



Kolumne von **Bärbel Schomberg**

Change – Change – Change

Bärbel Schomberg, Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Deals Deals Deals

Nanterre/Frankreich: HSBC erwirbt das 6 600 qm große Bürogebäude Clémenceau 2 für 17,4 Mio. Euro von **Harbert Management** über **Savills**. Mieter in dem vollvermieteten Multi-Let-Gebäude sind u.a. **Eurolines** und **Neurones**.

Essen: Eine Familiengesellschaft erwirbt das Geschäftshaus Limbecker Str. 51 von Privat über **Brockhoff & Partner** Immobilien. Alleiniger Mieter des Objektes ist die Firma **O2**.

Aalen: Die **Görgens Gruppe** mietet ca. 1 300 qm Verkaufsfläche in Stadtquartier mercatura von **Hochtief Projektentwicklung**. Damit sind etwa 9 100 qm – das entspricht nahezu 81% der Handelsfläche – vergeben. Das mercatura ist ein Innenstadtquartier mit fast 27 000 qm BGF. Ab Ende 2011 wird die **KULT**-Filiale neben **C&A** und **New Yorker** Hauptmieter sein.

Berlin: **WISAG Cargo Service Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG** mietet rd. 6 000 qm Fläche im künftigen Luftfrachtzentrum am Flughafen Berlin Brandenburg International von der **Dietz AG**. Zum 2. Quartal d. J. wird mit dem Bau des rund 18 000 qm großen Luftfrachtzentrums auf dem Gelände neben dem Infotower begonnen

München: **Jones Lang LaSalle** mietet ca. 1 350 qm Fläche im historischen Ludwigsalais von **Quantum Immobilien**.

Die Immobilienwirtschaft wird seit Jahrzehnten mit Begriffen wie Stabilität und solider Entwicklung verbunden. Das ist wenig überraschend und keine wirklich neue Erkenntnis. Schließlich bilden reale Werte mit einer langfristigen Ausrichtung den Kern der Branche. Doch auch in der Immobilienbranche drehen sich die Räder seit einigen Jahren immer schneller. Der Wandel der Zeit macht sich stärker denn je bemerkbar. Angefangen von der zunehmenden Internationalisierung, über die merklich engere Verknüpfung zur Finanzwirtschaft, bis hin zu der sich stetig verändernden Palette an Investitionsformen.

Es stellt sich die Frage was sich geändert hat oder vielmehr hat sich wirklich etwas geändert? Die unmittelbare Verknüpfung mit der Finanzwirtschaft wurde allen Marktteilnehmern in der Immobilienbranche schmerzlich bewusst mit dem Fall der Lehman-Gruppe und dem Start weltweiter Hilfsprogramme ungeahnten Ausmaßes für den Versicherungsriesen **AIG**, die **Hypo Real Estate** und viele andere, die unter dem Begriff „too big to fail“ subsumiert wurden. Die Folge waren eingefrorene Märkte, Liquiditätsengpässe und Kreditklemmen. Die Immobilienwirtschaft weltweit wurde im innersten Kern getroffen – viele haben sogar den Begriff „Kernschmelze“ verwandt.

Auch wenn langsam wieder die Rückkehr zur Normalität zu verzeichnen ist, besteht die Notwendigkeit, Unternehmen und Produkte den stark veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Prominentes Beispiel für Veränderungen auf der Produktseite sind sicher die deutschen Offenen Immobilienfonds – eine bis dato wenig volatile, fast schon langweilige Anlageform – mit stetigem Wachstum und Erfolg. Seit Oktober 2008 nun infolge der Liquiditätsengpässe ständig in der Kritik und unter Druck. Wesentliche Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen konkretisieren sich jetzt und stellen eine große Herausforderung für Fondsmanager und Vertriebe dar. Ein Umdenken ist erforderlich, um die im Kern sinnvolle Anlageform in eine erfolgreiche Zukunft überzuleiten.

Auf der Unternehmensebene waren die Veränderungen vielschichtiger Natur: Schlagworte wie **Lean Management**, **Outsourcing**, **Cost Cutting**, **Betriebsübergang/Personalleihe**, **Krisenmanagement**, **Risk-Management** und **Reporting**, beherrschen das Denken und Handeln. Neue Regulierungen auf deutscher und europäischer Ebene fordern ebenfalls ihren Tribut.

Kluge Köpfe in der Immobilienwirtschaft haben sich inzwischen aber wieder den Zukunftsthemen und Fragen zugewandt: Wie gewinne ich wieder qualifizierte Mitarbeiter? Wie schaffe ich **Corporate Identity** und gute **Corporate Governance**? Wie kann ich die Forderung nach **Diversität** als Chance begreifen und insbesondere Frauen in der Immobilienwirtschaft fördern?

Veränderungen auf der Managementebene der Unternehmen hat die Immobilienbranche in der jüngsten Vergangenheit in bisher nicht gekanntem Ausmaß gesehen. Beispiele gibt es reichlich dafür. Auch hier gilt für die Manager: Wer die Veränderungen annimmt und zum „**Change Management**“ des eigenen Berufsweges bereit ist, wird davon profitieren – wirtschaftlich und persönlich.

Wenn man den rasanten Wandel in der Immobilienwirtschaft und die damit verbundenen erfolgreichen Weiterentwicklungen betrachtet, ob hin zum **Global Player**, zum spezialisierten **Asset Manager** für Dritte oder zum breit aufgestellten Dienstleister, so verfügt die Branche durchaus über die Bereitschaft und die Mittel, die aktuellen und kommenden Aufgaben zu meistern. In diesem Sinne sind kreative und zukunftsweisende Köpfe stärker gefragt denn je. Wir brauchen genau solche Vor- und Querdenker, um notwendige Innovationen in unserer Branche umzusetzen. Deshalb sollte das Thema der fortlaufenden Veränderungen zu Recht auf der Tagesordnung bleiben.



Bärbel Schomberg
(Foto: Schomberg)



Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion: André Eberhard
(V.i.S.d.P.)

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

Immobilienredaktion: Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert,

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.), **Einzelhandel:** Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht: RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Jürgen Böhm (ImmobilienScout24), Joachim Bücker, Hartmut Bulwien (Bulwien AG), Bernhard Garbe (stilwerk/Garbe Logistic AG), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Carl-Otto Wenzel (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Thomas Kinateder (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag: Research Medien AG, Postfach 22 03, 33350 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E.h. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, (Bayreuth)

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 53 207

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Aachener Grundvermögen (24), Aberdeen Asset Management (2), Ac-cor (24), Acron (17), Aengevelt (19), aik (24), Alix Partners (18), Allianz (16,21), Althoff Hotels (21), Angermann (25), Anteon (18), argoneo (21), aurelis Real Estate (3,12,26), Bankhaus Dr. Masel (18), Bardehle Pagenberg GbR (25), BauGrund Gruppe (8), BDI (20), Beiten Burkhardt (20), Berlntax Steuerberatungsgesellschaft (10), BNP Paribas Real Estate (26), Bonita (24), Bouwfonds Real Estate (11), Brockhoff & Partner (30), BulwienGesa (2,3,5,6,24), C&A (30), Catella Property (2,10,16,21), Catella Real Estate (8,9), CB Richard Ellis (16,17,18,25), Center for Real Estate Studies (21), Cerberus (20), CHG Meridian Deutsche Computer Leasing (24), Colliers (10,21), Colliers Schauer & Schöll (14,23), Comfort (24), Commerz Real (23), Commerzbank (23,25), Competo Bestandsfonds Plus (14), Context WAE GmbH (16), Corpus Sireo (8,12), Credit Suisse (17), Das Depot (24), DB Research (24), Deka Immobilien (7,8,14,17,23,26), DekaBank (14,16,17), Deutsche Bank (8), DGNB (25), DIC Asset AG (2,11,12,14,24), Dietz AG (30), DIM Deutsche Immobilien Management GmbH (10), dm (12), DTZ (18), Ebertz & Partner (4), EBS (27), ECE (17,25,27), EFL (29), Eurocastle Investment Ltd. (26), Eurohypo (23), Eurolines (30), EZB (10), F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (5), Fair Value Reit-AG (19), fairvesta (10,28), Frank Beteiligungsgesellschaft (26), Freo Gruppe (26), Garbe (11), Generali Deutschland (3), Gestrim Unternehmensgruppe (10), GHG (8), Glaxo Smith Kline (25), Gleiss Lutz (18,26), Google (18), GÖRG Rechtsanwälte (17), Görgens Gruppe (30), H&M (17,25), Hannover Leasing (20), Harbert Management (30), HIH (24,25), Hines (18), Hochtief (23,26,30), Hollister (25), HSBC (30), Hypo Real Estate (30), IC Immobilien Holding (19,20), Ideenkapital (15), ifo-Institut (2), Immonet.de (24), Institutional Investment Real Estate Magazin (19), IVD (21,22), IVG (2), Jones Land LaSalle (13,17,18,21,23,24,25,30), Julius Bär Europe AG (21), Klumpe + Schröder Rechtsanwälte (16), Kult (30), LaSalle Investment (23), Lill Rechtsanwälte (21), Makler Bewertungsportal (29), Management Engineers (18), mgm technology partners GmbH (16), Musterring (13), Nassauische Heimstätte (26), Neurones (30), New Yorker (30), New-cast (23), Norddeutsche Grundvermögen (26), Novethos Financial Partners (23), O2 (30), Optimedia (23), P&C (25), Palais Immobilien Consulting (18), Pamers Real Estate Partners (20,24), Patrizia (27), Postbank (7), PropertyOne GmbH (20), Quantum Immobilien (30), RCA (16), Re:Sources (23), real (25), Real I.S. (2,12,28), Realkapital Partners (24), Royal Bank of Scotland (25), RWP (18), S.C.C.V. Fasane (10), Saatchi & Saatchi (23), Saturn (25), Savills (2,30), Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH (30), Scope (5,8), SEB Asset Management (6), SEB Investment (8), Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP (21), Steigenberger Hotels (17), Stöbe Mehnert (18,21), Targacom Advisory GmbH (6), teme-direct (19), THS Wohnen (28,29), Tishman Speyer (23), TMW (25), Uni Duisburg-Essen (19), Union Investment (3,7,18,19,25), Valad (18,19), VGF (11), Vivaki Gruppe (23), Voigt u. Kollegen (11), Warburg Henderson (25), Wealth Cap (19), Wirtschaftsrat e. V. (20), WISAG Cargo Service (30), Württembergische Lebensversicherung (23), Zed digital (23), Zenithmedia (23), ZIA (20), Zürich Versicherungsgesellschaft (18).