer, weil gleichzeitig umfassende Konjunkturprogramme gegen den Wirtschaftseinbruch zu finanzieren waren – und das alles vor einer Kulisse, die bereits vor Ausbruch der Weltfinanzkrise durch strapazierte Staatsfinanzen geprägt war.

Vertrauen in Finanzsystem stark angekratzt: Flucht in Sachwerte

Die Immobilienkrise war der Auslöser dafür, dass mehrere Staaten – auch bzw. insbesondere in der Eurozone – offensichtlich an die Grenzen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit geraten sind. Griechenland, Irland und Portugal mussten unter den eigens dafür geschaffenen europäischen Rettungsschirm (EFSF) flüchten, weil sie zu vertretbaren Zinsen keinen Zugang mehr zum Kapitalmarkt hatten. Die Staatsschuldenkrise ist noch lange nicht ausgestanden und droht weitere Länder in ihren Abwärtssog zu ziehen. Regierungen und Notenbanken müssen deshalb

immer wieder zu unkonventionellen Mitteln greifen. Begleitet wird die Krise durch eine Reihe herabgestufter Kredit-Ratings für verschiedene Länder. Nicht einmal die USA und Deutschland können sich noch vor den Urteilen der Rating-Agenturen sicher fühlen. Mit anderen Worten: Die Krise hat sich so tief in die Weltwirtschaft und in das globale Finanzsystem gegraben, dass viele Bürger und Investoren zutiefst besorgt sind. Die verunsicherten Investoren belassen es jedoch nicht bei der Besorgnis, sondern sind aktiv auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, die sie vor einer drohenden Inflation oder einem Systemkollaps schützen können. Gerade das verloren gegangene Vertrauen in unser Finanzsystem hat das Interesse an Sachwerten in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich erhöht. Die Goldpreisentwicklung der vergangenen Jahre zeigt dies eindrucksvoll. Aber auch die Währungen von Ländern, die über hohe Rohstoffvorkommen verfügen (Australien, Kanada, Norwegen), haben kräftig an Wert gewonnen. Anleger vertrauen offenbar – wenn überhaupt – solchen Währungen, die zumindest indirekt durch Rohstoffe gedeckt sind. Neben Rohstoffen/Edelmetallen ist es letztlich das sogenannte Betongold, das für Werterhalt sorgen soll. Ironie der Geschichte: Eine geplatzte Immobilienblase ist der Grund dafür, dass Anleger heute zunehmend Zuflucht in Immobilien suchen, um ihr Vermögen vor Verlusten zu schützen.

Immobilienpreise: Sonderfall Deutschland

Im Vorfeld der Finanzkrise überhitzten die Immobilienmärkte in vielen Ländern. Diese Märkte sind – trotz einzelner Lebenszeichen – noch immer mit der Korrektur der vorausgegangenen Übertreibungen konfrontiert. Währenddessen ist der Trend in Deutschland gegenläufig: Vor der Finanzkrise entwickelten sich die deutschen Immobilienpreise viele Jahre seitwärts und lagen damit unter der Inflationsrate, doch als Folge der Krise erlebt nun der deutsche Immobilienmarkt eine Sonderkonjunktur. Die Sorge der Bürger vor einem Auseinanderbrechen der Eurozone sowie die außergewöhnlich günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zeigen ihre Wirkung. Angesichts der seit dem Jahr 2010 zum Teil deutlich gestiegenen Immobilienpreise (vornehmlich in Großstädten) wird bereits die Frage gestellt, ob es nun eine Blase am deutschen Immobilienmarkt gibt. Ähnliche Diskussionen werden auch in anderen Ländern geführt. So gibt es in Kanada die Sorge, dass der Immobilienmarkt wegen des extrem niedrigen Zinsniveaus überhitzt könnte. Eine jüngst veröffentlichte Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft kommt zu dem Ergebnis, dass es noch keine Anzeichen für eine spekulative Blase am deutschen Markt gibt.

Die Autoren der Studie führen die Preissteigerungen insbesondere auf die starke deutsche Konjunktur, die Re-Urbanisierung und eben den Wunsch von Investoren nach einer sicheren Anlageform zurück.

Für den langfristig orientierten Investor sind kurzfristige Preisausschläge weniger relevant als die Perspektive über mehrere Jahrzehnte. Mit Blick auf das Jahr 2030 gilt es, die Folgen der absehbaren demografischen Umwälzungen auf den Immobilienmarkt bei der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die alternde und schrumpfende Bevölkerung dürfte zu Nachfrageverschiebungen mit entsprechenden Konsequenzen für die Preise führen. Dabei spielen auch regionale Aspekte eine wichtige Rolle. So gibt es Prognosen, die für einen 20-Jahres-Zeitraum Differenzen im Bevölkerungswachstum von mehr als 40 Prozentpunkten zwischen Top-Regionen und schlechteren Regionen er-



HOMMAGE À FRÉDÉRIC CHOPIN

Chopin

mitteln. Eine naheliegende Schlussfolgerung lautet also, dass Investoren mit einem langen Anlagehorizont diese Unterschiede bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen sollten. Einer weiteren Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft zufolge tun die Investoren dies bereits. Anhand eines empirischen Modells mit Daten für 127 Städte kommen die Forscher zu dem Ergebnis, dass die heutigen Preise für Wohnimmobilien die künftige Flächennachfrage bereits widerspiegeln. Die Immobilienpreise haben die demografiebedingten Risiken demnach bereits eskomptiert. Wegen der höheren »Liquidität« der städtischen Immobilienmärkte – das heißt, es gibt eine höhere Wiederverkaufswahrscheinlichkeit – dürfte sich das Anlegerinteresse trotzdem auch künftig auf städtische Lagen konzentrieren.

Anlagemöglichkeiten

Grundsätzlich gibt es verschiedene Möglichkeiten, in den Immobilienmarkt zu investieren. Aufgrund der Finanzkrise hat sich die Attraktivität der einzelnen Investmentmöglichkeiten jedoch zum Teil erheblich verändert.

- Direktinvestitionen

Für Anleger, die den Worst Case – also den Zerfall des Euro und/oder des globalen Finanzsystems – fürchten, ist die Direktinvestition in Immobilien anzustreben. Jeder Intermediär zwischen Investor und Immobilienobjekt stellt bei Finanzmarkturbulenzen letztlich ein gewisses Risiko dar. Zu bevorzugen ist deshalb der unmittelbare Zugang zum Objekt. Investitionen in Eigentumswohnungen und in Ein- oder Mehrfamilienhäuser erfüllen dieses Kriterium. Allerdings haben Direktinvestitionen spezifische Nachteile: Ein einzelnes Objekt hat gegebenenfalls nur einen Mieter (Eigentumswohnung) und nur eine Lage. Standortrisiken lassen sich lediglich durch den Kauf mehrerer Objekte (und mit entsprechend hohem Kapitaleinsatz) diversifizieren. Bei Eigentumswohnungen ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Eigentümer Mehrheitsbeschlüssen der Eigentümergemeinschaft unterordnen muss. Außerdem ist die Rentabilität im Vergleich zu einem ganzen Mehrfamilienhaus wegen der Aufteilungskosten niedriger. Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg wird momentan mit einem durchschnittlichen Transaktionsvolumen von 1,93 Mio. Euro gehandelt. Für den Erwerb eines wirtschaftlich attraktiven Mehrfamilienhauses sind gute Kenntnisse über den lokalen Immobilienmarkt erforderlich. Zudem sind rechtliche, technische, kaufmännische und grundsätzliche Immobilienkenntnisse nötig.

Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds waren bei den Anlegern vor der Finanzkrise besonders beliebt – insgesamt kommen sie auf ein Nettovermögen von rund 100 Mrd. Euro. Sie konnten neben der stabilen Wertentwicklung mit jederzeitiger Verfügbarkeit punkten. Als prinzipiell langfristige und illiquide Anlageform wurde die Immobilie den Anlegern mit börsentäglicher Veräußerbarkeit schmackhaft gemacht. Genau diese jederzeitige Veräußerbarkeit wurde einigen offenen Immobilienfonds während der Finanzkrise jedoch zum Verhängnis: Als viele Investoren Liquidität benötigten und deshalb Anteile an den Fonds zurückgaben bzw. zurückgeben wollten, hätten die Fonds Objekte verkaufen müssen – und das in einem Umfeld, in dem ohnehin schon hoher Druck auf den Immobilienmärkten lastete. Um Verkäufe in fallenden Märkten zu vermeiden, gab es für die Anleger temporäre

Rückgabestopps. Bei Anlageentscheidungen muss künftig also berücksichtigt werden, dass die offenen Fonds in wirtschaftlich schwierigen Zeiten – entgegen der eigentlichen Zielsetzung – zu illiquiden Anlagen werden können. Hinzu kommen Probleme, die Kritiker schon länger bemängeln: nur teilweise Transparenz der Fondsobjekte und deren preislicher Bewertung.

Schließlich drohen den offenen Fonds einschneidende Konsequenzen von regulatorischer Seite: Der Diskussionsentwurf zur Umsetzung der EU-Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM) sieht vor, dass neue Fonds künftig nur noch in der geschlossenen Form aufgelegt werden dürfen. Für bereits existierende offene Immobilienfonds soll jedoch Bestandsschutz gelten. Die Umsetzung der AIFM-Richtlinie in nationales Recht hat bis Juli 2013 zu erfolgen. Ob der jetzige Entwurf tatsächlich unverändert umgesetzt wird, bleibt abzuwarten.

Geschlossene Immobilienfonds

Geschlossene Fonds existieren in Deutschland seit den 50er-Jahren und bilden das größte Segment der indirekten Immobilieninvestments. Sie sind überwiegend in der Rechtsform einer Personengesellschaft konzipiert (GmbH & Co. KG) und werden zur Finanzierung bestimmter Investitionsvorhaben aufgelegt. Geschlossene Immobilienfonds ermöglichen Anlegern, mit relativ geringem Volumen (ab ca. 10 000 Euro, derzeit wird aber ein Mindestvolumen von 50 000 für Ein-Objekt-Fonds diskutiert) an großen Projekten teilzuhaben.

Im Gegensatz zu offenen Immobilienfonds handelt es sich hier um langfristige Investments mit einem Anlagehorizont von mehr als zehn Jahren, bei denen ein täglicher Verkauf nicht gewährleistet ist. Allerdings hat sich in den letzten Jahren ein immer besser werdender Zweitmarkt etabliert, der eine etwas höhere Flexibilität ermöglicht. Im Jahr 2002 waren lediglich Beteiligungen im Wert von 56 Mio. Euro über den Zweitmarkt verkauft worden, 2011 betrug das Volumen bereits 213 Mio. Euro. Immobilienfonds nehmen hierbei den größten Teil der Verkäufe ein.

Bei einem solide konzipierten Fonds legt der Anleger die Bewirtschaftung und das Management in die Hände professioneller Immobilienexperten. Über die laufende Fonds-Berichterstattung ist der Anleger immer bestens über die wirtschaftliche Lage seiner Immobilie unterrichtet. Damit sind geschlossene Fonds eine sehr transparente Anlageform, die auch einem passiven Investor eine attraktive Immobilienanlage bietet.

Immobilien-AGs und REITs

Die Schnittstelle zwischen Immobilien und Kapitalmarkt bilden Immobilien-Aktiengesellschaften bzw. Real Estate Investment Trusts (REIT). Sowohl Immobilien AGs als auch REITs investieren überwiegend oder sogar ausschließlich in gewerblich genutzte Objekte, Wohnimmobilien bilden eher die Ausnahme. Die Vorteile der Immobilie (Sicherheit) werden mit denen der Aktie (Liquidität) kombiniert, und es entsteht ein fungibler, börsenbewerteter Immobilienbesitz. Kauf und Verkauf dieser Spezialwerte über die Börse sind börsentäglich möglich. Kurzfristig entwickeln sich deren Kurse jedoch eher wie die Aktienmärkte und weniger wie die Immobilienmärkte. In guten Zeiten liegen die Börsenwerte deutlich über den Inventarwerten, in schlechten Zeiten deutlich darunter, die Volatilität ist also deutlich höher, als von Immobilieninvestments zu erwarten wäre. Nach extremen Kursverlusten von 70–90 % spielen Immobilienaktien in Deutschland momentan kaum eine Rolle.

IHRE EIGENE PRIVATE FLUGLINIE

NETJETS

UNGEDULD IST EINE TUGEND.

BEIM WETTLAUF GEGEN
DIE ZEIT IST ES BERUHIGEND,
NETJETS AN
IHRER SEITE ZU WISSEN.

NETJETZ FLUGGESELLSCHAFT GMBH, 10000 BERLIN, WILHELM-STRASSE 100, 10117 BERLIN
REG. NO. HRB 151533, UST-IDENT. NO. DE 253670887, LEITUNG: DR. GERT-ROBERT WITTE
VERWALTUNGSRAT: DR. GERT-ROBERT WITTE, DR. GERT-ROBERT WITTE, DR. GERT-ROBERT WITTE
GRÜNDUNG: 1999, UST-IDENT. NO. DE 253670887, LEITUNG: DR. GERT-ROBERT WITTE
VERWALTUNGSRAT: DR. GERT-ROBERT WITTE, DR. GERT-ROBERT WITTE, DR. GERT-ROBERT WITTE



Ein inspirierendes Umfeld nimmt Einfluss auf die Arbeitswelt.



USM mit GRUBER GUARD®-Technologie: www.usm.com/gruberguard

Regal-Branch: die besten Unterlegungen für Ihre Arbeitswelt.

Deutschland: USM U. Schwärzler Söhne GmbH, D-77816 Böhl, Tel: +49 7223 90 940, info@usm.com
 Schweiz: USM U. Schwärzler Söhne AG, CH-3110 Mönchingen, Tel: +41 31 720 72 72, info@usm.com
 Showrooms: Berlin, Bern, Hamburg, Mailand, New York, Paris
 www.usm.com

USM
 Möbelbausysteme
DESIGN • QUALITÄT • SERVICE