

Deals Deals Deals

Edinburgh: **Deka Immobilien** erwirbt für einen Immobilienspezialfonds das Bürogebäude „Edinburgh One“ in der Morrison Street für rd. 28 Mio. Euro von **Friends Provident Life Assurance Limited**. Das Objekt bietet eine Mietfläche von rund 5.100 qm, die vollständig und langfristig an den schottischen Versicherungskonzern **Scottish Widows Plc** vermietet ist. Für die Verkäuferin war **Cushman & Wakefield** beratend tätig, Deka wurde durch die Anwaltskanzlei **HBJ Gateley** beraten.

Kiel: **Union Investment** erwirbt für ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland** das Shoppingcenter „Sophienhof“ von der **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**. Der „Sophienhof“ wurde aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds **DEGI Europa** veräußert. Aberdeen wurde von **Jones Lang LaSalle** sowie den Rechtsanwälten **GSK** beraten. Union Investment wurde von **CBRE** und **Clifford Chance** beraten. Das Shoppingcenter mit 120 Shops ist nahezu voll vermietet. Es soll in 2012/3 einem Refurbishment in Form eines Erweiterungs- und Modernisierungskonzeptes unterzogen werden. Dadurch werden insgesamt 2.300 qm neue Mietflächen geschaffen und das Shoppingcenter wird danach eine Mietfläche von ca. 43.922 qm umfassen.

belt haben. Viele alte Tagebauten wurden zu neuen Erholungsgebieten gemacht. Dadurch, aber auch aufgrund der guten Arbeitskräftesituation, kommt und kam es zur Neuansiedlung von Unternehmen mit neuen Arbeitsplätzen. So kommt es, dass auch in kleinen Städten, wie z. B. auch in Orten wie Senftenberg, das etwa 80 km von Dresden und 80 km von Berlin entfernt liegt, Marktsituationen ergeben, dass jedes Haus, das auf den Markt kommt, innerhalb von Tagen verkauft ist.

8. Wo sind die Negativszenarien? Im Wohnimmobilienbereich evtl. dort, wo sich wirtschaftlich nichts tut. D. h. wo Ortsteile, die durch Planwirtschaft in der DDR sich entwickelt haben, sich inzwischen zurückentwickeln. Z. B. würde ich keinem guten Freund raten, ein Mehrfamilienhaus außerhalb des Ortskerns einer Klein- oder Mittelstadt zu erwerben. Im Ortskern hat dort aber auch das Mehrfamilienhaus eine Perspektive.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in den großstädtischen Räumen sich die Immobilienmärkte so entwickelt haben, wie in vergleichbaren Großräumen im alten Bundesgebiet. Im ländlichen Bereich sind dieselben Vergleichsmaßstäbe gefragt. So orientieren sich die Regionen Nordbrandenburg, Ostthüringen, die Mitte Mecklenburgs, die Mitte Sachsen-Anhalts und die ostsächsischen Gebiete in ihrer Leistungsfähigkeit des Marktes an den nächst gelegenen Großstädten. Je entfernter diese sind, desto eher sind die Entwicklungen vergleichbar mit dem bayerischen Wald und wie in den ländlichen Gebieten von Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hessen, Bayern und Nordrhein-Westfalen.

Wer etwas werden will, der kann im Osten etwas werden, kann selbst schneller in Führungspositionen hereinrutschen als das im Westen der Fall ist. Und vor allem kann er besser und schöner leben und sich den Traum vom eigenen Zuhause geschätzt zehn Jahre früher realisieren, als er das, wenn überhaupt, in seinem westlichen Umfeld könnte. □

Zu kompliziert und überteuert?

Green Labels dürfen nicht zur Nachhaltigkeitsbremse werden!

Dr. Gerd Simsch, Vorsitzender der Geschäftsführung **baupformance GmbH**

Die Diskussion um das Thema Gebäudezertifizierung hat ein stärkeres Bewusstsein dafür geschaffen, dass der gesamte Immobilienbereich ein enormes Optimierung- und Energieeinsparpotential birgt. Diese Entwicklung ist einerseits positiv. Sie birgt aber auch die Gefahr, dass die Themen Optimierungsprozesse und Effizienz bei Gebäuden auf die Zertifizierungsperspektive verengt werden. Tatsächlich gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, Gebäude und ihre Nutzung zu optimieren - darunter Maßnahmen, die einfacher und unkomplizierter sind als aufwändige Zertifizierungsprozesse und erstaunlich effektiv. Viele dieser Möglichkeiten werden von der Branche allerdings nicht wahrgenommen. Werden Green Labels zur Nachhaltigkeitsbremse?



Die Bedeutung der Green Labels ist unbestritten. Sie haben den Themen Energieeffizienz, Nutzerkomfort und Nachhaltigkeit zu einer völlig neuen Wahrnehmung in der Branche verholfen. Es wäre falsch, sie als Modegag abzutun oder ihnen einzig und allein eine Marketingfunktion zuzuschreiben.

Trotzdem ist nachzuvollziehen, warum in jüngster Zeit vermehrt auch kritische Stimmen zu vernehmen sind. Die Argumente kreisen um drei Punkte: Es gibt zu viele Zertifizierungssysteme mit unterschiedlichen Kriterien. Die Kriterien, die den Zertifizierungen zugrunde gelegt werden, sind nicht einheitlich und schließlich: Zertifizierungsprozesse sind teuer.

Deals Deals Deals

Berlin: **iii-investments** erwirbt für einen Immobilien-Spezialfonds eines deutschen berufsständischen Versorgungswerkes ein Büro- und Geschäftshaus in der Zimmerstraße von einer Luxemburger Fondsgesellschaft. Das voll vermietete Objekt verfügt über ca. 16.000 qm Mietfläche.

Hamburg: Der Vermietungsstand im Berliner Tor Center steigt weiter: Im Auftrag des Eigentümers verlängerte Asset Manager **argoneo** gemeinsam mit seinem lokalen Partner **Becken Verwaltungen GmbH** die Mietverträge mit drei Bestandsmietern im Objekt langfristig. Die Kommunikationsberatung **Carat Deutschland** mietet 750 qm Bürofläche hinzu und erweitert damit die eigene Fläche auf rund 6.000 qm. Der Personaldienstleister **Kelly Services** verdoppelt mit zusätzlich angemieteten 700 qm die Bürofläche auf rund 1.400 qm. Das Beratungsunternehmen **novem business applications** verlängert seinen Mietvertrag über 750 qm langfristig. Die Erweiterung der Flächen von Carat Deutschland wurde von **CBRE** beratend begleitet. Mit den aktuellen Vermietungen ist die knapp 80.000 qm große Gesamtfläche im Berliner Tor Center nunmehr zu 80% belegt. Das Berliner Tor Center wurde 2007 vom **Morgan Stanley Real Estate Fund** erworben.

Es ist kein Zufall, dass es mittlerweile Bemühungen gibt, die in den USA und Großbritannien gegründeten Label LEED und BREEAM zu vereinheitlichen. Die Intention ist klar: Eine stärkere Einheitlichkeit würde die Vergleichbarkeit und damit die Durchschlagkraft der Zertifizierungen – insbesondere im internationalen Vergleich – erhöhen. Ob diese Maßnahme allein jedoch geeignet wäre, den in der Wahrnehmung der Labels aufgetretenen ersten Erosionserscheinungen entgegen zu treten, ist fraglich.

Unbestritten ist: Der Wert eines Label besteht darin, dass ein bestimmter Qualitätsstandard bestätigt wird - im Ringen um mehr Qualität und Effizienz in der Immobilienindustrie ein unverzichtbarer Faktor. Doch bei weitem nicht der einzige. Denn neben der Frage, ob eine Zertifizierung angemessen ist und wenn ja, welche, gibt es eine beachtliche Bandbreite wirkungsvoller Maßnahmen, die Effizienz und Nachhaltigkeit in einer Immobilie herbeiführen können - und zwar völlig losgelöst von einem Zertifizierungsprozess; aber mit dem gleichen Ziel.

Als Beispiele für den Sektor *Energieeffizienz* seien hier das Energie- und Anlagenmonitoring oder Sanierungen an der TGA genannt; Leistungen, die im laufenden Betrieb durchgeführt werden und schnell eine quick win – Situation herstellen können. Energieeinsparungen von bis zu 15 Prozent allein durch Anlagenjustierungen sind Ergebnisse, die sowohl in Bestandsimmobilien als auch in Neubauten erzielt werden können.

Als Beispiel für den Bereich *Nutzereffizienz* seien Maßnahmen erwähnt, die die Bedingungen am Arbeitsplatz dahingehend verbessern, dass ein größerer Nutzerkomfort und damit auch eine höhere Produktivität erreicht werden können. Die nutzerorientierte Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen im Sinne von Funktionalität und Behaglichkeit birgt ein erhebliches wirtschaftliches Potenzial.

Ein weiteres gutes Beispiel ist der so genannte PreCheck, ein Verfahren, das Bauherren und Bestandshalter in die Lage versetzt, ihre Immobilien auf die Faktoren Energie- und Flächeneffizienz, Nutzerkomfort, Flexibilität, CO2-Emissionen, Lebenszykluskosten und Bedienbarkeit zu überprüfen und entsprechende Bau- oder Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. Die Kosten für einen derartigen PreCheck betragen einen Bruchteil dessen, was für eine Zertifizierung aufgewendet werden muss. Ein reguläres Zertifizierungsverfahren kann, muss aber nicht aus dem Verfahren hervorgehen. Wer kein Zertifikat möchte, erhält durch den PreCheck die Möglichkeit, zu entscheiden, welche Einzelmaßnahmen er durchführen möchte, um einen bestimmten Standard in Sachen Ökologie, Ökonomie, Nutzerkomfort, Funktionalität, Technische Qualität etc. zu erreichen. Der PreCheck dient somit als wertvolle Orientierungshilfe.

Soll damit den gängigen Green Labels das Wasser abgegraben werden? Nein. Aber die Diskussion um das Für und Wider von Gebäudezertifizierungen darf nicht dazu führen, dass Investitionen aufgrund des damit verbundenen Aufwandes zurückgehalten werden. Ziel muss sein, ungeachtet der Wertigkeit, die von den bestehenden Labels ausgeht, ein stärkeres Bewusstsein dafür zu schaffen, dass es geeignete Maßnahmen gibt, mehr Effizienz und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche zu erreichen, auch unabhängig der Zertifizierungsdebatte.

Derweil sollte eine konstruktive Auseinandersetzung stattfinden, wie die bereits einsetzende Tendenz, die LEED und BREEAM zugrunde liegenden Kriterien zu vereinheitlichen, auch auf deutscher Seite aufgegriffen werden kann. □

Geschlossene Büroimmobilien-Fonds nur mit Zertifikat

Der Vertrieb geschlossener Immobilienfonds hängt immer stärker an der Umweltzertifizierung. Während Standardmodelle manchmal wie Blei im Regal bleiben, läuft der Vertrieb von ökozertifizierten Immobilienfonds locker von der Hand.