



### Inhaltsverzeichnis

Seite 1:  
Editorial

Seite 2:  
Mietschulden und wie sie reduziert werden  
(A. Degener)

Seite 3:  
„Immo Idee 2009“

Seite 6:  
Hausse der Immobilienaktien pausiert

Seite 8:  
Wohnungsneubau weiter im Sinkflug  
(A. Degener)

Seite 9:  
12. IIR Konferenz  
„Immobilienstandort Berlin“

Seite 10:  
Corporate Real Estate Management 2009  
(A. Degener)

Seite 10:  
Impressum

### Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Nun ist es amtlich: Deutschland steckt in der tiefsten Rezession seit Ende des zweiten Weltkriegs. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal 2009 um 3,8 Prozent gesunken.

Gesunken scheint auch die Hemmschwelle, um nach Staatsgeldern zu rufen. Es ist kaum noch nachzuvollziehen, mit welcher Unverschämtheit manche Unternehmen nun nach dem früher so ungeliebten Staat rufen. Da soll der Steuerzahler für offensichtliche Managementfehler bei Arcandor in die Bresche springen und auch die Übernahmekandidaten von Opel planen kräftig mit Vater Staat. Wer dagegen wie Wirtschaftsminister zu Guttenberg offene Worte spricht und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der abgegebenen Gebote kritisch betrachtet, sieht sich einem wütenden Aufschrei der Gewerkschaften gegenüber. Dabei wird ignoriert, dass eine Insolvenz des Rüsselsheimer Autobauers auch Chancen für einen Neubeginn enthält - und den Steuerzahler wohl bedeutend billiger kommen würde.

Unter diesen Umständen ist es nicht verwunderlich, dass nun auch der Präsident des Bauernverbandes Gerd Sonnleitner ein Konjunkturprogramm für die Landwirtschaft fordert. Angesichts des Preisverfalls für Milchprodukte ist das vielleicht noch am ehesten nachvollziehbar. Doch wenn die Konsumenten mit Steuergeldern als Billigmacher bei den Autos gelockt werden, darf man sich nicht wundern, wenn sich die Mentalität des Käufers auch bei anderen Produkten verändert.

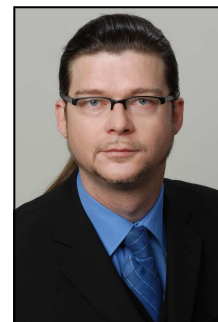
Vielleicht sollte man sich ab und an daran erinnern, dass wir eigentlich in einer Marktwirtschaft leben und nicht in einer Art Staatskapitalismus. Denn einen VEB Deutschland wollen wir doch wohl nicht.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

## Personalien

### **Buddy Roes geht zu Schroder Property**

Frankfurt a. M.: Buddy Roes leitet ab 01.06.2009 das Logistik-Fondsmanagements von Schroder Property. Zusätzlich ist er als Fondsmanager für den Schroder European Logistics Fund verantwortlich. Roes wird an Neil Tur-



Buddy Roes

Foto: Schrodgers

ner als Teil des Managementteams für Immobilienfonds berichten. Vor seinem Wechsel war Roes für ING tätig.

### **C. Hahne neuer Aufsichtsrat bei GWB**

Hamburg: Die Hauptversammlung der GWB Immobilien AG hat Carsten Hahne, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Aufsichtsratsvorsitzender der Hanseatic Holding AG als Nachfolger für David Maxwell in den Aufsichtsrat gewählt.

## Von Mietschulden und ihrer Reduzierung

Arne Degener, Chefredakteur

Mietschulden sind ein Problem. Dabei ist es egal, ob sie bei privaten oder kommunalen Wohnungsgesellschaften oder einem Einzeleigentümer auflaufen. Die Gesamtsumme, die säumige Mieter ihren Vermietern in Deutschland schulden, wird von der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus und Grund auf ca. 2,2 Milliarden Euro geschätzt. Das sind rund zwei Prozent der jährlichen Mietzahlungen in Deutschland in Höhe von rund 114 Milliarden Euro. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen nennt per 31.12.2007 die Summe von 582 Millionen Euro, die bei den Mitgliedsunternehmen an offenen Mietforderungen bestehen. Und auch der BFW Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sieht seine Mitglieder durch ausstehende Mietforderungen belastet.

Soweit die nackten Zahlen. Doch dahinter türmt sich eine weitere Kostenlawine für die Vermieter auf. Denn die Rückgabe der Wohnung eines zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mieters zu bewerkstelligen kann teuer werden. Die Kosten für Gerichtsvollzieher und Rechtsanwalt bleiben beim Vermieter, wenn der Mieter keine finanziellen Mittel besitzt. Zudem laufen in der Zeit des Gerichts- und Räumungsverfahrens weitere Mietschulden an. Und auch die notwendigen Renovierungskosten vor Neuvermietung des Wohnraums muss der Wohnungsbesitzer allein tragen. Das kann schnell weitere Kosten von insgesamt 10.000 Euro und mehr für den Vermieter bedeuten.

Doch mittlerweile ist Bewegung in die Sache gekommen. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben die Initiative ergriffen. Dabei sind die Ansätze verschieden. So bietet Haus und Grund seinen Mitgliedern gegen Gebühr einen so genannten Mieter-SolvenzCheck an. Voraussetzung hierfür ist, dass der Mietinteressent in die Solvenzprüfung schriftlich eingewilligt hat. Schwarze Schafe sollen so früh erkannt und aussortiert werden. Allerdings nützt das wenig, wenn sich die wirtschaftliche Situation des Mieters später verändert.

Einen anderen Ansatz haben 65 Prozent der Mitgliedsunternehmen des GdW gewählt. Sie bieten eigene Mietschuldnerberatungen an. Seit 2003, als die Summe der Mietschulden bei 752 Millionen Euro lag, gehen nun die Außenstände zurück –Tendenz weiter fallend. Die letzten erhobenen Zahlen von Ende 2007 sprechen von 582 Millionen Euro. Das ist ein Rückgang von 23 Prozent. Innerhalb dieses Modells gibt es wiederum Unterschiede. Während die einen eine Beratung anbieten, die von den Mietern selbst aktiv genutzt werden muss, gehen andere in die Offensive. So hat die Berliner degewo die „aufsuchende Mietschuldenberatung“ eingeführt.

Mieter mit Rückständen werden zunächst schriftlich aufgefordert, sich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen. Geschieht das nicht, werden freie Mietschuldnerberater in die Spur geschickt. Diese suchen dann das Gespräch mit dem Schuldner zu Hause und versuchen gemeinsam mit dem Mieter am Abbau der Mietschulden zu arbeiten. Ratenzahlungen, Beratungen über die Möglichkeit der Übernahme der Außenstände über die Jobcenter oder der Umzug in eine kleinere und preiswerte Wohnung ge-

## Personalien

### **Neuer Vorstand bei HypoVereinsbank**

München: Der Aufsichtsrat der HypoVereinsbank hat Peter Buschbeck per 01.08.2009



Peter Buschbeck  
Foto: HypoVereinsbank

zum neuen Leiter der Division Privat- und Geschäftskunden und Mitglied des Vorstands der HypoVereinsbank bestellt. Buschbeck war zuletzt Vorstandsvorsitzender der SEB AG.

### **Neuer Geschäftsführer bei Hochtief**

Essen: Dr. Christoph Husmann ist neuer Geschäftsführer der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH. Gleichzeitig wurde er in die Geschäftsleitung des Unternehmensbereichs HOCHTIEF Real Estate berufen. In beiden Funktionen ist er für die Bereiche Finanzen, Controlling, Rechnungswesen und Recht verantwortlich.

hören zum Katalog. Nach eigenen Angaben konnte die degewo so von 2004 bis 2007 die Mietrückstände von wohnenden Mietern um drei Millionen Euro reduzieren und die Zahl der kostenintensiven Zwangsräumungen mehr als halbieren. Von 2006 bis 2008 wurden die Mietschulden und die daraus resultierenden Folgekosten um neun Millionen Euro gesenkt.

Doch gerade kleinere Wohnungsunternehmen und private Eigentümer können das allein nicht leisten. Das ist der Grund, warum sich verschiedene private Forderungsmanager am Markt etabliert haben. Oft geht ihr Leistungskatalog weit über den der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften hinaus. Sie bieten den Vermietern in direkter Zusammenarbeit mit den beauftragten Hausverwaltungen oder im direkten Kontakt mit dem Eigentümer ein Vollpaket an, das die laufende Miete sichern, die Mietschulden einbringen und die teuren Räumungs- und Zahlungsklagen vermeiden soll. Sie sehen sich dabei weder als Sozialarbeiter noch sind sie Inkassounternehmen.

Ziel ist es, eine kostengünstige, sprich: eine Räumungs- und Zahlungsklage vermeidende Lösung für die Probleme des Eigentümers zu erzielen. Das kann von der Sicherung des Mietverhältnisses und der laufenden Miete bis hin zur freiwilligen Aufgabe des Wohnraums durch den Mieter reichen. So suchen pro soluta und die M plus M consult in Berlin die Mieter nicht nur direkt auf und beraten. Sie gehen weiter. Nach der Feststellung der wirtschaftlichen Situation begleiten sie die Schuldner zu sämtlichen Ämtern, die für die meisten Mietschuldner Tempel des Horrors sind. Sie erwirken oftmals eine Mietschuldenübernahme durch das Job Center, organisieren die sozialen Transferleistungen des Mieters und stellen die laufende Miete sicher. Auch die freiwillige Aufgabe des Wohnraums durch Umzug in eine kleinere Wohnung oder eine gütlich erzielte Räumungsvereinbarung gehören zum Leistungskatalog. Schuldanerkenntnisse durch den Mieter verbunden mit Zahlungsplänen ebenso. Selbst das Ausfindigmachen von säumigen abgetauchten ehemaligen Mietern wird zum Teil übernommen.

Für die Vermieter sind diese Serviceleistungen vor allem aus dem Grunde attraktiv, dass Kosten nur im Erfolgsfall anfallen. Wird keine Lösung erreicht, bekommen die Forderungsmanager nichts. Weder Fahrkosten noch pauschale Stundensätze können abgerechnet werden.

Aber egal welcher Ansatz zur Mietschuldenreduzierung gewählt wird, eines ist deutlich: Der überwiegende Teil der Mieter ist für Hilfsangebote dankbar. Denn oftmals ist eine helfende Hand effektiver als schwarze Sheriffs und Inkassounternehmen, die die ohnehin schon oft mittellosen Schuldner weiter in die Enge treiben.

## **AIZ verleiht Preis für „Immo Idee 2009“**

Gewinner der „Goldenen Immo Idee 2009“ ist der Münchener Wohnungsunternehmer Josef Kastenberger, geschäftsführender Gesellschafter der JK Wohnbau. Mit dem Preis für Immobilienwerbung und -kommunikation, werden Einfallsreichtum und Experimentierfreude im täglichen Wettbe-

## Fonds

### **Deka kauft in Vancouver**

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien Investment GmbH hat den Markteintritt in Kanada vollzogen und für rund 186 Mio. Euro das 2007 fertiggestellte „Bentall V“ in Vancouver von der kanadischen Immobiliengesellschaft SITQ für den Deka-Immobilien-Global gekauft. Das 33-geschossige Hochhaus verfügt über eine Mietfläche von rund 54.000 qm und ist vollständig vermietet. Innerhalb der kommenden drei Jahre laufen drei Prozent der Mietverträge aus. Die Deka Immobilien wurde von CB Richard Ellis Limited beraten.

### **Rekordergebnis**

Frankfurt a. M.: Der offene Immobilienfonds CS Euroreal hat schon vor Ablauf des Geschäftsjahres das beste Vermietungsergebnis seit 2000 erzielt. Mit einem neuen Mietvertrag über 14.070 qm Bürofläche in Hamburg wurde eine zweite Großvermietung für den CS Euroreal abgeschlossen. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008/2009 am 01.10.2008 summiert sich das Vermietungsvolumen für den offenen Immobilienfonds auf rund 80.000 qm.

werb um die Aufmerksamkeit potenzieller und bestehender Kunden prämiert.

Die Jury, bestehend aus der Vorsitzenden Carolin Hegenbarth, Chefredakteurin des AIZ-Immobilienmagazins, Berlin, Daniel Görs, Leiter Corporate Communications bei Immonet.de, Hamburg, Kristina Jahn, Verfasserin der Masterarbeit "Ziel-gruppenspezifische Kommunikationspolitik im Immobilienmarketing - Analyse der Immo Idee 2008", Prof. Dr. Stephan Kippes, FH Nürtingen, Fachbereich Immobilienmarketing, Peter Marquardt, Geschäftsführer zB2 Real Estate Communications, Düsseldorf, und Robert Ummen, Geschäftsführender Gesellschafter Ummen Communications, Berlin, verlieh den mit einem Online-Werbevolumen im Wert von 6.000 Euro auf Immonet.de dotierten Preis kürzlich im Rahmen des IVD-Immobilientages in Hamburg.

Der Gewinner überzeugte mit seinem Marketing-Konzept für das Projekt „nido – Natürlich in Karlsfeld wohnen“. Nido – das italienische Wort für Nest – ist der Name eines Neubau-Projekts in München-Karlsfeld. Auf dem ehemaligen EON-Gelände entstehen unter der Federführung von JK Wohnbau derzeit 400 Wohnungen und 150 Häuser. Die Zielgruppe, die sich aus der Lage und Infrastruktur ergibt

und die JK Wohnbau mit seinen Kommunikationsmaßnahmen konsequent anspricht, sind „Starter“, junge Lebensgemeinschaften und Familien, die sich ein „Nest“ bauen wollen. „nido – Nest“ verweist aber auch auf den ökologischen Aspekt, der in allen Werbemitteln kommunikativ transportiert wird. Vereint werden die Aspekte „Familie“ und „Ökologie“ beispielsweise vorbildlich in einem eigens entwickelten Magazin für Kinder „Nidolino“, das viermal im Jahr erscheint und Kinder spielerisch an das Thema Umwelt heranführt.

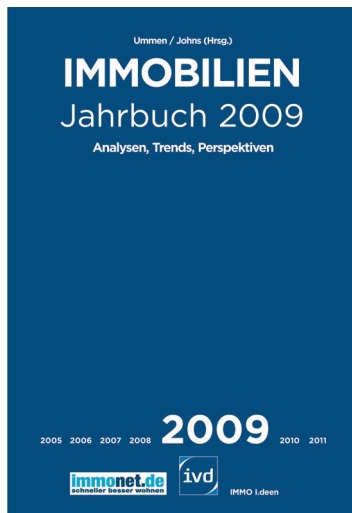
Das Urteil der Jury: „Das Marketing-Konzept der JK Wohnbau GmbH ist inhaltlich überzeugend, der Zielgruppe entsprechend sympathisch gestaltet und in seinen Instrumenten von großer Vielfalt. In seinen Botschaften ist das Projekt ‚nido‘ ein gelungenes Beispiel dafür; wie ökologische Verantwortung, architektonischer Charme und hohe Lebensqualität in einem familiengeprägten und auf Nachhaltigkeit bedachten Lebensstil Ausdruck finden. Im Ergebnis demonstriert das konsequent ökologisch ausgerichtete Gesamtkonzept des Wohnbauprojekts mit Hilfe des gezielten Marketingeinsatzes exemplarisch, dass auch die Immobilienwirtschaft ihren Teil zum Thema Nachhaltigkeit und Schonung der natürlichen Ressourcen beitragen kann.“

Die „Silberne Immo Idee 2009“ ging an die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft für ihr Konzept „Von der Breite in die Nische“. Mit konsequentem Lebensphasen- bzw. Nischen-Marketing ist es der LWB in den vergangenen anderthalb Jahren gelungen, neue Mieterpotenziale zu er-



# Immobilien Jahrbuch 2009

## - topaktuelle Analysen / Trends / Perspektiven für die Immobilienwirtschaft -



Die Finanzkrise ist in aller Munde. Aus dem Satz des Jahres 2008 „Kein Geld - kein Projekt“, der die Auswirkungen der Finanzkrise auf dem deutschen Immobilienmarkt auf den Punkt bringt, wird im Jahr 2009 nun die Schwierigkeit der Finanzierung und Nachfinanzierung von Immobilien. Der Rückgang des Wirtschaftswachstums wird Spuren auf dem Immobilienmarkt hinterlassen. Wie umfangreich werden die Auswirkungen sein? Erste Lichtblicke werden für das Ende des Jahres 2009 erwartet. Dass Immobilienwirtschaft und die Wirtschaft im Allgemeinen eng miteinander verzahnt sind, ist inzwischen nicht nur eine gefühlte Abhängigkeit. Statistisch belegt ist diese Annahme auch. Vor dem Hintergrund von fast 13% Anteil der Immobilienbranche am deutschen Bruttoinlandsprodukt ist diese Annahme sehr leicht zu begreifen. Wie wird das Jahr 2009 nun aber für die einzelnen Marktteilnehmer werden? Sind Büro- und Wohnimmobilien gleichermaßen betroffen? Wie steht es um Immobilien-Aktien und geschlossene Fonds? Ursachenforschung und Ausblick betreiben die Autoren des Immobilien Jahrbuchs sehr intensiv. Für alle Marktteilnehmer, die tiefere Einblicke in die aktuelle Situation wollen, ist das Immobilien Jahrbuch 2009 daher Pflichtlektüre.

Mit Beiträgen zu folgenden Themen (Auszug):

- Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee mit einem Rück- und Ausblick zur Wohnungspolitik
- Prof. Dr. Norbert Walter, Chef-Volkswirt Deutsche Bank, zur Immobilienkonjunktur 2009 und 2010
- Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft IW Köln, zu Immobilienpreisen und der Geldpolitik in Krisenzeiten
- Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, IREBS, zu Ökonomie und Ökologie in der Immobilienwirtschaft
- Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Universität Freiburg, zur Auswirkung der Finanzkrise auf den Immobilienmarkt
- Lawrence Yun, Chefvolkswirt der NAR, zum amerikanischen Immobilienmarkt 2009
- Stefan Meister, Ernst & Young, zu den Bewertungsmaßstäben in Zeiten der Finanzkrise

Das in fünfter Auflage erscheinende Immobilien Jahrbuch bietet damit Informationen aus erster Hand und bildet die maßgeblichen Diskussionen dieser größten Branche in Deutschland ab.

**Bestellungen ab sofort unter: E-Mail: [info@ivd.net](mailto:info@ivd.net),  
Fax: (030) 275 72 6 - 49 oder über den IVD Shop unter [www.ivd-webshop.net](http://www.ivd-webshop.net)**

### Absender

Unternehmen

Name

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

**Wir bestellen: \_\_\_\_\_ Expl. Immobilien Jahrbuch 2009  
zum Preis von € 29,80**

(Preis inkl. MwSt. zzgl. Versandkosten), Herausgeber: Ummen/Johns; IMMO Ideen GmbH, 2009, ca. 220 S., gebunden, ISBN 978-3-00-026937-0

Sie haben das Recht, die Bestellung innerhalb von 2 Wochen nach Lieferung ohne Begründung schriftlich oder durch Rücksendung der Ware an die IMMO Ideen GmbH, Littenstr. 10, 10179 Berlin, zu widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung der Ware oder des Widerrufs.

**Danke für Ihre Bestellung!**

Datum/Unterschrift \_\_\_\_\_



## Baugewerbe

### **Tarifverhandlungen am Bau beendet**

Berlin: Die Tarifverhandlungen für die rund 700.000 Beschäftigten im Bauhauptgewerbe sind mit einem Schlichtungsspruch beendet worden. Danach steigen die Löhne und Gehälter zum 01.06.2009 um 2,3 Prozent und zum 01.04. 2010 erneut um 2,3 Prozent. Für den Monat April 2009 gibt es keine rückwirkende Lohnerhöhung. Für Mai 2009 wird eine Einmalzahlung in Höhe von 60 Euro gewährt. Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit von 24 Monaten. In den Neuen Ländern fällt der Mindestlohn II zum 01.09.2009 weg. Zudem wurde die Anpassung der Mindestlöhne I Ost / West auf den Weg gebracht. Der Mindestlohn I Ost wird ab 01.09.2009 von 9 Euro auf 9,25 Euro, ab 01.09.2010 auf 9,50 Euro und ab 01.07.2011 auf 9,75 Euro erhöht. Dieser Mindestlohn tarifvertrag hat eine Laufzeit von 27 Monaten. Der Mindestlohn I im Westen erhöht sich ab 01.09. 2009 jeweils in 10-Cent-Schritten bis zum 01.09.2011 auf 11 Euro, der Mindestlohn II wird im selben Zeitraum in fünf-Cent-Schritten von derzeit 12,85 Euro auf 13 Euro erhöht.

schließen. Ob Eisenbahnfans, die man in Leipzig als Standort des größten Kopfbahnhofs Europas verstärkt vermutet, oder Autofans mit Parkplatznot, die man mit der Aussicht „Nie wieder Knöllchen – mit einem Parkplatz von der LWB“ auch auf das Wohnungsangebot der LWB aufmerksam macht – das Anzeigen- und Außenwerbe-Konzept der LWB findet für jeden die passgenaue Ansprache – Schmunzeln inklusive. Selbst für Schnarcher ist etwas dabei: „Schnarchen Sie gut! Wohnen Sie besser! – Mit einer LWB-Wohnung mit zwei Schlafzimmern.“ So ist es der LWB gelungen in dem ausgeprägten Mietermarkt Leipzig den Leerstand in ihrem rund 39.000 Wohnungen umfassenden Bestand zu verringern und den Abwärtstrend bei den Mieten zu stoppen. Die Jury der Immo Idee meint: „Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft hat mit ihrer Nischenmarketing-Kampagne den Mut bewiesen, emotional zu kommunizieren und auch mit Werbung zu polarisieren. Die Silberne Immo Idee und die Vermarktungserfolge sind der verdiente Lohn für eine mutige Strategie.“

Gewinner der „Bronzenen Immo Idee 2009“ ist Dirk Wohltorf. Er hatte sich mit dem immobilienwirtschaftlichen Internetportal [www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de) beworben. Seiner Idee liegt der Trend zur Nische und Spezialisierung zugrunde. Als begeisterter Bewohner von Berlin-Frohnau hat er sich nahezu ausschließlich auf selbstgenutzte Wohnimmobilien in dieser Wohnlage spezialisiert. Um diese Fokussierung umzusetzen, hat er ein Gemeindeportal mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt realisiert. Je nach Jahreszeit wechselnde Panoramen und virtuelle Touren nehmen den Besucher mit auf eine Reise durch Frohnau und bringen dem Interessierten den Ortsteil näher.

Die Ausschreibung für die Immo Idee 2010 startet im Dezember.

## **Ende oder Pause der internationalen Kursrallye für Immobilienaktien?**

Die Immobilienaktien haben ihre Kursrallye an den internationalen Märkten seit Mitte Mai vorerst beendet. Die Credit Suisse geht in ihrem „Research Monthly Global Real Estate“ davon aus, dass die erste Phase der Hausse damit beendet ist. Die deutlichen Bewertungsabschläge vom März, die aus Erwartung großer wirtschaftlicher und finanzieller Verwerfungen resultieren, haben sich deutlich reduziert.

Sollen die Immobilienwerte weitere Anstiege verzeichnen, muss es vorab nun echte positive Konjunktur- und Bewertungssignale geben. Wahrscheinlicher sind jedoch Gewinnmitnahmen und ein Ende des Aufwärtstrends gegen Ende des zweiten Quartals, so die Schweizer. Zu viele Risiken schlummern noch im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobiliensektor, und auch Negativmeldungen aus dem Finanzsektor bleiben wohl weiter an der Tagesordnung. Für Euphorie besteht demnach kein Grund.

Das Niveau, das die europäischen Immobilienaktien in den letzten drei Monaten wieder erreicht haben, bewertet Credit Suisse als fair. Günstige Einstiegsmöglichkeiten sind momentan nicht auszumachen. Dazu kommen die aktuellen IPD-Daten für Großbritannien. Diese deuten auf unerwartet hohe Neubewertungsverluste bei Land Securities (HOLD) hin. Auch

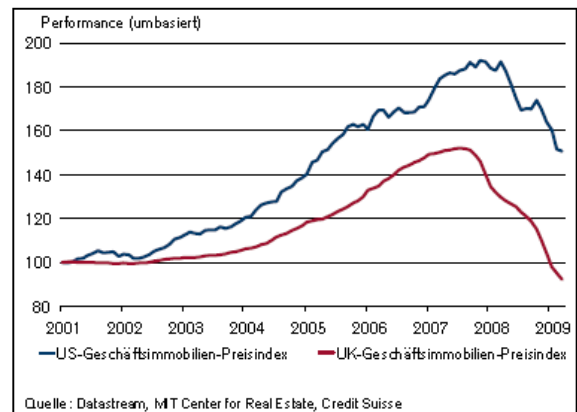
## Unternehmen

### Kapitalerhöhung bei GWB

**Hamburg:** Der Vorstand der GWB Immobilien AG hat eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital beschlossen. Die 1.625.000 neuen Aktien können zu einem Preis von 1,55 Euro je Aktie bezogen werden. Die Hanseatic Group hat eine Platzierungsgarantie für die 1.625.000 neuen Aktien übernommen. Den Aktionären der GWB Immobilien AG steht ein mittelbares Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu. Ein öffentlicher Handel der Bezugsrechte wird allerdings ausgeschlossen. Mit dieser Kapitalmaßnahme erhöht sich das Grundkapital der Gesellschaft um 1.625.000 Mio. Euro auf 6.525.000 Mio. Euro. Im Rahmen der strategischen Partnerschaft hat die Hanseatic Group zusätzlich eine Option zum Erwerb von drei Objekten der GWB Immobilien AG im Wert von insgesamt rund 37 Mio. Euro erhalten. Der GWB entsteht bei Ausübung dieser Option ein Liquiditätszufluss in Höhe von rund 11 Mio. Euro.

zeigen sie, dass für die britischen gewerblichen Immobilienmärkte der Boden noch nicht erreicht ist – aber immerhin scheint er in Sicht. Das Kaufinteresse langfristiger institutioneller Investoren bleibt gedämpft, sodass die Renditen in den nächsten drei Monaten weiter steigen könnten. Für Kontinentaleuropa inklusive Deutschland bezeichnen die Schweizer den Wert börsennotierter Immobilienunternehmen als nahezu fair.

Dagegen bleibt der US-REIT-Markt von mehreren Unsicherheiten gezeichnet. Vor allem die gedämpften Einzelhandels- und Konsumaussichten belasten das Klima. Das Abwärtsrisiko hängt auch davon ab, inwieweit die Maßnahmen der amerikanischen Notenbank greifen, um die Situation an den US-amerikanischen Kreditmärkten zu normalisieren. Die Maßnahmen der Fed zur Entspannung des Marktes für Investment-Grade-Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS) machen Hoffnung. Sie scheinen zu funktionieren. Positiv ist auch, dass sich im Laufe der Rallye der letzten drei Monate die sichtbarsten Anzeichen von Verwerfungen aufgelöst haben. Anfang März erreicht die Dividendenrendite börsennotierter amerikanischer Immobilien trusts bei 11 Prozent ihren Höhepunkt, von wo aus sie bis Mai auf 6,5 Prozent zurückschlug.



Für US-Immobilienaktien spricht nach wie vor der enorme Abstand zwischen den Dividenden- und Staatsanleihenrenditen, selbst wenn für die Zukunft gewisse Dividendenkürzungen anzunehmen sind. Sie bieten somit attraktive Ausschüttungen für den einkommensorientierten Anleger. Die in den Aktienkursen implizierten Kapitalisierungsraten befinden sich mittlerweile wieder auf ihrem langfristigen Durchschnittsniveau und könnten dieses noch um ein bis zwei Prozent überschreiten, sollten die Preise für kommerzielle Immobilien weiter sinken, meint Credit Suisse.

Für Asien sind die Erwartungen verhalten optimistisch. Die geringe Privatverschuldung, der liquide und gut kapitalisierte Bankensektor sowie das günstige Zinsumfeld in der Region bilden ein solides Fundament für den Aufschwung des Immobiliensektors. Allerdings müssen sich auch hier erst einmal die Kreditbedingungen normalisiert haben und die Risikobereitschaft für Reflationswetten zurückkehren. Die Zahl der Immobilien transaktionen nimmt in der Region weiter zu. Käufer haben mit den ersten Anzeichen für eine konjunkturelle Bodenbildung wieder Vertrauen gewonnen und die Entwickler durch Preissenkungen eine entsprechende Nachfrage geschaffen. Angesichts der kräftigen liquiditätsgetriebenen Rallye ist Credit Suisse jedoch der Ansicht, dass der Sektor die Stabilisierung des Immobilienzyklus bereits eingepreist hat. Während die meisten großen Immobilienentwickler in Singapur ihren Refinanzierungsbedarf im Zuge jüngster Kapitalerhöhungen gedeckt haben, ist in China, wo der Großteil der Immobilienwerte seinen Börsenwert in den letzten zwei Monaten mehr als verdoppelt hat, die Gefahr von Gewinnmitnahmen groß.



**Verbände**

**RICS-Forderungen an EU-Parlament**

Brüssel/Frankfurt a. Main: Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fordert in ihrer Grundsatzerklärung das am 07.06.2009 neu zu wählende Europäische Parlament auf, durch regulative Maßnahmen zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft in Europa beizutragen. Es soll Maßnahmen ergreifen, die die Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit steigern und die Qualität von Immobilien erhöhen. Die RICS betont u. a. die Notwendig- und Wichtigkeit einheitlicher Bewertungsstandards für die wirtschaftliche Erholung in der EU und fordert die Schaffung einer nachhaltigeren Immobilienwirtschaft. Zudem will sie die Betonung der Themen Wohnung und Urbanisierung. Die RICS unterstreicht die Notwendigkeit der Einbeziehung und Anwendung international anerkannter Bewertungsstandards und fordert die Bürger der Europäischen Union auf, in Energieeffizienzmaßnahmen zu investieren. Dazu sollen finanzielle Anreize geschaffen werden, die die Bürger in die Lage versetzten, Energie zu sparen.

**Wohnungsneubau weiter im Sinkflug**

Arne Degener, Chefredakteur

Der Wohnungsneubau ist in Deutschland bekanntlich 2008 eingebrochen. Nur noch 175.000 genehmigte Wohnungen bedeuteten einen Rückgang gegenüber 2007 von 4,2 Prozent und einen absoluten Nachkriegs-

tiefststand. Die Entwicklung ist dabei in Deutschland zweigeteilt. Während die Genehmigungen in Westdeutschland um 7,4 Prozent zurückgingen, stiegen sie in Ostdeutschland um 13,6 Prozent. Das ist vor allem dem extrem niedrigen Ausgangsniveau geschuldet. Auch zu Beginn des Jahres

Baugenehmigungen in Deutschland 2004 bis 2008 nach Bundesländern						
Bundesland	2004	2005	2006	2007	2008	Veränderung 2008 gegenüber 2004 in %
Baden-Württemberg	38.398	37.619	37.342	27.108	25.971	-32,4
Bayern	57.721	49.712	53.122	36.859	35.046	-39,3
Berlin	3.686	3.224	5.010	4.889	6.325	71,6
Brandenburg	10.856	9.322	9.377	7.172	7.454	-31,3
Bremen	1.207	1.373	905	1.039	872	-27,8
Hamburg	4.194	3.596	3.832	4.575	3.765	-10,2
Hessen	19.521	16.914	17.202	14.441	12.126	-37,9
Mecklenburg-Vorpommern	7.670	6.709	5.848	4.359	5.032	-34,4
Niedersachsen	28.415	23.369	23.691	14.664	13.158	-53,7
Nordrhein-Westfalen	50.672	50.308	49.987	38.588	34.451	-32,0
Rheinland-Pfalz	15.763	13.185	14.201	9.397	9.023	-42,8
Saarland	2.641	2.155	2.080	1.482	1.473	-44,2
Sachsen	7.906	5.974	7.366	5.153	6.027	-23,8
Sachsen-Anhalt	5.118	4.073	4.057	2.597	3.771	-26,3
Schleswig-Holstein	10.206	9.315	9.708	7.069	7.374	-27,7
Thüringen	4.705	3.723	3.813	3.379	2.727	-42,0
Deutschland	268.679	240.571	247.541	182.771	174.595	-35,0

Quelle: ifs Berlin

2009 zeichnet sich keine Trendwende ab. Von Januar bis Februar 2009 sind die Neubauzahlen im Vergleich zum Vorjahr weiter um 19,7 Prozent gefallen, so das ifs Institut für Städtebau, Berlin. Institutsleiter Dr. Stefan Jokl: „Zu Beginn dieses Jahrzehnts konnte man noch von einer halbwegs normalen Entwicklung im Neubau mit Genehmigungszahlen in einer Größenordnung von annähernd fast 300.000 Wohnungen sprechen. Seit 2003 ging es aber deutlich abwärts. ... Eine Änderung lässt sich derzeit nicht erkennen, zumal die allgemeine Wirtschafts- und Finanzkrise für eine massive Verunsicherung der Bundesbürger sorgt. Leider enthalten auch die Konjunkturpakete der Bundesregierung keinerlei ermutigende Anreize für potentielle Häuslebauer, ganz im Unterschied zu anderen Ländern, die hier massive Zeichen gesetzt haben.“

Die Genehmigungszahlen sind über die Jahre betrachtet von 2004 (269.000 Einheiten) bis 2008 um 35 Prozent gesunken. Dabei sei die Abwärtstendenz in allen Bundesländern ähnlich stark ausgeprägt. Eine Ausnahme bildete Berlin, was auf dessen sehr geringer absoluter Basis beruht. In der Hauptstadt sind 2004 mit 3.700 neben Bremen und dem Saarland die wenigsten Wohnungen genehmigt worden.

## Verbände

### Stadtumbau Ost fortsetzen

**Berlin:** Der Deutsche Städtetag (DST), der Deutsche Mieterbund (DMB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützen den von der CDU/CSU und SPD in den Bundestag eingebrachten Antrag zur Fortsetzung des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Im Vorfeld der am 27.05. stattfindenden Anhörung appellieren die Verbände an den Bund und die Länder, noch in dieser Legislaturperiode die notwendigen Beschlüsse zur Fortsetzung des Stadtumbaus in den Neuen Ländern zu fassen, mindestens aber die politischen Weichenstellungen dafür noch vor der Bundestagswahl vorzunehmen. Angesichts der fast überall drastisch sinkenden Zahl der Haushalte in Ostdeutschland und der drohenden zweiten Leerstandswelle ab 2010 sei dies zwingend erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der ostdeutschen Städte zu erhalten. Die Kommunen und die Vermieter bräuchten Planungssicherheit, um in Ostdeutschland die notwendigen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen weiter konsequent fortzusetzen.

Alle anderen Bundesländer verzeichneten dagegen hohe zweistellige Minusraten. Vor allem in Niedersachsen mit einem Minus von 53,7 Prozent, im Saarland mit einem Rückgang um 44,2 Prozent und in Rheinland-Pfalz mit einer Reduzierung um 42,8 Prozent sprechen die Zahlen für sich. Relativ fiel der Einbruch in Hamburg mit -10,2 Prozent und Sachsen mit -23,8 Prozent aus.

## Veranstaltungshinweis: 12. IIR Konferenz „Immobilienstandort Berlin“

Das Transaktionsvolumen bei gewerblichen Immobilien ist in Berlin im ersten Quartal 2009 um rund 80 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum eingebrochen. Auf der 12. IIR Konferenz „Immobilienstandort Berlin“, die am 1. und 2. Juli im Hotel InterContinental Berlin stattfindet, diskutiert Holger Lippmann, Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin, mit Prof. Dr. Dieter Puchta, Vorstandsvorsitzender, Immobilienbank Berlin) und Henrik Thomsen (Vivico Real Estate) über die aktuelle Stimmung in der Berliner Immobilienwirtschaft.

Mehr als 20 Experten aus Wirtschaft und Politik sprechen auf der Veranstaltung über die Aussichten für den Standort Berlin, den Investmentmarkt und die Kernfrage der Refinanzierung. Die aktuellen Perspektiven und Chancen für die Hauptstadt vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise erörtert Staatssekretär Dr. Jens-Peter Heuer von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen.



Holger Lippmann,  
GF Liegenschaftsfonds Berlin

Dr. Thomas Veit (Vorstandsmitglied, Landesbank Berlin) geht auf die Auswirkungen der Finanzkrise für die Immobilienfinanzierung ein. Über die Situation auf dem Berliner Investmentmarkt diskutieren Dr. Hermann Stapenhorst (CMS Hasche Sigle), Fabian Hüther (CB Richard Ellis) und Nils Hübener (SEB Asset Management). Willy Weiland (Präsident, Hotel- und Gaststättenverband Berlin) geht der Frage nach, wie viele Hotels Berlin verträgt. Andreas Schulten (Vorstand, BulwienGesa) untersucht die Marktkapazität für Wohnbauprojekte. Christian Leska (Savills Immobilien-Beratung) analysiert den Berliner Büro- und Gewerbeflächenmarkt.

Eine weiteres Augenmerk der Konferenz liegt auf den aktuellen Projektentwicklungen wie dem Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI), dem Europäischen Energie-Forum (Euref) und dem Stadtquartier an der Heidestraße. Manfred Körtgen (Berliner Flughäfen) berichtet über den Projektstatus und die Vermarktungsszenarien für den Airport BBI. Das Konferenzprogramm ist unter: [www.iir.de/pr-berlin09](http://www.iir.de/pr-berlin09).

IMMOBILIEN *weekly* ist Medienpartner der Veranstaltung.



## Impressum

### IMMOBILIEN weekly

#### Verlag:

Ummen Communications  
GmbH  
Lindenstraße 76  
10969 Berlin

Tel.: 030 - 259 427 120

Fax: 030 - 259 427 126

info@immobilien-weekly.de

[www.immobilien-weekly.de](http://www.immobilien-weekly.de)

#### Herausgeber:

Robert Ummen

Chefredakteur:

Arne Degener (V.i.S.d.P.)

#### Amtsgericht:

Berlin-Charlottenburg  
HRB 117952 B

#### Umsatzsteuer-

Identifikationsnummer:

DE 29/456/02577

#### Anzeigenabteilung:

030-259 427 120

anzeigen@immobilien-  
weekly.de

Es gilt die Anzeigenpreis-  
liste vom 01.02.2009.

Namentlich gekenn-  
zeichnete Beiträge geben  
die Meinung des Autors  
wieder. Diese muss nicht  
der Auffassung der Re-  
daktion entsprechen.

Für unaufgefordert ein-  
gesandte Beiträge und  
Textmanuskripte wird  
keine Haftung übernom-  
men. Die Redaktion be-  
hält sich vor, eingereich-  
te Texte gegebenenfalls zu  
bearbeiten bzw. zu kür-  
zen.

## Corporate Real Estate Management in Zeiten der Krise

Arne Degener, Chefredakteur

Die großen Industrieunternehmen der Welt haben sich auf die veränderte ökonomische Situation und die neuen Marktbedingungen auch im Immobilienbereich eingestellt. Das ist das Ergebnis einer von CoreNet Global (CNG), einer Organisation von Corporate Real Estate Managern, vorgestellten Studie mit dem Titel „Der Einfluss der Wirtschaft auf die Immobilienbranche“. Rund 400 der weltweit führenden Industrieunternehmen, darunter BASF, Nokia oder Coca-Cola, wurden nach den von ihnen eingeleiteten Maßnahmen für ihre jeweiligen Unternehmensimmobilien befragt.

Dabei wird deutlich, dass in Zeiten der Krise hauptsächlich Investitionsprojekte auf Eis gelegt werden. 70 Prozent der befragten Unternehmen reagieren so auf die momentane wirtschaftlich unsichere Lage. 60 Prozent nutzen die Situation für die Restrukturierung ihrer Mietverträge und 58 Prozent wollen den Nutzungsgrad der belegten Flächen erhöhen. Für Immobilienbesitzer mit namhaften Mietern besonders bitter – fast die Hälfte der Unternehmen, die als Mieter in einer Immobilie fungieren, wollen vorzeitige Ausstiegsmöglichkeiten aus ihren Mietverträgen nutzen. Fast ebenso viele Unternehmen, die Immobilien besitzen, nämlich 47 Prozent, sparen dafür bei den Instandhaltungsmaßnahmen.



Demgegenüber gaben nur 42 Prozent der Teilnehmer an, spezielle Kostensenkungsprogramme aufzulegen. Nur etwa jedes dritte Unternehmen (30 Prozent) gab an, einen Verkauf des betrieblichen Immobilienvermögens in Betracht zu ziehen. Das verwundert kaum. Der Markt hierfür ist bekanntlich nicht sonderlich günstig. Darüber hinaus rechnen die Vertreter der Corporate Real Estate Industry mit einer Wahrscheinlichkeit von über 75 Prozent mit vier Trends:

1. Veränderung der bisherigen Modelle von Immobilieneigentum durch
  - die veränderte Rechnungslegung nach US-GAAP,
  - das Anwachsen von flexiblen Flächen,
  - niedriger bewertetes Immobilienvermögen,
2. Wertkorrekturen beim Immobilienvermögen,
3. Konkurrenz von institutionellen und freien Finanzierungen,
4. Anwachsen der verfügbaren Flächen.

Ein Ende der Rezession wird von den Managern zu 46 Prozent ab 2010 erwartet. 35 Prozent sind weniger optimistisch und glauben erst für 2011 an einen Aufschwung. Da überrascht es kaum, dass nur noch 41 Prozent der befragten Unternehmen eine Wachstumskurs verfolgen. In einer ähnlichen, im August 2008 erhobenen Befragung, hatten dies noch 74 Prozent der Teilnehmer angegeben.