



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:
Editorial

Seite 2:
CIMMIT 2010
(R. Ummen)

Seite 3:
Politik, Immobilien-
wirtschaft & energeti-
sche Sanierung
(A. Degener)

Seite 5:
Von Suchmaschinen
und Wohnwünschen

Seite 6:
Europäische Investo-
ren kehren zurück
(A. Degener)

Seite 9:
CRE-Manager sind
2009 nicht verarmt

Seite 10:
FM-Branche mit über-
raschenden Zahlen

Seite 11:
Meldungs-Mix

Seite :11
Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

nun sind sie endlich da! Nein, wir meinen nicht die ersten Frühlingsboten. Aber die seit langem angekündigten und dann irgendwie ausgebliebenen Notverkäufe sind jetzt doch noch Realität geworden. Laut Cushman & Wakefield Hospitality ist rund die Hälfte des in der Region EMEA - Europe, Middle East and Africa - erzielten Transaktionsvolumens von 3,2 Milliarden Euro im Hotelinvestmentbereich auf sie zurückzuführen, Tendenz steigend. Und weil in diesem Jahr viele Kredite aus den vergangenen Boomjahren auslaufen, glaubt auch Jones Lang LaSalle, dass uns die unfreiwilligen Verkäufe in den nächsten Monaten begleiten werden. So bleibt der Markt wenigstens in Bewegung, könnte man sagen, um dem Ganzen etwas Positives abzugewinnen. Denn viel war vergangenes Jahr wirklich nicht los. EMEA-weit ist das Transaktionsvolumen 2009 bei Hotelinvestments um etwa die Hälfte eingebrochen und in Deutschland nach JLL-Angaben sogar um 66 Prozent. Nur 330 Millionen Euro wurden investiert und Portfoliotransaktionen gab es gar nicht.

Und dann machte sich auch unter den Hotelgästen in Deutschland Krisenbewusstsein und Kostensensibilität breit. Dadurch kommen die Budgethotels in Deutschland laut Christie + Co besser durch die Krise als die gehobene Hotellerie. Obwohl beide Bereiche 2009 nicht in Watte gepackt waren, war das Minus bei den Budgethotels deutlich geringer: Fiel die Produktivitätskennziffer RevPAR in der Budgetkategorie um rund acht Prozent auf 37,90 Euro, musste die gehobene Kategorie Einbußen von knapp 14 Prozent auf 58 Euro hinnehmen. Aber zum Glück gibt es ja seit Januar die Mehrwertsteuersenkung für das Beherbergungsgewerbe. Damit können die Hoteliers dank der selbstlosen Unterstützung von CSU, FDP und Steuerzahlern nun ihr Minus ohne eigen Zutun verringern und müssen sich nicht lästige Gedanken über etwaige neue Konzepte machen. Besser geht's kaum noch.

Apropos besser. Das ifo Geschäftsklima hat sich im Januar erneut verbessert und die Geschäftslage der Unternehmen sich weiter entspannt. Und die Zuversicht bezüglich der Geschäftsentwicklung wächst. Das ist doch ein ganz guter Jahresbeginn - für alle.

Eine interessante Lektüre wünschen Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Team vergrößert

Limburg/Lahn: Die Prime Property Management GmbH hat ihr Immobilienteam um zwei Mitarbeiter aufgestockt.

Die Immobilienökonominnen Rachel Simon und Sebastian Sinn sind neu im bisher siebenköpfigen Team. Simon arbeitete zuletzt beim Facility Management-Anbieter Gegenbauer als Property Managerin. Sinn war zuvor Key Account Manager bei der Gagfah. Mit der Neueinstellung reagiert das Unternehmen auf die Zunahme weiterer Restrukturierungsmandate, insbesondere aus dem Bankensektor.

CIMMIT gibt unspektakulären Ausblick auf 2010

Robert Ummen

Der traditionelle Jahresauftaktkongress der deutschen Immobilienwirtschaft startete gestern nach Angaben des Veranstalters mit rund 150 Teilnehmern. Gefühlt waren es vor Ort im Frankfurter Hilton Hotel eher 100. Die teils hochkarätigen Referenten gaben unter dem diesjährigen Vorsitzenden Marc P. Werner (Lovells, Head of Real Estate Germany) eher unspektakuläre Ausblicke auf das laufende Immobilienjahr. Neue Erkenntnisse waren die Ausnahme.

Das Meinungsbild zum Jahresausblick ist recht einmütig. So wird am Investmentmarkt mit weiterhin niedrigen Transaktionsvolumina gerechnet. An den Nutzermärkten werden es wohl vor allem die Büroimmobilien sein, die unter schwacher Flächennachfrage und entsprechendem Druck auf die Mieten und Kaufpreise leiden. Core-Immobilien bleiben preislich stabil, da hier eigenkapitalstarke institutionelle Investoren weiterhin als Kaufinteressenten auftreten.

Notverkäufe bleiben nach Meinung vieler Experten im Büroimmobilienbereich eher die Ausnahme. Mit Überraschungen darf aber gerechnet werden, falls einigen Marktteilnehmern doch noch die Puste ausgehen sollte. Denn die Finanzierungsmärkte werden äußerst schwierig bleiben. So ist nach Einschätzung von Thomas Veit, Vorstand der Berliner Landesbank, mit (noch) höheren Finanzierungskosten, strengen Beleihungsgrenzen und sinkenden Einzelfinanzierungsvolumina zu rechnen. Clubdeals nehmen bei abnehmender Zahl von Immobilienbanken zu. Unterschiedliche Auffassungen bestehen zur Zinsentwicklung. Bleiben sie zunächst (künstlich) niedrig? Werden sie bei Entzug von Liquidität durch die EZB doch eher steigen? Oder gibt es Inflation?

Prognosen sind - auch auf der CIMMIT - besonders schwierig, vor allem, wenn sie sich auf die Zukunft beziehen...



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

Mit ca. 250 Mrd. € jährlicher Wertschöpfung, das sind mehr als 10 % des gesamten Bruttoinlandsproduktes, ist die Immobilienwirtschaft einer der bedeutendsten, wenn nicht der umsatzstärkste Wirtschaftsfaktor der Bundesrepublik Deutschland. Als Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen steht der IVD mit seinen Mitgliedern in der Verantwortung, am nachhaltigen Funktionieren des Immobilienmarktes mitzuwirken. Der IVD ist die anerkannte Stimme im Immobilienmarkt. Seine Mitglieder repräsentieren umfassende Immobilienmarkt-

petenz. Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Gegenwert von ca. 20 Mrd. €. Die Verwalter im IVD haben über 1,2 Mio. Wohnungen unter Verwaltung, darunter fast 20 % des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Sachverständigen im IVD erstellen Gutachten nach den anerkannten Bewertungsregeln. Alle Berufsgruppen des IVD sorgen für den reibungslosen Ablauf eines Immobiliengeschäfts und damit für ein Höchstmaß an Transparenz dieses für Außenstehende sehr komplizierten Geschäftsablaufs.

Personalien

J. Wynne wechselt zu C & W

Frankfurt a. M.: Jane Wynne ist neue Leiterin des Asset- und Property-Managements von Cushman & Wakefield (C&W) in EMEA (Europe, Middle East, Africa). In dieser Position ist sie für die Akquisition und strategische Entwicklung des Asset- und Property-Managements verantwortlich. Wynne hat



Jane Wynne
Foto: C & W

über 20 Jahre Erfahrung in diesen Beratungsdisziplinen und war zuletzt bei Quinlan als Leiterin des Asset-Managements für internationale Investments tätig.

Neues Mitglied der HL-Geschäftsführung

Pullach: Dr. Hubert Spechtenhauser wird ab 01.02.2010 Mitglied der Geschäftsführung der Hannover Leasing. Spechtenhauser war zuletzt Sprecher des Vorstands der Commerz Real AG.

Engere Zusammenarbeit zwischen Politik und Immobilienwirtschaft bei energetischer Sanierung nötig

Arne Degener

Klimaschutz, Wohnen im Alter, Mietrecht sowie Finanzierung in Zeiten der Wirtschaftskrise sind die Themen für die Immobilienbranche 2010. „Wohnungs- und Baupolitik ist auch Konjunkturpolitik. Die Immobilienwirtschaft kann einen wichtigen Beitrag zur Volkswirtschaft leisten“, mahnte Walter Rasch, Vorsitzender der BSI und Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen daher auch vor rund 300 Teilnehmern aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung beim Jahresempfang der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vergangene Woche in Berlin.



Walter Rasch
Foto: BFW

Dazu ist jedoch eine kontinuierliche Zusammenarbeit von Politik und Immobilienwirtschaft notwendig. Denn das Thema Wohnen ist in Deutschland hochpolitisiert. Mieterinteressen und ihre Lobby auf der einen Seite und wirtschaftliche Überlegungen der Wohnungsbranche auf der anderen Seite führen schnell zu politischem Zündstoff, wenn populistisch mit ihnen hantiert wird. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass an einer energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes in Deutschland kein Weg vorbeiführt. Die Fragen, die es gemeinsam zu diskutieren gilt, sind vielmehr die, wie dieser Weg aussehen soll, wer ihn anlegt und wer ihn finanziert.

Der BSI argumentiert wirtschaftspolitisch. Investitionen in den Gebäudebestand, so seine Rechnung, sind nicht nur konjunkturfördernd, sondern lassen auch die öffentlichen Haushalte profitieren. Eine Milliarde Euro Investitionen im Gebäudebereich schaffen und sichern bis zu 25.000 Arbeitsplätze im Jahr. Die öffentlichen Haushalte profitierten, da Steuern und Sozialabgaben in Höhe von bis zu 47 Prozent der Investitionskosten als Einnahmen an den Staat zurückfließen.

Um eine weitere energetische Modernisierung des Gebäudebestands zu gewährleisten, fordern BSI und Prof. Dr. Karl Robl, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes, den Haushaltsausschuss des Bundestages auf, in seiner nächsten Sitzung am 27. Januar die Gelder für die KfW-Programme „Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren“ freizugeben und aufzustocken.

„Mit 883 Millionen Euro sind derzeit für 2010 nicht einmal die Hälfte der für 2009 bereit gestellten Gelder vorgesehen. Sinkende Fördermittel bei steigenden Anforderungen und entsprechend höheren Investitionskosten sind kontraproduktiv. Klimaschutz braucht angemessene Förderung, sonst ist er nicht bezahlbar und schafft statt einer Breitenwirkung lediglich Leuchtturmprojekte“, monierte der BSI-Vorsitzende.

Dazu muss man wissen, dass für die Energieeinsparförderung vom Gesetzgeber für die Jahre 2008 bis 2011 insgesamt sechs Milliarden Euro vorgesehen waren, also 1,5 Mrd. Euro p.a.. Da die Mittelnachfrage aber im vergangenen Jahr erfreulicherweise weit höher lag, mussten bereits rund 600 Mio. Euro aus dem hierfür vorgesehenen Haushaltbudget des Jahres 2010 vorgetragen wer-

Personalien

Neue Niederlassung

Rotterdam/Frankfurt a. M.: CB Richard Ellis (CBRE) eröffnet mit einem Büro in Rotterdam seine fünfte Niederlassung in den Niederlanden. Martien van Deursen wurde zum neuen regionalen Direktor ernannt. Van Deursen ist seit 2003 Mitglied des CBRE-



Martien van Deursen
Foto: CBRE

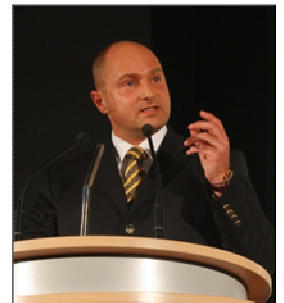
Market-Teams und hat nach Stationen in Amsterdam und London zuletzt den German Desk von CBRE in UK gesteuert.

Übergabe

Bonn: Dirk Streicher (Delta Domizil GmbH, Hannover) hat die Geschäftsführung des Deutschen Anlage-Immobilien-Verbundes (DAVE) von Wieland Münch (R. Dieter Limbach Immobilien KG) übernommen, der diese den Statuten des Verbundes gemäß nach zweijähriger Amtszeit abgab.

den. Nur so konnte der Abfrageflut Rechnung getragen werden. Diese Millionen fehlen natürlich dann in diesem Jahr. Deshalb wird bereits hinter den Kulissen darüber diskutiert, einen Vortrag auf die vorgesehen Mittel für 2011 zu tätigen, was die Summe der Fördermittel für das kommende Jahr schrumpfen ließe. Denn bei sechs Milliarden Euro Fördermitteln ist nach momentaner Gesetzeslage Schluss.

Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) bekannte sich im Bundestag bei der Vorstellung des Haushaltsentwurfs für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung jedenfalls zur energetischen Sanierung: „Der Gebäudebereich ist eines der zentralen Elemente unserer Klimaschutzpolitik. Wir werden das erfolgreiche CO2-Gebäudesanierungsprogramm selbstverständlich fortführen. Wegen der vorläufigen Haushaltsführung ist es zu einigen Irritationen gekommen. Niemand muss jedoch Sorge haben, dass ihm günstige Zinsen oder sogar die Mittel aus den KfW-Förderprogrammen verloren gehen.“



Rainer Bomba
Foto: BSI

Unterstützung in Sachen Mietrecht bekam die BSI vom Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Rainer Bomba: „Wer nicht nur über den Klimaschutz reden, sondern ihn nachhaltig betreiben will, muss konsequent für optimale Rahmenbedingungen sorgen. Diesem Ziel dienen auch die im Koalitionsvertrag vorgesehenen mietrechtlichen Änderungen. Wir brauchen ein Mietrecht, das die richtigen Anreize für Investitionen setzt und die energetische Sanierung erleichtert. Zugleich muss die soziale Balance gewahrt bleiben.“

Wie sensibel jedoch dieser Bereich ist, zeigte sich, als anlässlich der Beratungen zum Bundeshaushalt der innen- und rechtspolitische Sprecher der CSU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag, Stephan Mayer, ausführte: „Im Mietrecht besteht ein konkreter Änderungsbedarf bei der energetischen Sanierung von Gebäuden. ... Die bestehenden Hürden sollten daher für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern gesenkt ... werden. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind jedoch dann auch von Mietern zu dulden und dürfen nicht automatisch zu einer Mietminderung berechtigen.“ Der Sturm der Entrüstung von Seiten des Deutschen Mieterbundes (DMB) folgte umgehend. Von Enttäuschung und einem „Einknicken“ der CSU vor den Forderungen der FDP war da die Rede. Lukas Siebenkotten, Direktor des DMB, verwies darauf, dass nicht die energetische Sanierung, sondern die erheblichen Beeinträchtigungen und Mängel im oder am Haus, wie Lärm, Schmutz, Heizungsausfall, Warmwasserausfall oder die Nichtbenutzbarkeit der Toilette zur Mietminderung führten. Zudem sei die Argumentation, das Minderungsrecht verhindere Modernisierungsarbeiten nachweislich falsch.

Dabei beruft er sich auf die Zahlen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände (GdW), wonach bundesweit 57,1 Prozent der Wohnungen energetisch vollständig beziehungsweise zum Teil modernisiert sind. In den neuen Bundesländern wurden sogar über 80 Prozent der GdW-Wohnungen energetisch modernisiert - trotz des bestehenden Mietrechts. Neben Änderungen des Mietrechts, sind es steuerliche Anreize, die die energetische Sanierung befördern würden. Vor allem privaten Eigentümern würde es dann leichter fallen, zu sanieren. Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund Deutschland, schlägt daher vor, energetische Investitionen

Fonds

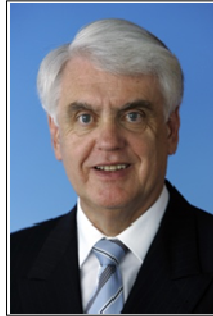
Engagement in UK

Düsseldorf: Commerz Real hat in Birmingham das Büroobjekt „One Snowhill“ für den Offenen Immobilienfonds hausInvest europa vom Projektentwickler Ballymore erworben. Die Immobilie verfügt über das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM“ (BRE Environmental Assessment Method) mit der Auszeichnung „sehr gut“. Für das 2009 fertig gestellte Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 24.500 qm beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf ca. 130,4 Mio. Euro.

Gute Performance

Frankfurt a. M.: Der CS PortfolioReal hat im Geschäftsjahr 2009 eine Performance von 12 Prozent erzielt. Im aktuellen Geschäftsjahr soll verstärkt auf alternative Produkte und Segmente gesetzt werden, um an verbesserten Perspektiven bei Infrastrukturinvestments zu partizipieren. Der Dachfonds richtet sich an Privatanleger mit einer mittleren Risikoneigung, die ein breites Immobilienuniversum innerhalb eines diversifizierten Wertpapier-Portfolios abbilden wollen.

steuerlich über zehn und nicht wie aktuell über 50 Jahre abschreiben zu lassen. In das gleiche Horn bläst Dr. Ronald Rast, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V. (DGfM). Er warnt die Politik davor, die gegenwärtige Bevorzugung von Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Ersatzneubau fortzuführen: „Würde man die bisher praktizierte KfW-Förderung im Wohnungsbau sinngemäß auf die Automobilbranche übertragen, würde es für Autobesitzer unter Ausnutzung der staatlichen Förderung günstiger sein, ihren alten Spritfresser mit sieben bis zehn Liter Verbrauch nochmal generalüberholen zu lassen, neue Reifen aufzuziehen, einen Windabweiser anzubauen, einen Abgasfilter einzusetzen und weitere fünf Jahre damit zu fahren anstelle bei vergleichbaren Anschaffungskosten mit einem neuen Drei-Liter-Auto in die Zukunft und den Klimaschutz zu investieren sowie nachhaltig den eigenen Geldbeutel zu schonen.“ Sinnvoll klingt das nicht.

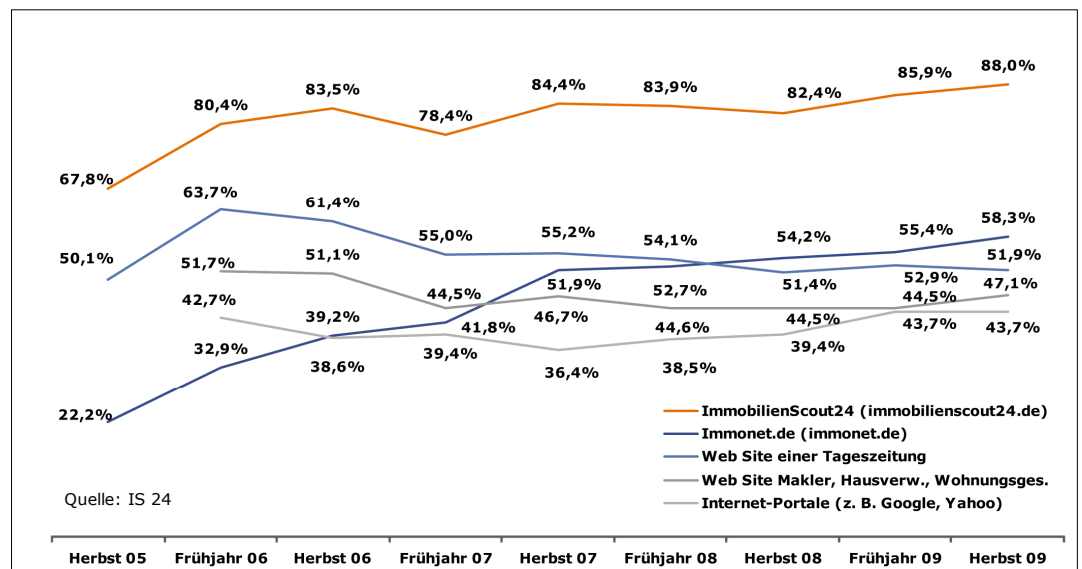


Rolf Kornemann
Foto: Haus & Grund

Fazit: Das Thema energetische Sanierung steht weit oben auf der politischen Agenda. Dabei birgt es eine Menge Konfliktstoff, da viele Interessengruppen betroffen sind. Nur politisches Feingefühl und ein Denken ohne ideologische Scheuklappen der beteiligten Interessenvertreter kann zu einer für alle Seiten sinnvollen Umsetzung führen. Das Zauberwort hierfür wird auch in Zukunft „Dialog“ lauten - und zwar ohne Vorbedingungen.

IS 24 vor immonet.de und Einfamilienhaus vor Etagenwohnung

ImmobilienScout24 (IS 24) bleibt Marktführer bei den deutschen Immobilienportalen. 88 Prozent aller Internetnutzer auf Immobiliensuche nutzen die entsprechenden Seiten bei ihrer Recherche, so das Ergebnis der neuen W3B-Studie des Hamburger Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Consulting. Auf Rang zwei in der Gunst der Nutzer rangiert immonet.de, auf deren Seiten 58,3 Prozent bei der Suche zugreifen. Der Abstand zu IS 24 wurde im Vergleich zur letzten Erhebung sechs Monate zuvor um 0,8 Prozent verringert.



Fonds

OIF für Gewerbeimmobilien in UK

München: Cordea Savills hat mit dem Cordea Savills UK Income & Growth Fund einen Offenen Fonds für britische Gewerbeimmobilien aufgelegt. Er richtet sich an institutionelle Anleger und strebt Ausschüttungen von mehr als fünf Prozent p. a. sowie eine langfristige Wertsteigerung des Portfolios an. Der Fonds wird von George Tindley gemanagt und hat eine Zielgröße von 1 Mrd. GBP. Der Fremdkapitaleinsatz wird bei maximal 30 Prozent liegen. Investiert wird in Gewerbeimmobilien mit sicheren Mieteinnahmen in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Industrie. Im Büroimmobilien-Sektor liegt der regionale Schwerpunkt auf London und Edinburgh, Glasgow, Leeds, Manchester, Birmingham sowie Bristol. Bei Einzelhandelsimmobilien stehen Fachmarktzentren in Regionen mit begrenzter Versorgung und großem Einzugsgebiet im Fokus. Beim UK Income & Growth Fund handelt es sich um einen Jersey Property Unit Trust (JPUT) in Verbindung mit einer Luxemburger FCP-Struktur. Letztere ermöglicht insbesondere deutschen institutionellen Anlegern den Zugang zum Fonds, der für die Immobilienquote strukturiert wurde.

Platz drei halten die Webseiten von Tageszeitungen (51,9 Prozent), gefolgt von immowelt.de (51,5 Prozent).

Die Top 10 der beliebtesten Immobilientypen		
Rang	Typ	in Prozent
1	Einfamilienhaus	29
2	Etagenwohnung	9,9
3	Erdgeschoss/Parterrewohnung	8,8
4	Loft	5,2
5	Maisonette	5,2
6	Dachgeschosswohnung	5,2
7	Hochparterre	3,6
8	Penthouse	2,6
9	Bungalow	2,5
10	Bauernhaus	2,4
*Sonstige (Villa, Doppelhaus, Reihenhäuser, Blockhaus, Souterrain, Townhouse): 9,8 Prozent		
Quelle: IS 24		

Mehr als jeder Dritte findet über die Seiten des Portals IS 24 seine neue Wunschimmobilie. Bei immonet.de und immowelt.de sind es mit 7,3 Prozent und fünf Prozent erheblich weniger. Außerdem bemerkenswert: Nur noch etwa jeder dritte Immobilieninteressierte mit Internetanschluss nutzt gedruckte Tageszeitungen für seine Recherchen.

Bei der Immobilienwahl sind die Deutschen bodenständig, wie eine aktuelle Studie des Marktforschungsinstituts Innofact im Auftrag von IS 24 ergab. Bei 29 Prozent hat das klassische Einfamilienhaus Priorität. Danach folgen mit deutlichem Abstand die Etagenwohnung (9,9 Prozent) sowie die Parterrewohnung (8,8 Prozent). Für extravagante Wohnformen wie Lofts, Penthouses oder Maisonettewohnungen können sich insgesamt nur rund 15 Prozent der Deutschen begeistern.

Bei der Immobilienwahl sind die Deutschen bodenständig, wie eine aktuelle

Dabei werden altersabhängige Präferenzen bei der Wunschimmobilie sichtbar. Während über 12 Prozent der über 50-Jährigen eine Parterrewohnung ausdrücklich begrüßen, können sich nur knapp 5 Prozent der unter 30-Jährigen dafür begeistern.

Europäische Immobilieninvestoren wagen sich wieder vor

Arne Degener

Die drei größten europäischen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Großbritannien starteten deutlich optimistischer als dies Anfang und Mitte 2009 zu erwarten war in das Jahr 2010. Die verbleibenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten treten mehr und mehr in den Hintergrund. Optimismus bestimmt vor allem bei international orientierten Immobilieninvestoren mehr und mehr das Handeln, so das Ergebnis von Union Investment (UI) in ihrer aktuellen Investitionsklima-Untersuchung. Dafür wurden rund 220 Investitionsentscheider von Immobilienunternehmen und institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien vom Marktforschungsinstitut Ipsos befragt.

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment, der seit 2005 die Erwartungen und Einstellungen der europäischen Immobilieninvestoren systematisch erfasst, legte danach zum zweiten Mal in Folge zu. Er notiert aktuell bei 67,5 Punkten. Der kräftige Zuwachs um 3,8 Punkte seit der letzten Erhebung im Frühjahr 2009 ist insbesondere auf die in allen Befragungsregio-

Unternehmen

Volumen erhöht

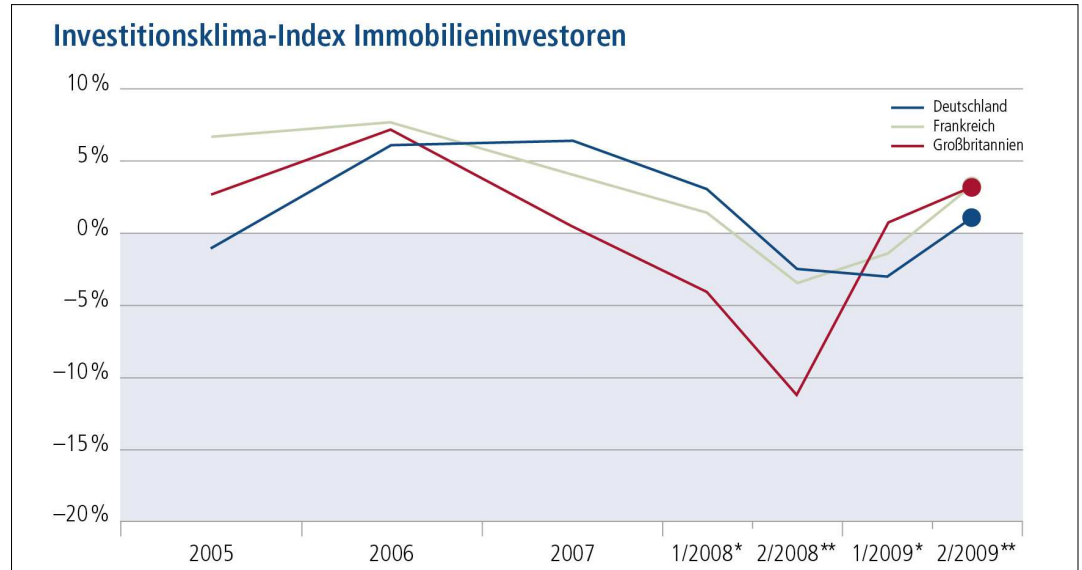
Bergisch Gladbach: Die Hahn Gruppe realisierte 2009 ein Investitionsvolumen von 86 Mio. Euro (08: 50 Mio. Euro) und hat Eigenkapital in Höhe von 42 Mio. Euro (08: 22 Mio. Euro) platziert. Aktuell befindet sich der Ende 2009 aufgelegte Pluswertfonds 150 in der Platzierung. Er investiert in zwei Einzelhandelsimmobilien in Voerde (NRW) und Kitzingen (Bayern). Ankermieter der Immobilie in Voerde ist EDEKA. Das Objekt in Kitzingen ist an einen Globus-Baumarkt vermietet. Der Fonds hat ein Investitionsvolumen von 32 Mio. Euro, davon 16 Mio. Euro Eigenkapital. Private Anleger können sich ab 20.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Prognostiziert sind Ausschüttungen von sechs Prozent jährlich.

Vermietung

München/Essen: WealthCap Real Estate Management hat in den Essener Weststadt-Türmen rund 1.000 qm zusätzliche Fläche an die Universität Essen-Duisburg vermietet. Die voll vermieteten Weststadt-Türme gehören zum H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 16.

nen signifikant gestiegenen Erwartungen und subjektiv verbesserten Standortbedingungen zurückzuführen.

Auch in Deutschland verbessert sich das Klima für Immobilieninvestitionen um vier Zähler und liegt bei 66,1 Punkten. Damit bestätigt UI die Zahlen des mo-



Quelle: Union Investment, Studie „Immobilieninvestitionen in Europa 2009“
 *Befragungszeitraum: Frühjahr **Befragungszeitraum: Herbst

natlich aufgelegten King Sturge Immobilienkonjunktur-Index, der ebenfalls seit Monaten nach oben zeigt. Allerdings bleibt der Wert weiter hinter den Klimaindizes für Frankreich (68,3) und Großbritannien (68,2) zurück. „Die Nachholbewegung des Deutschland-Index darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Entwicklung in den drei europäischen Kernmärkten vermutlich sogar kurzfristig wieder auseinanderläuft“, gibt aber Olaf Janssen, Leiter Immobilien Research bei UI zu bedenken. Für die erste Jahreshälfte erwartet er für Großbritannien eine besondere Beschleunigung des Erholungstempos.

Britische Immobilieninvestoren haben einen gegenüber dem Frühjahr 2009 deutlich positiveren Blickwinkel auf die eigene wirtschaftliche Entwicklung, woraus eine höhere Investitionsbereitschaft als die ihrer deutschen und französischen Kollegen erwächst. So kündigen bereits 60 Prozent der Investoren in UK steigende Immobilieninvestitionen für das Jahr 2010 an, in Frankreich liegt der Wert bei 52 Prozent, in Deutschland bei noch 38 Prozent.

„Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird für die nächsten zwölf Monate durchweg noch skeptisch beurteilt. Die Investoren in Frankreich und UK trauen ihren Immobilienmärkten aber bereits gegenwärtig mehr zu als dies in Deutschland der Fall ist“, sagt Janssen. „Der sehr steile Absturz 2008 in London hat attraktive Einstiegschancen geschaffen.“ In der Untersuchung wird London nicht nur von den einheimischen Immobilienexperten als Markt mit den derzeit besten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments weltweit beurteilt. 44 Prozent der befragten Investoren sehen für 2010 in London „gute bis ausgezeichnete“ Investitionsbedingungen. Diese Einschätzung wird von King Sturge geteilt. Doch das Zeitfenster für den Wiedereinstieg schließt sich bereits wieder. So erwartet King Sturge beispielsweise für 2010 eine Erholung des Londoner Büromarktes. Diese betrifft vor allem die begrenzt vorhandenen

Unternehmen

Krisenfest

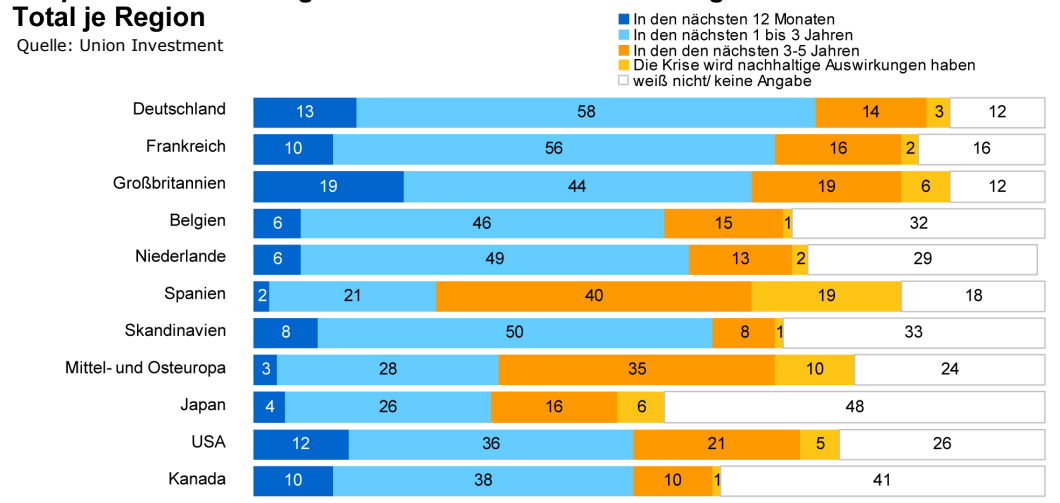
Münster: Die LBS West bleibt nach eigenen Angaben von der Krise weitgehend unberührt. Gut 348.000 eingelöste Bausparverträge über eine Summe von 8,1 Mrd. Euro im Jahr 2009 seien zwar 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr, aber beruhen auf dem Vorzieheffekt durch die Änderung des Wohnungsbauprämien-Gesetzes Ende 2008, so Vorstandsvorsitzender Dr. Christian Badde. Dieses positive Ergebnis führt die LBS West vor allem auf Stärken im Segment des Bausparens zur Altersvorsorge mit Wohneigentum sowie im Jugendmarkt zurück. Insbesondere Wohn-Riester habe sich zur neuen Erfolgsgeschichte entwickelt. Zudem wurden neue Rekordwerte bei den Bauspareinlagen (8,5 Mrd. Euro/+ 2,4 Prozent), beim nicht zugeordneten Vertragsbestand (52,9 Mrd. Euro/+ 1,4 Prozent) sowie beim Gesamtbestand, der die 60-Milliarden-Euro-Marke überschritt, erzielt.

hochwertigen Immobilien in Top-Lagen. So wird bis Ende des Jahres ein 10,5-prozentiger Anstieg der Spitzenmiete in der City auf 48 Euro/qm/Monat sowie eine Reduzierung der Incentives prognostiziert. Für Spitzenmieten in London West-End werden Steigerungen der Spitzenmiete um 7,6 Prozent auf 71 Euro/qm/Monat erwartet.

Dazu passt, dass knapp 30 Prozent der befragten britischen Investoren meinen, dass die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise für den heimi-

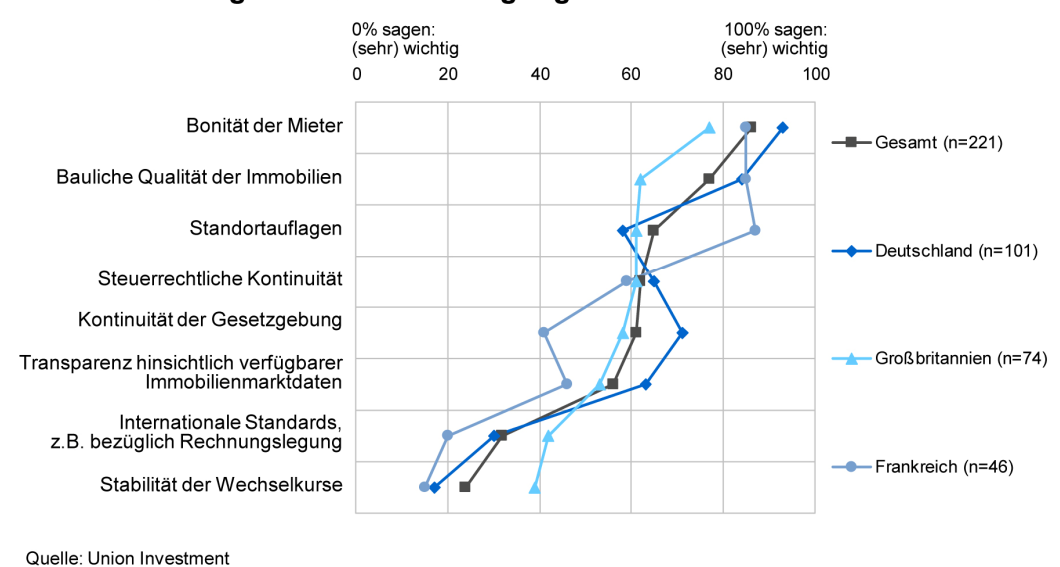
Zeitpunkt Überwindung der Wirtschaftskrise in den Regionen

Quelle: Union Investment



schen Immobilienmarkt bereits im Laufe der nächsten zwölf Monate überwunden sein werden. Für ihre Heimatmärkte glauben das nur 12 Prozent der deutschen und 13 Prozent der französischen Immobilieninvestoren. Die deutliche Mehrheit geht von ein bis drei Jahren aus. Im Vergleich hierzu beurteilen die europäischen Investoren den spanischen Immobilienmarkt deutlich skeptischer. 60 Prozent der Befragten erwarten, dass dieser erst in drei bis fünf Jahren aus der Krise kommt beziehungsweise sogar nachhaltig von der Krise geprägt bleiben wird.

Bedeutung der Rahmenbedingungen für Investoren



Unternehmen

Nordexforum verkauft

Essen: HOCHTIEF Construction hat den Büroneubau „NordexForum“ in Hamburg-Ochsenzoll an den Lebensversicherer Swiss Life verkauft. Das Gebäude ist vollständig an den Windanlagenhersteller Nordex vermietet. Die circa 15 000 qm Mietfläche sollen Ende 2010 fertiggestellt werden. Die neue Nordex-Unternehmenszentrale ist zunächst für zirka 600 Mitarbeiter ausgelegt. Die Kapazität kann aber bei Bedarf in einem zweiten Bauabschnitt auf bis zu 1.200 Personen verdoppelt werden.

READYFACT wird AG

Weiler bei Mayen: Das Mietfactoring-Unternehmen READYFACT firmiert ab sofort als Aktiengesellschaft. Die bisherigen Gesellschafter der ehemaligen readyfact Deutschland GmbH bleiben Anteilseigner und stellen den Vorstand. Das 2007 gegründete Unternehmen ist auf die Absicherung von Mietforderungen spezialisiert.

Die britischen und französischen Immobilienprofis rechnen zudem für 2010 mit einem besseren Klima für Büroinvestments in ihren jeweiligen Märkten. Damit würde ein deutlich steigendes Investoreninteresse aus dem In- und Ausland einhergehen. Im Investitionsranking schneiden darüber hinaus Deutschland, die USA und Skandinavien mit guten Werten ab. Vor allem Pensionskassen, Versicherungen und die Offenen Immobilienfonds werden zu den maßgeblichen Marktakteuren zählen. Besonders kritisch werden neben den spanischen dagegen die Immobilienmärkte in Mittel- und Osteuropa sowie in Japan gesehen. Europäischen Cross-Border-Transaktionen in diese Regionen werden demnach auch 2010 ein sehr niedriges Volumen aufweisen.

Ein deutlicher Unterschied wird bei den Investitionsentscheidungen der Immobilienexperten in UK, Deutschland und Frankreich deutlich. So nennen 64 Prozent der Briten „Rendite“ als wichtigstes Anlagemotiv, „Liquidität“ und „Sicherheit“ demgegenüber nur neun beziehungsweise 19 Prozent. Auch in Frankreich steigt die Renditeorientierung (39 Prozent) wieder an. Ganz anders die Deutschen. Hier ist nach den Erfahrungen der letzten Monate Sicherheit das entscheidende Kriterium. Für 44 Prozent steht sie im Vordergrund möglicher Investitionen. Einen Strategiewechsel von Core zu Value Add, wie er sich in UK in Ansätzen abzeichnet, wird bei deutschen Investoren die Ausnahme bleiben.

Corporate Real Estate Manager sind 2009 nicht verarmt

Die Corporate Real Estate Manager, zumindest die, die in der CoreNet Global (CNG) organisiert sind und ihren Job behalten haben, mussten 2009 im wesentlichen keine Einbußen bei ihren Einkommen hinnehmen. Im Gegenteil: Nach den Ergebnissen einer Gehaltsstudie der Vereinigung von CRE-Managern in Zusammenarbeit mit FPL Associates unter 287 Immobilienmanagern aus 160 Unternehmen weltweit haben 47 Prozent der Befragten angegeben, keine Veränderungen beim Grundgehalt erfahren zu haben. Nur sechs Prozent mussten mit geringeren festen Bezügen leben.

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds im Geschäftsjahr 2008/2009 konnten knapp die Hälfte der Immobilienverantwortlichen der Unternehmen ihr Grundgehalt laut Befragung erhöhen. Allerdings fielen die Zuwächse weitgehend moderat aus. Sechs Prozent der Befragten bekamen bis zu zwei Prozent mehr Gehalt, 13 Prozent verdienten zwei bis drei Prozent mehr und 17 Prozent erhielten ein Plus von drei bis vier Prozent. Für sechs Prozent gab es vier bis fünf Prozent mehr Gehalt und weitere sechs Prozent verdienten fünf Prozent mehr. 56 Prozent der Befragten verzeichneten im letzten Jahr einen Einstellungsstopp bei ihrem Unternehmen.



Für das Jahr 2010 rechnen 44 Prozent der CRE-Manager mit einem unveränderten Grundeinkommen. Fünf Prozent der Umfrageteilnehmer erwarten für das laufende Jahr ein Absinken des Gehalts. Dagegen rechnet mehr als die Hälfte der Befragten mit der Aufstockung ihrer Festbezüge. Jedoch nur sieben Prozent von ihnen erwarten ein Plus von mehr als fünf Prozent.

Bei den flexiblen Gehaltsanteilen, die 90 Prozent der Teilnehmer erhielten, gab es stärkere Anpassungen. So fielen die Bonuszahlungen für 44 Prozent im Ka-

Verbände

ZIA und Deutscher Städtetag

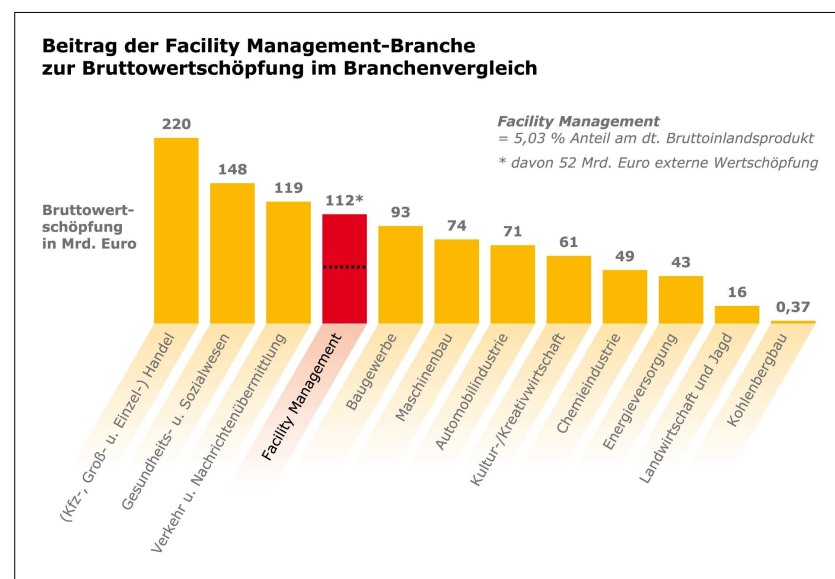
Berlin: Der ZIA Zentraler Immobilienausschuss und der Deutsche Städtetag sind erstmals zu einem Informationsaustausch in Berlin zusammengetroffen. ZIA-Präsident Andreas Mattner und der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Verkehr des Deutschen Städtetages, Folkert Kiepe, haben dabei gemeinsame Lösungsansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung diskutiert. Gefahren für die Städte werden durch die aktuelle Steuerpolitik des Bundes gesehen. Die finanzielle Notlage vieler Städte werde verschärft und Urbanität und Attraktivität gehemmt. Als gemeinsame zukünftige Tätigkeitsfelder sehen Mattner und Kiepe notwendige Strategien für den Erhalt und Ausbau qualifizierten Personals in den Verwaltungen, um dem eigentlichen Problem von Vollzugsdefiziten zu begegnen. Die Gespräche sollen fortgesetzt werden.

lender- beziehungsweise Geschäftsjahr 2008/2009 geringer aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Für 21 Prozent der Befragten gab es keine Änderungen. Bei mehr als 36 Prozent der Teilnehmer nahmen die Bonuszahlungen zu. Bei 47 Prozent hat die allgemeine Entwicklung des Unternehmens auf diese Vergütungskomponente den größten Einfluss. Der individuelle Erfolg schlug sich bei 31 Prozent in den Bezügen nieder. Der Erfolg der jeweiligen Abteilung und einzelner Geschäftsfelder waren weitere Kriterien für die Boni-Zahlungen. Die wichtigsten langfristigen Incentives sind Aktienoptionen, größte – nicht direkt monetärer Gehaltszusatz – sind Dienstwagen.

Das durchschnittliche Basisgehalt liegt nach CNG-Angaben für Senior Level-Positionen im Asset Management bei 132.455 USD, im Projektmanagement bei 114.518 USD. Inklusive der variablen Anteile wird demnach ein durchschnittliches Gesamteinkommen in den entsprechenden Geschäftsfeldern und Positionen von 156.653 USD beziehungsweise 131.242 USD erzielt.

FM-Branche noch immer unterschätzt

Die Facility Management-Branche hat sich mit ihren Bewirtschaftungsprozessen rund um die Immobilie etabliert, wird aber noch immer unterschätzt. Das liegt auch daran, dass bislang noch keine verlässliche Einschätzung zu ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung vorliegt. Das Institut für angewandte Innovationsforschung (IAI) e.V. an der Ruhr-Universität Bochum hat nun im Auftrag des GEFMA Deutschen Verbandes für Facility Management e.V. die volkswirtschaftliche Bedeutung der FM-Branche untersucht. Danach umfasst das Bewirtschaftungsvolumen für Immobilien in Deutschland einen Bruttoproduktionswert von insgesamt 176,6 Mrd. Euro. Abzüglich der im Produktions- beziehungsweise Erstellungsprozess verbrauchten, verarbeiteten oder umgewandel-



Quelle: Stat. Bundesamt, BMWi und Berechnungen IAI (Die Wertschöpfung des FM-Bereichs bezieht sich auf 2008, der Rest auf 2006.)

ten Waren und Dienstleistungen hat dieser Bereich 2008 einen Beitrag in Höhe von 112,5 Mrd. Euro zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung geleistet. Das entspricht einem Anteil von rund fünf Prozent am Bruttoinlandsprodukt (BIP). Im Branchenvergleich liegt das Facility Management vor der Baubranche (4,5 Prozent), dem Maschinenbau (3,3 Prozent) oder der Automobilindustrie (3,1 Prozent). Mit rund vier Millionen Beschäftigten ist die FM-Branche Arbeitgeber jedes zehnten in Deutschland Beschäftigten.

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

Herausgeber:
Robert Ummen
Chefredakteur:
Arne Degener (V.i.S.d.P.)

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 117952 B

Anzeigenabteilung:
030-259 427 120
anzeigen@immobilien-
weekly.de

Es gilt die Anzeigenpreis-
liste vom 24.06.2009.

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, eingereichte
Texte gegebenenfalls zu
bearbeiten bzw.
zu kürzen.

Meldungs-Mix +++ Meldungs-Mix +++ Meldungs-Mix

Wohnungsneubau in NRW

Münster: Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Nordrhein-Westfalen haben nach Angaben der LBS West per Ende November kumuliert um 1,1 Prozent zugenommen. Für das letzte Quartal soll es laut LBS-Prognose einen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich gegeben haben. Trotzdem verzeichnete der Wohnungsbau mit voraussichtlich nur 33.000 fertig gestellten Wohneinheiten in NRW seinen bisherigen Tiefpunkt. Mit über 140.000 verkauften Einheiten machte der Gebrauchtmarkt 2009 mehr als das Vierfache des Neubauaufkommens aus. Wohnungen in gefragten Lagen und zeitgemäßen Zuschnitten werden bereits spürbar knapp. Ein Problem des viel zu geringen Neubauanteils: Dringend erforderliche Qualitätsstandards hinsichtlich Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Komfort können sich so nur sehr langsam im Wohnungsbestand durchsetzen.

Werner Lehmann- Preis verliehen

Berlin: Der Verband der Privaten Bausparkassen hat zum achten Mal seinen Wissenschaftspreis – Werner Lehmann-Preis – verliehen, der jungen

Akademikern die Chance eröffnet, ihre Ideen und Erkenntnisse zum Thema „Bauen und Finanzieren“ einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren. Der erste Preis ging an Stefanie Hasse mit dem Thema „Die Immobilienpreisblase in Spanien: Die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Politik“. Rang zwei belegte Ulrike Langer, die über das Thema „Exit-Strategien bei Investments in deutsche Wohnimmobilienportfolios“ schrieb. Auf den dritten Platz kam Jan B. Siewert. Er beschäftigte sich mit „Risikoprämien auf dem deutschen Pfandbriefmarkt“.

Unsinniger Vorschlag

Berlin: Der Vorschlag, die künftige Rundfunkgebühr weder an Geräte noch an Haushalte, sondern als Steuer an den Besitz von Objekten wie Wohnungen oder Büros zu koppeln, wurde von Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als „an Absurdität nicht mehr zu überbieten“, abgelehnt. Er reagierte damit auf einen entsprechenden Vorschlag des Hamburger Vertreters in der Rundfunkkommission Nikolas Hill für einen dritten Weg der Finanzierung des öffentlichen Systems. Hills Vorschlag wäre

nach dem geltenden Grundgesetz verfassungswidrig. Eine nötige Grundgesetzänderung bräuchte eine Zweidrittelmehrheit im Deutschen Bundestag.

Moulin Rouge vermittelt

Frankfurt a.M.: Knight Frank hat den Verkauf einer Immobilie, zu der auch das Varieté Moulin Rouge gehört, eines Privatinvestors in Paris vermittelt und so die größte Einzelhandels-transaktion in Paris 2009 betreut. Käufer der Immobilie und der gewerblichen Flächen ist die Betreibergesellschaft Moulin Rouge. Die Wohnflächen hat die soziale Wohnungsgruppe 13F erworben. Die mischgenutzte Entwicklung im Stadtviertel Montmartre umfasst 80 Wohnungen sowie mehr als 18.000 qm Einzelhandels-, Freizeit- und Büroflächen. In dem Komplex sind neben dem Varieté auch der Nachtclub Locomotive, das Fast Food Restaurant Quick und ein O'Sullivan Pub angesiedelt.

Süße Sache

Leipzig: Die Halloren Schokoladenfabrik aus Halle/Salle hat in der Grimmaischen Straße 68 /Neumarkt einen Shop eröffnet. Kemper's Jones Lang LaSalle war beratend tätig.