

**Expo real 98 - Premiere in München am Ende doch erfolgreich.** Überraschend positiv fiel unser Eindruck aus nach einem **ausgiebigen Rundgang über die expo real in München**. Zahlreiche Gesprächspartner, die im Vorfeld noch Abstinenz angedeutet hatten, waren als Besucher erschienen. Einige Firmen, die dieses Mal noch auf einen eigenen Stand verzichtet hatten, **meldeten sich bereits für das nächste Jahr an**.

Insgesamt gaben sich mehr als **2 528 registrierte Fachbesucher** aus **23 Ländern** und **147 Aussteller** auf der **ersten großen Gewerbeimmobilienmesse in Deutschland** die Hand. Wie schon im Frühjahr auf der **Mipim in Cannes** war die Prominenz der Szene weitgehend **vollständig** vertreten. Aufgrund der **günstigen Eintrittspreise**, die sich um den Faktor 10 im Vergleich zu Südfrankreich unterschieden, waren auch stärker die **Ebenen der Unternehmen** vertreten, die im **Projekttaggeschäft** eingebunden sind.

Damit hat sich die Münchener Immobilienmesse vor allem als **Arbeitsmesse** durchgesetzt. Die **Golfschläger blieben zu Hause**. Die gute Szenenpräsenz ermöglichte eine ununterbrochene Gesprächsfolge. Dankenswert war deshalb vor allem das Engagement der **IVG**, der **großen Banken** sowie einer Vielzahl kleinerer Aussteller, die Meetingpoints mit Getränken und Snacks zur Verfügung stellten.

Die Medien waren im Vorfeld **kritisch mit der expo real** umgegangen. Platow hatte seine Leser über den **schleppenden Start** bei den Ausstellerezusagen unterrichtet. Sogar Spekulationen über die Einmaligkeit der Messe waren laut geworden. **Erst in den letzten Monaten** entwickelte sich ein regelrechter Run. Das führte aber wiederum zu Klagen, etwa der Gütersloher **DIVA**, die gerne ausgestellt hätte, jedoch aufgrund organisatorischer Mängel darauf verzichtete.

Unzureichend war auch die Vorbereitung der **Presseaktivitäten**. So waren einige für die **Immobilienwirtschaft relevante große Medien** nur mit ihrem Anzeigenverkauf vertreten. Damit kommen wir zu den **Ergebnissen**: Trotz der **politischen Wende in Bonn** war die Stimmung **positiv**. Offensichtlich wurde der in Zukunft notwendige Verzicht auf besondere **Steueranreize** schon antizipiert. Allerdings: Die Anbieter steuerorientierter Anlagen glänzten zum Teil mit Abwesenheit.

- Nach Tests der Veranstalter wurde die Situation der Branche auf **Besucherseite** zu 55% als „gut bis ausgezeichnet“ und zu 34% als „annehmbar“ bewertet. 60% der Befragten gingen von einer Verbesserung der Situation in der Zukunft aus. Bei den **Anbietern** schlugen sich sogar 70% auf die Seite der besonderen Optimisten. Dies lag an der zunehmenden Bedeutung des westdeutschen Immobilienmarktes.

Am Vortag der Messeröffnung vergab der **„Immobilien Manager“** in diesem Jahr zum zweiten Mal den **Innovationspreis**. In der Kategorie „Bauen“ ging der Preis an die Mannheimer **SÜBA**. Im Bereich Managen gewannen der **Fachverband Bau Baden-Württemberg**, Stuttgart, und der **Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**, Berlin, in der Kategorie Finanzen siegte das neue Bausparmodell der **Dresdner Bauspar**.

Ein positives Bild vom westdeutschen Immobilienmarkt entwarfen sowohl der Maklerverbund **DIP** als auch **DTZ**. München und Frankfurt entwickeln sich bei erstklassigen Vermietungsergebnissen mit steigenden Durchschnitts- und Spitzenmieten zu Rennern der Saison. Hier und sogar auch in Stuttgart drohen für **großflächige Nachfrage in Toplagen** ab kommendem Jahr **Flächenengpässe**. Jedoch sehen die Immobilienfachleute keinen so deutlichen Einstieg in den Schweinezyklus mit explodierenden Spitzenmieten wie im

Anzeige

ERBSCHAFTSSTEUER: NEGATIV  
SCHENKUNGSSTEUER: KEINE  
ZINSHAUS IN DÜSSELDORF  
8-10% RENDITE  
IHZ: INTERNATIONALES HANDELSZENTRUM  
WOHNEN IM IHZ CITYPARK  
DEGRESSIVE AFA  
ERSTVERMIETUNGSGARANTIE  
unmittelbar am Park  
Architektenhäuser mit je 8-10 Wohnungen  
FON: 0211. 91 23-369 Horst Jaletzky  
Fax: 0211. 91 23-500  
Kaistrasse 20 40221 Düsseldorf

nd  
modernes düsseldorf Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

vergangenen Boom. Dafür sind zu viele Flächen in der Pipeline, die den Markt normal halten werden. In **Hamburg** entwickelt sich der Markt jedoch **verhalten**. **Düster** bleibt das Bild im **Osten**.

**Freizeitimmobilien im Fokus:** Aengevelt stellte auf der expo real den Vorabdruck des ersten Marktreports zu **Multiplex-Kinos** vor. Platow wird zu Freizeitimmobilien und vor allem Kinos in dem in knapp 14 Tagen erscheinenden *Platow Special* Stellung beziehen. Zwar teilen wir die Meinung über die **gesamtwirtschaftlich zunehmende Bedeutung der Freizeitindustrie**, sehen die Freizeitimmobilie als Kapitalanlage aber sehr viel differenzierter. Freizeitimmobilien sind in der Regel nichts anderes als hochspezialisierte Produktionshallen für die Freizeitindustrie. Und gerade diese Industrie ist äußerst schnelllebig, **wie das Auf und Ab bei den Musicals zeigt**. **Betreiberqualität** und **Standortrecherche** in bezug auf das angebotene Freizeitprogramm sind entscheidend. Selbst im positiven Fall ist die 10-Jahres-Prognose schon äußerst unsicher.

**Fazit:** Die **Internationalität** der expo real war in Richtung Westen noch **unterentwickelt**. Umgangssprache war Deutsch. Simultanübersetzer hatten wenig zu tun. Interessant wird der Vergleich mit „Barcelona-Meetingpoint“ sein, der sicherlich einen höheren internationalen Touch haben wird. Aus deutscher Sicht war die expo real jedoch **effizient**. **Sie ist eine deutsche Messe, die zum richtigen Zeitpunkt stattfand**. Wenn es gelingt, die Position als **deutsche Arbeitsmesse** zu stabilisieren, wird sie eine **Zukunft** haben. Wichtig könnte in der weiteren Entwicklung auch die Funktion als **Sprungbrett** und **erste Anlaufstelle** für **osteuropäische Immobilienunternehmen** werden, die die exorbitanten Kosten des Mipim-Aufenthaltes zunächst scheuen. Deshalb werden die Teilnehmer auch zukünftig das fehlende internationale Flair und die attraktive Standgastronomie zwar vermissen, jedoch ihre Präsenz davon nicht abhängig machen. Die expo real ist keine Alternative zur Mipim, sondern eine sinnvolle Ergänzung.

**DEGI - Grundwert-Fonds verkauft 8 London-Objekte:** Wie bereits die DGI der Deutschen Bank trennt sich nun auch die Dresdner Bank-Tochter DEGI für 205 Mio. Pfund von einem 8 Objekte umfassenden Portfolio des von ihr verwalteten **Grundwert-Fonds** in London. Es wurde an die britische **Heron** verkauft. Damit reduziert sich das in England investierte Volumen von 445,8 Mio. auf 240,8 Mio. Pfund (4 Objekte).

Nachdem der Grundwert-Fonds **Anfang der 90er Jahre** als erster deutscher Offener Immobilienfonds den englischen Markt, der sich damals in tiefster Depression befand, entdeckte und systematisch ein gut gemischtes Portfeuille aufbaute, ist die DEGI **jetzt** der Meinung, daß der **Immobilienzyklus sehr weit fortgeschritten** und das **Pfund überbewertet** ist. Da die Mieterträge in England zu versteuern sind und bei vorsichtiger Anlagepolitik die Vermögenswerte in England gegen Währungsverluste abgesichert werden müssen, seien die z.Zt. erzielbaren englischen Renditen nach Steuern und Kurssicherung unbefriedigend.

**Immobilienberatung Arthur Rubinstein - Aktuelle Deals: Egelsbach:** Vermittelt wurde der Verkauf eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4 200 qm im Gewerbegebiet von Egelsbach an die **Despa**. + + + **Frankfurt-City:** 200 qm Büroflächen im Neubau Kaiserstraße 7 mietete die Anwaltssozietät „Schmidt-Siebeth, Heisse, Weisskopf, Kursawe“. In der Rahmhofstraße 2-4 „Haus an der Börse“ wurden ca. 500 qm Büroflächen an die **Triton Partners Beteiligungsgesellschaft** vermietet. + + + **Frankfurt-Bockenheim: Jewish Claims Conference** mietete etwa 440 qm in der Sophienstraße 44 und weitere 210 qm in der Sophienstraße 26. + + + **Frankfurt-Westend:** Etwa 200 qm Büroflächen im Reuterweg 47 mietete die Fa. **Logo**. Etwa 200 qm Büroflächen in der Niedenau 36 gingen an Fay. Eigentümer des Bürohauses ist die **DEFO**.

**Frankfurt - Deals von Andreas Krone.** Im Frankfurter Westend wurden im Nordstern-Haus, **Bockenheimer Landstraße 101**, 3 100 qm die EHG Elektro Holding GmbH, ehem. AEG-Konzern, vermietet. Das Gebäude wird aufwendig saniert. + + + **Bürovilla Wiesenhüttenstraße 11:** Eine repräsentative Altbauvilla, die nach Auszug des langjährigen Mieters renoviert wird, ging mit ca. 1 500 qm Mietfläche an eine Werbeagentur. + + + In dem Neubau **Theodor-Heuss-Allee 108, CityWest**, wurde das 6. OG mit 1 480 qm an die **Bellstein Informationssysteme** vermietet. Bereits vor Baubeginn 1996 nahm der **Gerling Konzern** ca. 6 000 qm Bürofläche ab. + + + Im Hochhaus am Park, **Grüneburgweg 102**, mietete CargoLifter AG ca. 570 qm. + + + 1 040 qm mietete im Objekt **Darmstädter Landstraße 119-125 SAA South African Airways**. + + + In der **Gutleutstraße 34-36**, (Eigentümer DeTeImmobilien) nutzt **CDI** ca. 2 600 qm. + + + Im Börsencenter II, **Schillerstraße 19-25**, wurden ca. 500 qm an die **Wertpapierhandels-Bank Aurel S.A.**, Paris, vergeben.

**Das Neueste in Kürze:** ●●● **Köln:** In der Dieselstraße in **Lövenich** vermittelten die Berater von **Müller International** ein 24 000 qm großes Gewerbegrundstück mit 9 500 qm Nutzfläche an die Fa. Achatit Schirmer, die damit ihre Fläche in Lövenich verdoppelt. + + + Im Gewerbegebiet **Pulheim-Brauweller** mietete das kunststoffverarbeitende Unternehmen Novacel über Müller International 1 800 qm Hallen sowie 600 qm Bürofläche. Das Gebäude wird für den Nutzer durch einen privaten Entwickler neu erstellt.●●● **Frankfurt:** In Toplage des Frankfurter **Holzhausenviertels** konnte **Lorenz Immobilien** zwei stilvoll sanierte Altbauvillen vermieten. Holzhausenstraße 66, mit einer Größe von ca. 575 qm, ging an Koidl & Cie Unternehmensberatung; und Justinianstraße 22, mit ca. 230 qm, an die Pricoa Capital Group Ltd. Die **Jeppesen & Co. GmbH**, ein Verlagsunternehmen der amerikanischen Times-Mirror-Gruppe, verlegt ihren Firmensitz von Frankfurt-Sachsenhausen in den Gewerbepark Triforum in **Neu-Isenburg**. Im Dezember 1998 werden ca. 260 Mitarbeiter 6 400 qm moderne Büro- und Serviceflächen beziehen. **Jones Lang Wootton** hat den Mietvertrag vermittelt. Der erste Bauabschnitt des Triforum wird noch in diesem Monat fertig und umfaßt ca. **16 000 qm Büro- und Serviceflächen** (2. Bauabschnitt 1999: 10 000 qm). Eigentümerin des Triforum ist die **Gothaer**.