



Nr.: 16
12. KW, Februar 2002
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte: Seite:

Rekord bei Zwangsversteigerungen (Argetra)	2
Wohneigentum – Osten holt auf (LBS)	2
Volk von Heimwerkern	2
Wohnungsmarkt Wuppertal	2
Betriebskostenabrechnung (Dr. Gather)	3
MIPIM – Höhepunkt durchschritten / Ärger über Messemanagement (W. Rohmert)	4
Berlin – Megaprojekte trotz leerer Kassen	5
Siemenshöfe werden Mövenpick	6
Glossar – „Due Diligence“ (C. Winckler)	7
Einzelhandel vor Bewährungsprobe (Krey)	7
Essay zur Umnutzung von Kirchengebäuden (Dr. Beyerle)	7
Unternehmens-News:	
Deutsche Real Estate	2
AG / Egon Banghard / Hochtief / Dt. Post	2
Immobilien (S. 6 / 7)	5



In Immobilien die Nr.1 im Netz

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Berichterstattung der vergangenen Woche zu einem möglichen **Milliarden-Anlegerdesaster im geförderten Berliner Wohnungsbau** rief Reaktionen hervor. Für **Dieter Blümmel** vom **Grundeigentum-Verlag** war unser Bericht „übrigens ein alter Hut“. Er habe darüber seit zwei Jahren in mehreren großen Beiträgen berichtet“. Dies bestätigt wohl die Richtigkeit unserer Befürchtungen. Berlin-Insider **Rainer Zitelmann** meint, man solle weniger auf die betroffenen Emissionshäuser wie das des Vorsitzenden des Fondsverbandes VGI **Dr. Görlich** schauen, sondern vielmehr auf die Interessen der Anleger und fordert gleichzeitig die Politik auf, nicht „ungerechtfertigt“ die betroffenen Anleger für die Wohnungsbaupolitik „büßen“ zu lassen.

Zitelmann sieht aber den von Görlich gesehene „gesetzlichen Anspruch“ auf Fortsetzung der Förderung wenigstens als möglich an. Schließlich habe „der Senat von Berlin schon einmal - 1986 - geprüft, ob die Förderung eingestellt werden könne und kam damals zu einem negativen Befund.“ Zitelmann rät zu einem Rechtsgutachten.

Aus Anlegersicht beruhigen uns diese Statements nicht. Zum einen ist die Lage heute nun einmal sowohl finanziell als auch politisch anders als 1986. Zum anderen dürfte es auch **ordnungspolitisch kaum vertretbar zu sein, von dem Land Berlin zu verlangen, Irrsinnsinvestitionen** zu völlig unsinnigen Preisen von bis zu 7.000 DM, an denen sich nur Initiatoren „Reichrechnen“ konnten und die sich noch nicht einmal nach 15 Förderjahren für den Steuersparer rechnen, noch über mehrere Jahrzehnte zu subventionieren. Solange dauert es nämlich noch, bis der Marktpreis der Wohnungen wenigstens die Fremdkapitalbelastung erreicht und damit der Anleger seine Steuereffekte in „trockenen Tüchern“ hat.

Konjunkturaussichten bleiben schwach: Die Presse berichtet derzeit von einem konjunkturellen Wendepunkt. Aus der Erfahrung von fast 15 Jahren Prognosearbeit für die jährlichen Platow Konjunkturbücher warnt der Unterzeichner derzeit vor Optimismus. Die jetzige Hoffnung entspringt wohl eher der allgemeinen Erfahrung, dass auf jedes Konjunkturtal der Aufschwung folgt, als fundiertem Zahlenwerk.

De facto dürfte es derzeit wohl weiter bergab gehen. Insolvenzmeldungen renommierter Unternehmen wie Auto Becker, Spinnrad oder Teppich Fricke machen in Verbindung mit Sparmaßnahmen und Personalfreisetzen die Situation deutlich. Die Arbeitslosigkeit müsste eher noch steigen. Die Zwangsversteigerungen übersteigen bereits im ersten Quartal das gesamte Jahr 1994 (vgl. Seite 2). 25 Prozent Einbruch beklagt der Textileinzelhandel. Noch schlechter sieht es in Teilen der Medienwirtschaft aus. Woher soll der Aufschwung kommen? Als Hoffnungsträger bleibt nur das Ausland. Damit dürfte der Wendepunkt wahrscheinlich eher im dritten Quartal liegen.

Mipim – Beschwerden häufen sich: Wenig News und gedrückte Stimmung gab es aus deutscher Sicht von Europas wichtigster Gewerbeimmobilienmesse zu berichten. Die Arroganz des Messemanagements in Verbindung mit der strukturellen Überordnung des Standortes sorgt für weitere Misstöne.

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Vorstand Research Medien AG



Unternehmens-News

Deutsche Real Estate AG - Gewinnanstieg:

Die Deutsche Real Estate AG, Bremerhaven, Tochtergesellschaft der HBAG Real Estate AG, die in naher Zukunft mit der AGIV Real Estate AG fusionieren wird, erhöhte im Geschäftsjahr 2001 ihren Jahresüberschuss nach einem bereits kräftigen Anstieg im Vorjahr (5,414 Mio. Euro) erneut um 115 Prozent auf 11,7 Mio. Euro. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich um 84 Prozent auf 12,3 Mio. Euro. Der Bilanzgewinn von 11,698 Mio. Euro soll den Gewinnrücklagen zugeführt werden. Darüber hinaus soll die Hauptversammlung über die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 abstimmen.

Das Anlagevermögen (67 Objekte, 750.000 qm) des Konzerns erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 31 Prozent auf 488 Mio. Euro. Das gesamte Investitionsvolumen aller Immobilien und Anteile an Immobilienobjektgesellschaften, die die Deutsche Real Estate managt, belief sich Ende 2001 auf ca. 978 Mio. Euro nach 758 Mio. Euro Ende 2000.

Knappe Finanzen bei Egon Banghard?

Die IMMOBILIEN ZEITUNG meldete lt. Immobilien-News am 14.3., die Depfa-Bank habe eine private Villa von **Egon Banghard** unter Zwangsverwaltung genommen. →

Zwangsversteigerungen im 1. Quartal brechen alle Rekorde

Allein die Zwangsversteigerungen des ersten Quartals 2002 übersteigen den Wert des Gesamtjahres 1994. Lt. Winfried Aufferbeck, Cef der Ratinger Argetra, die monatlich einen Zwangsversteigerungskalender (VIZ-Kalender) herausgibt, (Infos: aufferbeck@argetra.de, Tel: 02102/711712, Fax: 02102/21413) erreicht der Zwangsversteigerungs-Markt 5,3 Milliarden Euro im 1. Quartal 2002. Mit 22.682 Terminen wird das Vorjahresquartal um ca. 13,5 Prozent übertroffen (19.978 Termine). Hamburg/Schleswig-Holstein (-20,6%) sowie Hessen (-4,8%) und Baden-Württemberg (-6,6%) verbessern sich. Berlin (+7,5%), Bayern (+13,2%), Niedersachsen/Bremen(+17,6%), Nordrhein-Westfalen (+38,1%) und im Osten Sachsen-Anhalt/Mecklenburg-Vorpommern (+17,2%) Sachsen/Thüringen (+17,4%) sorgen für den Negativrekord.

Junge Ost-Haushalte holen bei Wohneigentum auf

Eine Aufholjagd junger Ost-Haushalte beim Wohneigentum ermittelt eine von den Landesbausparkassen (LBS) in Auftrag gegebene Untersuchung des Forschungsinstituts Empirica zur Entwicklung der Wohneigentumsquote in den neuen Bundesländern. Die Wohneigentumsquote der unter 40-Jährigen stieg zwischen 1993 und 1998 von 14 auf 24% und blieb damit nur 4 Prozentpunkte unter West-Niveau mit 28%. Eine fast vollständige Ost-West-Angleichung ist in der Gruppe der 30- bis 34-Jährigen mit 25% gegenüber 27% im Westen zu beobachten. Den Grund sieht LBS Research vor allem in den günstigen Baulandpreisen. Während sie im Westen auf immer neue Rekordhöhen klettern und in Ballungsräumen 500 Euro und mehr pro qm erreichen, kostet Bauland im Osten vielfach deutlich unter 100 Euro. Ein qm ist zum Beispiel in Gera für 90 Euro, in Rostock für 85 Euro und in Zwickau für 80 Euro zu haben.

Deutsche - Ein Volk von Heimwerkern?

60 Prozent der Deutschen bzw. über 20 Millionen Haushalte haben in den letzten drei Jahren ihre Wohnung überwiegend in Eigenleistung renoviert oder modernisiert. Nach einer Umfrage des Nürnberger Marktforschungsinstituts ICON im Auftrag der LBS wollen auch dieses Jahr 14 Millionen ihr Heim – egal ob Miete oder Eigentum – „auf Vordermann bringen“. Annähernd 70 Prozent aller Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten erfolgte in Eigenleistung. Jedes Jahr fließen rund 70 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand. Dies entspricht gut der Hälfte der gesamten Wohnungsbauproduktionen in Deutschland.

Auf dem Land ist die „Nachbarschaftshilfe“ besonders ausgeprägt (83%). Fremdunternehmen werden dagegen häufiger in der Stadt (52%) eingesetzt. Bei älteren Gebäuden mit größerem Renovierungsbedarf steht häufiger ein Fachmann zur Seite (57%) als jüngeren (38%). Interessant: Gebäude, die jünger als 5 Jahre sind, werden öfter „aufgemöbelt“ als Objekte, die zwischen 5 und 10 Jahre alt sind. Dies liegt nicht in erster Linie in Mängelbeseitigungen, sondern darin, dass viele Bauherren aus Kostengründen zunächst auf teure Ausstattungsdetails verzichten und diese in Eigenleistung bei entsprechender Finanzlage „nachrüsten“.

Wuppertal - Neue Zahlen zum Wohnungsmarkt

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal hat die neuen Zahlen zum Grundstücksmarkt sowie die Bodenrichtwerte präsentiert. Wohneigentum ist in Wuppertal im vergangenen Jahr im Preis gefallen oder hat bestenfalls stagniert. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei Eigentumswohnungen sanken um 2,5 Prozent auf rund 4.000 Mark je qm bei Neubauten und bei Wiederverkäufen um 4,2 Prozent auf 2300 Mark. Die durchschnittlichen Preise bei neuen Reihenhäusern lagen bei rund 475 000 Mark (plus 1%) und stagnierten bei 425 000 Mark bei Wiederverkäufen. Doppelhaushälften kosteten dem Ausschuss nach mit 540 000 Mark bei Neubau das gleiche wie in 2001. Bei Wiederverkäufen schlugen hingegen mit durchschnittlich 490 000 Mark fünf Prozent Wertsteigerung zu Buche. Die Zahl der Verkäufe stieg in 2001 um 9 Prozent auf gut 3.500 (davon 65% Eigentumswohnungen, 28% bebaute Grundstücke).



Abrechnung und Überwälzung von Betriebskosten

Dr. Hans-Herbert Gather

Durch den sprunghaften Anstieg wurden die Betriebskosten zu einer Art zweiten Miete. Für den Vermieter sind sie nur Durchlaufposten, da sie auf den Mieter überwälzt werden. Bei begrenzter Belastbarkeit des Mieters mindern hohe Nebenkosten dennoch die Miethöhe. Gleichzeitig ist die Abrechnung oft Streitpunkt. Hier hat sich seit 1.9.2002 einiges geändert.

Fortsetzung von Seite 2:

Außerdem gebe es Auseinandersetzungen mit Banghards langjährigem Partner NCC. NCC habe die Pfändung beantragt, nachdem Banghard bei einem gemeinsamen Wohnungsbau-Projekt das zugesagte Privatkapital nicht einsammeln konnte und auch die daraus resultierende Vertragsstrafe nicht gezahlt habe.

Zuvor hatten „Die Welt“, „Tagesspiegel“ und bereits vor über einem Jahr „Der Platow Brief“ auf mögliche finanzielle Schwierigkeiten des Fondsinitiators und genialen Vertriebsmannes Egon Banghard aufmerksam gemacht. Der Fairness halber sei angemerkt, dass mögliche Zahlungsprobleme vor allem auch aus dem erheblichem finanziellen Einsatz von Banghard resultieren können, mit dem Anleger in Dr. Hanne Fonds, die von Banghard in Serie vertrieben worden waren, so weit wie möglich abgesichert werden sollten.

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Grundeigentum und dessen Gebrauch „laufend entstehen“. Welche Positionen im Einzelnen darunter fallen, ist in der Anlage 3 zu § 27 „Zweite Berechnungsverordnung“ geregelt. Insbesondere zählen dazu Heiz- und Warmwasserkosten, Grundsteuer, Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Straßenreinigung, Müllabfuhr und Schornsteinreinigung. Das gleiche gilt für die Kosten des Aufzuges, der Gartenpflege, der Gemeinschaftsantenne sowie der Sach- und Haftpflichtversicherung. Keine Betriebskosten sind dagegen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

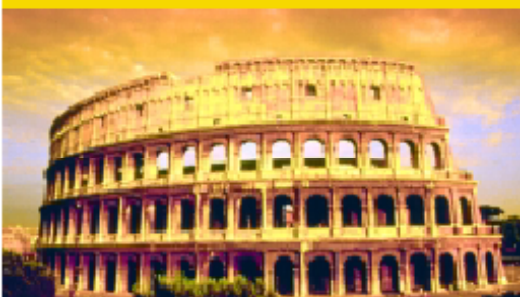
Bei der Vermietung von Wohnraum ist es dem Vermieter nicht möglich, andere als die in der Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung aufgeführten Betriebskosten auf den Mieter zu überwälzen. Zur wirksamen Übertragung der Betriebskosten ist eine Vereinbarung erforderlich, aus der eindeutig zu entnehmen ist, welche Kostenarten überwälzt werden sollen. Eine vertragliche Abrede, nach der der Mieter „die Nebenkosten“ übernimmt, ist daher nicht ausreichend.

Um eine Vorfinanzierung durch den Vermieter zu vermeiden, sollten angemessene Vorauszahlungen vereinbart werden. Nach der neuen seit dem 1.9.2001 bestehenden Rechtslage ist es bei Betriebskostenvorauszahlungen gem. § 560 Abs. 4 BGB nicht mehr erforderlich, dass die Mietparteien auch für den Fall des Steigens der Betriebskosten eine vertragliche Regelung über die Anhebung der Vorauszahlungen treffen.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Nach neuem Recht ist hierfür eine Ausschlussfrist eingeführt worden. Danach ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Ist die Frist abgelaufen, so ist der Vermieter mit einer Nachforderung ausgeschlossen. Das trifft nur dann nicht zu, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Beispiele hierfür sind der verspätete Zugang des Grundsteuerbescheids, die verzögerte Abrechnung der Lieferanten von Wasser oder ein plötzlicher Ausfall der EDV-Anlage bei einem Großvermieter.

Mit Rücksicht auf einen eventuell bestehenden Rückzahlungsanspruch des Mieters besteht für den Vermieter aber auch nach Ablauf der Jahresfrist noch eine Abrechnungspflicht. Es besteht ebenfalls eine Ausschlussfrist für den Mieter. Er hat Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach ihrem Zugang mitzuteilen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Bei seinen Einwendungen darf sich der Mieter aber nicht auf bloßes Bestreiten beschränken. Er muss nach Einsichtnahme in die Rechnungsbelege im Einzelnen

Deutsche Post World Net
AGAC IMMOWEB WERBUNG



Das Verfallsdatum einer Immobilie hängt davon ab, wie Sie sie hegen und pflegen.

Im Jahr 80 n. Chr. öffnete das Kolosseum seine Tore. Allein die Feiern dauerten 100 Tage. Was die Gladiatoren weniger freute. Aber auch die Arena hatte zu leiden: An ihr ragte mehr und mehr der Zahn der Zeit. Damit aus Ihrer Immobilie kein Denkmal wird, bieten wir Ihnen alles, was der Wertschöpfung und -erhaltung dient. Das komplette Immobilienmanagement aus einer Hand. Nutzen Sie unser Wissen. Infos unter 02 28/52 89-12 00 oder unter www.deutschepost.de/immobilien

Intillieren. Planen. Realisieren. **Betreiben.** Bewerten. ► Alles aus einer Hand.

Deutsche Post
IMMOBILIEN



Deutschland baut weiter - Die wichtigsten MIPIM-Projekte

Duisburg: Die **Düsseldorfer Brune Consulting GmbH** hat vom Rat der Stadt Duisburg den Zuschlag für den Bau eines Veranstaltungs- und Kongresszentrums bekommen. Gemeinsam mit dem **Architekturbüro Chapman Taylor** werden an der Duisburger Haupteinkaufsmeile, der Königstraße, bis zum Jahr 2005 ein Veranstaltungssaal, ein Spielcasino, ein Vier-Sterne-Hotel sowie Einzelhandelsflächen entstehen. Das Investitionsvolumen bezifferte die Wirtschaftsförderung auf 300 Mio. Euro.

Düsseldorf: Die LEG Nordrhein-Westfalen meldet die Fertigstellung des "Phönix" mit 16.000 qm Büroflächen. Das 35 Millionen Euro-Projekt wird von der Staatsanwaltschaft Düsseldorf genutzt. ••• In Planung ist zudem das Ratinger Tor. Es umfasst 8 000 qm BGF und kostet 16 Millionen Euro. Das Gebäude wird voraussichtlich im Frühjahr 2004 bezugsfertig und soll von der Stadt genutzt werden. ••• Ein völlig neues Wohnquartier entsteht im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf auf einer Fläche von insgesamt 140 000 qm. Etwa zwei Drittel der Fläche sind für Wohnraum und ein Drittel für Büroflächen vorgesehen. ••• Im Stadtteil Heerdt sollen bis 2004 ca. 3 000 qm Büro und etwa 30 000 qm Wohnraum entstehen.

angeben, was er moniert oder an Hand konkreter Tatsachen Einwände gegen einzelne Kostenansätze plausibel machen.

Haben die Mietparteien nichts anderes vereinbart, so sind die Betriebskosten vorbehaltlich der Heizkostenverordnung nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, sind verbrauchs- oder verursachungsabhängig abzurechnen. So sind die Heiz- und Warmwasserkosten mindestens zu 50 Prozent, höchstens jedoch zu 70 Prozent, nach den erfassten Wärme- bzw. Warmwasserverbrauch zu verteilen. Die übrigen Betriebskosten können die Mietparteien auch nach der Kopfzahl umlegen.

Die Abrechnung der Betriebskosten muss auf jeden Fall enthalten: eine Zusammenfassung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. (Anm. der Redaktion: Dr. Hans-Herbert Gather war Geschäftsführer im Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Düsseldorf und ist Autor zahlreicher Bücher. Er wird regelmäßig für "Der Immobilienbrief" Tipps zum Mietrecht erarbeiten.)

Mipim - Internationale Messe hat Höhepunkt überschritten

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“

Europas prominenteste Gewerbeimmobilienmesse, die Mipim in Cannes, stand unter einem schlechten Stern. Konjunktur, Basel II mit Finanzierungsproblemen und Absatzprobleme lassen viele deutsche Immobilienunternehmen ihre Wunden lecken. Wer hat schon Lust, mehrfach am Tag seine Sanierungspläne vorzustellen. Die horrenden Preise, die ohne Gastronomiespesen leicht 5.000 Euro ausmachen, lassen sich in den Unternehmen auch immer schwieriger rechtfertigen. Gleichzeitig ist die Münchener Expo Real mit Top-Infrastruktur und vernünftigen Preisen für den „Who is Who“ der Immobilienwirtschaft zum Pflichtevent geworden.

News waren auf dieser Mipim Mangelware. Noch nicht einmal Gerüchte gab es. Die wichtigsten Meldungen haben wir Ihnen im „blauen Rand“ zusammengestellt. Aus deutscher Sicht ist die Mipim auf dem Rückweg zu ihrem Ursprung – als Messe für das internationale Investmentgeschäft und die internationalen Player. Zur Explosion der deutschen Teilnehmer und Aussteller in den vergangenen Jahren hatten Boom und Professionalisierung des deutschen Immobiliengeschäftes in den 90ern beigetragen. Die Mipim war der erste und lange Zeit der einzige Meeting Point der Branche auf dem sich die deutsche Immobilienwirtschaft selbstbewusst präsentieren konnte. Hinzu kamen die Annehmlichkeiten des Umfeldes. Bei strahlendem Sonnenschein an Bord einer Yacht über Immobilien Themen zu reflektieren hat schließlich nach langem deutschen Winter seinen eigenen Reiz.

Inzwischen stellen aber national tätige Mittelständler immer öfter die Frage nach dem Sinn des teuren Mipim-Besuches. Was soll auch ein Vermietungsmitarbeiter, Facility Manager oder Altbausanierer auf der Mipim? Beispiel ist die stark frequentierte „Deutsche Straße“, in der sich Städte und Unternehmen präsentierten – vor fast ausschließlich deutschen Gästen. Kommentar eines Insiders: „Das hätte man im Ruhrgebiet billiger und einfacher haben können“. Ansonsten war der Besucherandrang eher traurig. Am ersten und letzten Tag standen sich die Aussteller die Füße in den Bauch. Voll war es nur Mittwoch und Donnerstag. Neuer Trend bei den Besuchern ist der Verzicht auf eine Eintrittskarte. Schließlich finden alle relevanten Events ausnahmslos außerhalb des Messegeländes statt.

Eine preiswerte Alternative zum teuren Messestand ist auch die Lösung des TÜV Rheinland in Kooperation mit dem traditionsreichen Hersteller von Feuerschutzsystemen, Minimax, die gemeinsam auf einer (24m-)Yacht ihre Unternehmen präsentierten, abendlich zum Event in angenehmer Umgebung mit perfektem Service einluden, vertrauliche Gesprächsatmosphäre bieten konnten und gleichzeitig noch Übernachtungsmöglichkeiten für 8 Mitarbeiter hatten. Lt. **Joachim Bückler** vom TÜV kostete das nur einen Bruchteil einer Messepräsenz in der „Tiefgarage“ des Palais.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Die Positionierung der Messen ist auf dem richtigen Weg. Die Mipim ist erste Wahl für die internationalen Player. Die Expo Real über-



DER IMMOBILIEN Brief

Düsseldorf: Die Bayerische Hausbau AG meldet den Bau des "Portobello" in Düsseldorf. Bereits im Juli soll das Objekt mit 4 000 qm Bürofläche und 137 Wohnungen bezugsfertig sein. Das Investitionsvolumen beträgt 50 Millionen Euro. •• Am Mörsenbroicher Ei, hat die Bayerische Hausbau ein 8 500 qm großes Grundstück erworben. Dort soll ein Bürokomplex mit 22.500 qm BGF für etwa 46 Millionen Euro entstehen.

Hochtief Development (HTD): Lt. GF-Sprecher Frank Billand wurde im ersten Quartal mit vier Projekten begonnen: das neue Sozialbürgerhaus in **München**, das "Dienstleistungszentrum Brauerboulevard" in **Karlsruhe**, das Büro- und Hotelprojekt "Nomis Quartier" in **Hamburg St. Pauli** sowie der Bürokomplex "Technopark Pekarska" in **Prag**. Zudem wird der "Spreepark" in **Berlin** voraussichtlich noch im März an die Dienstleistungsgewerkschaft Verdi verkauft. Zudem plant HTD in der Bockenheimerstr. 24 in **Frankfurt** den "Tower 24", ein Hochhaus mit 32 700 qm BGF.

Köln: Auf dem alten Gelände der Dombräuerei in Köln Bayenthal sollen für 50 Mio. € ca. 140 Etagenwohnungen und 5 000 qm Büros entstehen. (LEG) •• Etwa 600 Wohnungen will die LEG zudem in Köln Mülheim bauen (90 Mio. €).

nimmt das deutsche Geschäft. Wenig hilfreich war deshalb auch das einzige echte „Messengerücht“, die Expo Real werde als direkte Konkurrenz in den März vorverlegt. Tatsächlich hat der Beirat der Münchener Expo dies wohl beschlossen. Der Aufsichtsrat legte aber sofort sein Veto ein.

Trotz internationaler Bedeutung werden für das Mipim-Messemanagement aus Deutschland in den nächsten Monaten wohl eher schlechte Nachrichten kommen. Viele Mittelständler werden 2003 zu Hause bleiben. Unternehmen verringern die Zahl der Teilnehmer deutlich. Das wird weitergehen. Hinzu kommt der Ärger über das Management (siehe unten). Viele Aussteller stehen vor der Entscheidung, ihren Aufwand deutlich zu reduzieren oder sogar auf einen Stand zu verzichten und lediglich für Gespräche oder Events präsent zu sein. Wie das geht, demonstrierte DeTe Immobilien. **GF Gerhard Niesslein** lud nur noch zum traditionellen Lunch – und alle kamen.

Messe(miss)management – Beispiele für Ausstellerärger

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“

Neben den Klagen über schlechte und teure Flugverbindungen, die zu Zwangsaufenthalten führen, fehlende Infrastruktur, schlechte Verkehrsverbindungen, der Unmöglichkeit, nachts ein Taxi zu bekommen und unverschämter Hotelpreise tritt der Ärger über das Messemanagement immer offener zu Tage. Vielleicht tragen dazu auch nächtliche Fußmärsche von mehreren Kilometern nach einem langen Messetag bei. Aber dennoch waren wir über die Beispiele verblüfft.

Die Aussteller dürfen sich ihren Hotels nicht selber buchen. Großunternehmen mit mehr als 50 Standmitarbeitern werden die Hotelzimmer zugewiesen. Manager, die nur zwei Nächte bleiben, werden in die benachbarten Orte ausgelagert. Sie dürfen nicht in Cannes wohnen. •• Einem Weltkonzern wurde mitgeteilt, er habe nicht für ein Standtelefon bezahlt und bekäme deshalb auch keines. Die schnelle Vorlage einer Bestätigung des Konzernrechnungswesens, das Geld sei längst überwiesen, reichte nicht. Es sollte ein Kontoauszug oder Zahlungsbeleg vorgelegt werden. Haben Sie schon einmal versucht, in Ihrem Konzern einen Zahlungsbeleg zu bekommen.

Dass nur zugelassene Caterer auf allen Ständen für annähernd gleiche „Fingerfood“ sorgen, ist wohl eher nebensächlich. Interessanter war da schon noch die Variante, dass die Feuerpolizei sich mit den Ständen „fremder“ Standbauer beschäftigt und Brandtests durchführte. Das hätte natürlich vermieden werden können, wenn man die „richtigen“ Mipim-Standbauer verwendet, die „wissen, welche Materialien zugelassen sind“. Apropos Feuerpolizei: Die Meinung der deutscher Brandfachleute zum Messekeller würde uns interessieren. Auch die Mieter von Wandflächen, die meist mit viel Mühe ihre Tafeln oder Plakate als Handgepäck mitschleppten, wurden mit dem Hinweis überrascht, sie mögen doch bitte die Montage selbst übernehmen. Vergessen Sie also nächstes Jahr Ihren Handwerker nicht.

Berlin –Megaprojekte trotz Flaute und leerer Kassen

Kristiane van der Rohwer, freie Wirtschaftsjournalistin

Berlin baut, baut immer mehr und größer. Ungebrochenen Optimismus verbreitete der Senator für Stadtentwicklung **Peter Strieder** in Cannes, als er die Entwicklungsprojekte Media Spree, das neue Stadtviertel der Anschutz Entertainment Group sowie die Neubebauung des Alexanderplatzes präsentierte.

Die neuen riesigen Vorhaben erfordern jedoch Milliarden an Investitionen, die Berlin schon lange nicht mehr hat. Der Haushaltsnotstand im Zusammenspiel mit der Berliner Bankenkrise müsste deshalb die Hoffnung auf eine rasche Entwicklung besonders der Areale an der Spree allgemein dämpfen. Doch in Senatskreisen übt man sich in Zuversicht. Erstaunlich konstruktive Gespräche habe man in Cannes mit potentiellen Investoren im vertrauten Kreis führen können, heißt es unisono von dort. Interessenten aus den USA, zwei asiatischen Ländern und Westeuropa hätten für Audienz-Termine bei Strieder „Schlange gestanden“.

Berliner Politiker und Projektentwickler sehen bedeutendes immobilienwirtschaftliches Potential in den unmittelbaren Lagen an den Ufern der Spree und am Alexanderplatz.



DER IMMOBILIEN Brief

Das Projekt Leipziger Platz ist schon „abgehakt“. Die Wertheim-Immobilie fand in der TLG, der Bauwert Property Group und ECE Projektmanagement neue Investoren.

Anschutz – 150 Mio. € für „Europas modernste Entertainment-Halle“: Die Anschutz Entertainment Group, Tochter der amerikanischen Anschutz Group, die vorrangig in Öl-, Gas-, Telekommunikations- und Eisenbahnunternehmen investiert, will bis 2010 ein neues Stadtviertel mit Unterhaltung, Handel, Gewerbe und Wohnbereichen sowie einer luxuriösen Marina an der Spree entwickeln. Kernstück auf dem 21 Hektar großen Areal um den ehemaligen Ostgüterbahnhof (Eigentümer Vivico GmbH und Deutsche Post Immobilien) wird eine Veranstaltungshalle, die Arena am Ostbahnhof, sein. Die Multifunktionshalle als „Europas modernste Entertainment-Halle“ für 18 000 Zuschauer werde Initialzündung mit hoher Außenwirkung für das gesamte heute brachliegende Terrain haben, so Anschutz-Geschäftsführer **Detlef Kornett**.

Rund um die Arena soll ein durchmischtes Gebiet geschaffen werden. Hemprich Tophof Architekten wollen mit Plätzen und Straßenzügen das „Modell der europäischen Stadt“ aufnehmen und zehn Hochhäuser mit Höhen von 50 bis 118 Meter bauen. Die Zustimmung von Senatsbaudirektor Hans Stimmann soll vorliegen. Mit der Planung der Halle ist HOK London beauftragt. HOK hat bereits das Stadion Australia in Sydney und das neue Wembley Stadion in London geplant. Das Investitionsvolumen allein für die Halle von etwa 150 Millionen Euro trägt die Anschutz. Die Finanzierung des übrigen Areals soll unter anderem durch Immobilienfonds erfolgen.

Media Spree – Finanzierung von 2,5 Mrd. € steht in den Sternen: Auch für die Developer des Großprojekts Media Spree habe sich der Besuch der Mipim gelohnt, so Geschäftsführer **Walter Rasch** von der HPE Hanseatica Property GmbH. Die Standortentwicklungsgesellschaft aus sieben Mitgliedern will 2,5 Milliarden Euro in sechs Einzelprojekte mit 1,3 Millionen qm BGF auf einem Areal von 120 Hektar anlegen. Als Architekten konnten u.a. Bothe Richter Teherani, Axel Schultes, Becker Architekten und Hans Kollhoff gewonnen werden. Die Entwickler riefen in Cannes nach der Gründung einer Landesstrukturbank, die die Mittel gemeinsam mit potentiellen Investoren aufbringen sollte. Doch auf dem Banken-Ohr ist Berliner Politik aus guten Gründen taub, so dass der Ruf ungehört verhallte.

Alexanderplatz – Die Tage der DDR-Architektur sind gezählt: Für den Alexanderplatz in der City Ost scheinen die Tage in der bisherigen städtebaulichen Form nun endlich gezählt. Die letzten Grundstücke wurden verkauft. Investoren wie die Metro, Hines oder die Deutsche Interhotel haben ihre Arrondierungsmaßnahmen beendet. Nachdem die Friedrichstadt und der Friedrichswerder in unmittelbarer Nähe zum Regierungsviertel bebaut sind, verschiebe sich die Wahrnehmung der Investoren immer mehr in Richtung Osten hin zum Alexanderplatz, heißt es im Bausenat. Noch 2003 will die städtische Wohnungsbaugesellschaft Degewo mit den Straßenbaumaßnahmen beginnen, um dann ihr Hochhaus zu bauen. Danach dürfte dann dem Bau der sieben anderen 150 Meter hohen Türme nichts mehr im Weg stehen.

Siemenshöfe in Berlin – Grundsteinlegung zum neuen Mövenpick Hotel

Am Dienstag fand die „Grundsteinlegung“ für die Sanierung und den Hotel-Umbau der 1914/1915 gebauten neoklassizistischen „Siemenshöfe“ statt. Im Original ist noch das Arbeitszimmer (und die denkmalgeschützte (!) Toilette) des damaligen Firmenchefs vorhanden. Die übrigen Flächen werden „behutsam“ entkernt. Der Charme des Altbaus und auch der Flächenzuschnitt passen gut zum 4-Sterne-Plus Konzept der Mövenpick Boutique-Hotels als Unikate. Planungstechnisch sind für die 248 Zimmer ca. 70 verschiedene Zimmertypen zu berücksichtigen. Restaurant, Lifestyle-Bar, Ballsaal, Konferenzmöglichkeiten und ein Wellness-Bereich vervollständigen das Konzept als „Residenz für anspruchsvolle Individualisten“.

Projektentwickler ist die Wiesbadener GBI. Bei einer Miete von rd. 3,18 Mio. Euro pro Jahr betragen die Gesamtinvestitionskosten ca. 45 Mio. Euro. Die Schweizer Innenarchitektin Pia Schmid will auch in der Hotelnutzung die Authentizität des Industriemonumentes durch die Materialien und die überhohen Zimmer bewahren. Als Kontrapunkt werden Olivenholzparkett, an Matisse erinnernde Mosaiken und das Cabrio-Dach des Restaurants ein warmes mediterranes Wohngefühl vermitteln.

Köln: Die **Rotonda Projektentwicklung GmbH Köln** präsentierte auf der Mipim den so genannten Block 5 im MediaPark Köln. Nach den Entwürfen des Amsterdamer Architekten Prof. Herman Hertzberger entstehen fünf halbkreisförmige Gebäudesegmente von Block 5 (34.000 qm). Das Investitionsvolumen liegt bei rund 150 Mio. €.

••• Die **Stadt Köln** stellte auf der Mipim den Ausbau des Deutzer Bahnhofs zum ICE-Terminal Köln-Deutz/Messe vor. Auf 200.000 qm BGF sind entstehen neben den bahnbezogenen Einrichtungen, Büro-, Hotel- und Kongressnutzungen.

••• Die Kölner **Vivico Real Estate** meldete zudem den Ausbau der ehemaligen Bundesbahndirektion am Konrad Adenauer Ufer zum Luxushotel. Mit den Bauarbeiten des 500-Millionen-Euro-Projektes soll im kommenden Jahr begonnen werden.

Bonn / Warschau / Posen /

Kattowitz: Auf der Mipim präsentierte sich die **Deutsche Post Immobilien**. Sie hat für Servisco Euro Express im vergangenen Jahr drei große Logistikzentren mit 7 000 bis 10 000 qm Hallenfläche in Warschau, Posen und Zabrze, Region Kattowitz, fertig gestellt. Mit 7.000 eigenen und 10.000 bewirtschafteten Gebäuden ist die Deutsche Post Immobilien einer der größten Immobiliendienstleister in der Bundesrepublik.



Glossar - Was ist eigentlich eine Due Dilligence?

Christina Winckler

Augen auf beim Häuslekauf – dieser Grundsatz reicht beim Erwerb von Gewerbeimmobilien als Kapitalanlage nicht aus. Institutionelle Investoren, erst Recht wenn sie Geld von Anlegern investieren, bedienen sich der sogenannten Due Dilligence. Es ist ein Analyse- und Prüfverfahren. Dabei werden die wirtschaftlichen, technischen, steuerlichen und rechtlichen Fakten einer Objekt-Akquisition untersucht. Zunächst aber muss geklärt werden, ob es der Anlagestrategie des Investors entspricht. Aspekte wie Ertrags-, Substanz- und Verkehrssteuern sowie Haftungsrisiken beeinflussen die Höhe des Kaufpreises. Auf der rechtlichen Seite sind die Grundbucheintragungen, Miet- oder Pachtverträge sowie baurechtliche Genehmigungen zu untersuchen.

Zur wirtschaftlichen Due Dilligence zählt die Untersuchung des Makro- und Mikro-Standortes. Wichtige Fragen sind: Wie sieht die Wirtschaftsstruktur aus? Welche Stadtentwicklungs-Maßnahmen sind geplant? Überzeugt die Infrastruktur? Ins Kalkül gezogen wird auch, ob Konkurrenzobjekte gebaut oder große Bestands-Flächen frei werden. Ausschlaggebend ist ferner das Wertentwicklungs-, Miet- und Renditepotenzial sowie die Qualität der Nutzer hinsichtlich Bonität, Zufriedenheit und Fluktuation.

Diese Prüfpunkte ergänzen Angaben zu Flächeneffizienz und Betriebskosten, deren Höhe die Nutzer nicht verschrecken dürfen. Die Technik-Prüfung umfasst Bausubstanz, Architektur, Alter, Nutzungsart, Raumflexibilität, und Rastermaß ebenso wie Bau- und Ausstattungsqualität und Haustechnik mit Be- und Entlüftung, Heizung, Brandschutz und Sicherheitseinrichtungen.

Neue Handelstrends – Einzelhandel vor Bewährungsprobe

Uwe Krey

Auf dem Bernd Heuer „Quo Vadis“-Kongress im Berliner Adlon konfrontierte Dr. David Bosshart, Institutsleiter am Gottlieb Duttweiler Institut, die Immobilienbranche mit provokativen Thesen: 30 Prozent der heutigen Einzelhandelsverkaufsflächen seien mittelfristig überflüssig. Das Flächenwachstum geht aber ungebrochen weiter. Lediglich sechs von momentan 15 Einzelhandelsketten (u.a. Ahold, Metro, Tengelmann) würden mittelfristig überleben. Der Anteil der Einzelhandelsausgaben am Privaten Konsum ginge kontinuierlich und kräftig zurück. Das sog. Industrie-Mindset „schneller-besser-billiger“ ist seit BSE obsolet. Der Käufer ist „overstressed - overformed – overstuffed – overspent“, d.h. er will für sein Geld einen erkennbaren Mehrwert. Daher steigen die Umsätze in den Branchen Sicherheit und Tourismus/Freizeit.

Für Handel und Immobilienbranche sieht Bosshart folgende Lösungsansätze: Die Käuferzufriedenheit muss wieder mehr in den Mittelpunkt rücken. Insgesamt muss der Mensch wieder das Gefühl der Ruhe und Zufriedenheit zurückgewinnen. Bosshart sieht aus Konsumentensicht zwei Entwicklungslinien. Einerseits wird einfaches „Shoppem“ (z.B. eCommerce) immer breitere Akzeptanz finden. Am anderen Ende der Anforderungsskala gewinnt der erlebnisorientierte Einkauf.

Megatrend ist weltweit die Doppelnutzung von Einzelhandels-Flächen. Tschibo ist ein deutsches bekanntes Beispiel. Die „Kaffee-Kette“ hat sich nicht nur zum Versandhandel gemausert, sondern startet jetzt auch noch den Verkauf von Finanzdienstleistungen. Nicht nur Hotels, sondern auch Schuhgeschäfte entwickeln sich zu Kunstgalerien. Gleichzeitig ist der Handel aber immer weniger an Einzelhandelslagen gebunden. Die 1a-Lagen werden durch Filialisten dominiert. Ab 1b spielt die Lage kaum noch eine Rolle. Bei sinkender Flächenproduktivität wird die Vermietung immer schwieriger. Als große Gefahr für den Einzelhandel sieht Bossart das Shopping in „Hochsicherheitstrakten“ vergleichbar mit den sog. „gated communities“ in USA stattfindet. Es muss die Rückbesinnung zum Kaufgefühl wieder entstehen.

Wo findet der Osterhase eine Heimat? Essay zur Umnutzung von Kirchen(-gebäuden)

Dr. Thomas Beyerle

In diesem Jahr sollten sich zur Osterzeit nicht nur der Osterhase sondern auch einige Gläubige fragen: Steht meine Kirche noch? Seit Weihnachten könnte viel geschehen sein. Vielleicht ist die Kirche ja längst ein Museum, ein Theatersaal, ein Seniorenstift,

Hamm: Der Rat der Stadt Hamm hat der Errichtung eines Technischen Zentrums zugestimmt. Die **Deutsche Post Immobilien** wird das ehemalige Paketumschlagzentrum am Bahnhof für die technischen Ämter der Stadt sowie Bauhof und Müllabfuhr umbauen. Der Gebäudekomplex umfasst ca. 19.000 qm Nutzfläche, Büro und Werkstatt sowie ca. 18000 qm Flächen für den technischen Fuhrpark.

Hamburg: In der Hamburger HafenCity entsteht auf 155 Hektar ein neues städtisches Quartier, das die Innenstadt um ca. 40% erweitert. Insgesamt werden 1,5 Mio. qm BGF gebaut. Damit sollen 5.500 Wohnungen sowie Gastronomie, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, Parks und Freiflächen entstehen. Zu den Investoren zählen u.a. **Drees & Sommer, Bau-Verein zu Hamburg, Gagfah, Quantum Immobilien AG, Huth** sowie **Wernst Immobilien AG**.

Personalien

Paul-Otto Kemper und seine Schwester **Renate Kemper**, die Citymakler Kemper's vor 30 Jahren gegründet hatten, geben die Unternehmensführung ab. Die Kemper's Holding GmbH wird künftig von **Gerhard K. Kemper**, dem ältesten Sohn Paul-Otto Kempers, gemeinsam mit **Rüdiger Thräne**, Berlin, und **Michael Schmidt**, Leipzig, sowie **Mona Kemper** geleitet. Paul-Otto Kemper wechselt als Vorsitzender in den Beirat.



DER IMMOBILIEN Brief

Impressum

Redaktion: Am Hopfengarten 17,
60489 Frankfurt/Main
Telefon: 0700 33727433
„DerBrief“
Fax: 069 78803058, E-Mail:
redaktion@der-immobilienbrief.de
www.der-immobilienbrief.de

Chefredaktion: Christina Winckler (V.i.S.d.P.) **Immobilienredaktion:** Ulrike Bartholomä, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Roland Flier, Ergin Iyilici, Uwe Krey, Stefan Loipfinger, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank A. Schultz, Dieter Thoma-schowski, Frank Peter Unterreiner

Recht / Anlegerschutzrecht:
Stefan Frisch - Rechtsanwälte Tilp & Kälberer, Kirchentellinsfurt; **Dr. Wolfgang Schirp** - Rechtsanwälte Schirp & Apel, Berlin

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Redaktioneller Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), **Jürgen Böhm** (Immobilien-Scout24), **Joachim Bücker** (TÜV Rheinland/Berlin-Brandenburg), **Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann**, **Dr. Gerhard Niesslein** (DeTe Immobilien), **Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.), **Carl-Otto Wenzel** (Wenzel Consulting AG)

Verlag: Research Medien AG,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
Repkestraße 5, Telefon: 05242 -
9079887, Fax: 05242 - 9079899,
Verlag@der-immobilienbrief.de

Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Volker Hardegen
(Vorsitz), **Univ.-Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz**, (Bay-reuth), **Frank Motte**

Bankverbindung: Kreissparkasse
Wiedenbrück (BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 39578

Bezugsbedingungen: 9,- Euro pro Ausgabe bei Direktversand per Post (Jahresabonnement für 25 Ausgaben 191,25 Euro) oder kostenlos per eMail über autorisierte Kooperationspartner.

Bei Nichtlieferung infolge höherer Gewalt oder infolge von Störungen des Arbeitsfriedens bestehen keine Ansprüche gegen den Verlag oder die autorisierten Kooperationspartner.

eine gastronomische Einheit, eine Turnhalle, eine Stadtbibliothek oder sogar eine Sparkasse? Neu ist diese Entwicklung nicht. Spätestens an dieser Stelle fällt den Kirchensteuerzahlern Matthäus 21,12-13 ein: „Und Jesus ging in den Tempel hinein und trieb heraus alle Verkäufer und Käufer im Tempel und stieß Tische der Geldwechsler um ...“

Gründe für den Verlust der primären Funktion eines Kirchengebäudes und eine darauf folgende Umnutzung finden sich häufig in der Geschichte. Meist war man bestrebt, eine Weiterverwendung für diese Spezialimmobilie - und mehr ist sie aus Immobiliensicht zunächst nicht - zu finden und mit ihr kaufmännisch zu wirtschaften. Im Laufe der Jahrhunderte wechselten Phasen der Umnutzung mit Perioden der „sakralen Rückeroberung“ zuvor profan umgenutzter Kirchengebäude.

Erster Höhepunkt im Umnutzungsgeschehen ist die Reformation. In deren Verlauf wurden Klöster und Kapellen profaniert. In der Säkularisation zu Beginn des 19. Jahrhunderts kam es zu einem zweiten Schub der Zweckentfremdung sakraler Bauten. Diese historischen Phasen des Umbruchs sind Ausdruck tiefgreifender Umformungsprozesse der von der Kirche geprägten sozialen und gesellschaftlichen Welt. Hinzu kamen erhebliche Transformationsprozesse in Wirtschaft, Verkehr, Verwaltung, Medizin, Militär etc., die auch zu einem großen Teil aus den Umbrüchen auf dem kirchlichen Sektor resultierten.

In den letzten 10 Jahren ist nun eine weitere Runde der Umnutzung von Kirchengebäuden eingeläutet worden. Aktuell stehen im Osten der Bundesrepublik viele Kirchen vor dem Verfall, andere im Westen werden nur noch selten oder gar nicht mehr genutzt. Schwindende Mitgliederzahlen und hohen monetäre Aufwendungen zum Erhalt oder auch nur zur Sicherung des Status quo lässt auch die Amts-Kirchen darüber nachdenken, die nicht mehr benötigten Flächen und Bauten einer Verwendung am Markt zuzuführen.

In der Immobiliensprache werden die erstklassigen innerstädtischen Kirchengrundstücke gern als „Filetstück“ bezeichnet. Eingeengt durch denkmalschützende Vorgaben gestaltet sich eine klassisch renditeorientierte Umnutzung einer Kirche aber generell als schwierig. Verträgliche Umnutzungen im Sinne des Denkmalschutzes sind substanzschonende museale Nutzungen, in deren Verlauf keine Eingriffe in die Baumasse getätigt werden und nur mobile Einbauten in den Sakralraum eingebracht werden.

Eine weitere Umwidmungsstufe wird zumeist definiert durch die Verwendung als Theater- und Konzertsaal, für die Sakralräume gut geeignet und mit z. T. wenigen Umbauten zu verwirklichen sind. Viele Umnutzungs-Projekte gehen dabei aber von einer Mehrfachnutzung der Kirchen aus. In diesem Fall werden Einbauten in den Kirchenraum eingebracht, die es dennoch ermöglichen, weiterhin Gottesdienste abzuhalten. Damit lässt sich aber meist kein Geld verdienen.

Erst wenn vollständig von der sakralen Nutzung Abstand genommen wird, kommen Renditeüberlegungen wieder zum Zug. Das Wohnraumkonzept in der ehemaligen Friedenskirche in Mönchengladbach, die Stadtbibliothek in Bad Windsheim oder die Sparkasse in der Dorfkirche im brandenburgischen Milow sind hierfür Beispiele.

Erst wenn vollständig von der sakralen Nutzung Abstand genommen wird, kommen Renditeüberlegungen wieder zum Zug. Das Wohnraumkonzept in der ehemaligen Friedenskirche in Mönchengladbach, die Stadtbibliothek in Bad Windsheim oder die Sparkasse in der Dorfkirche im brandenburgischen Milow sind hierfür Beispiele.

Unsere anglikanisch und calvinistisch geprägten Nachbarn zeigen sich da oft weit weniger rücksichtsvoll. In Großbritannien und den USA reicht die Bandbreite der Zweckentfremdung von der Einrichtung von Diskotheken, Kneipen und Fitnessstudios bis hin zum Umbau in Hotels und Kaufhäuser.

Fazit: Ob sich Kirchen-Development für die Immobilienbranche als neues Tätigkeitsfeld durchsetzen wird, ist allerdings zweifelhaft. Noch findet der Osterhase ungeachtet seiner heidnischen Abstammung an vielen Orten einen langfristigen christlichen Wohnsitz. Wenn Sie den Osterhasen zum Ostergottesdienst also verängstigt in der guten alten Kirche treffen sollten, beruhigen Sie ihn. Und falls er sich als Fundamentalkritiker entpuppt, erläutern Sie ihm ein Beispiel: Die Paulskirche in Frankfurt, die als nationales Monument für eine spektakuläre Umnutzung steht.