



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Die Krise ist tot, es
lebe die Krise...
(A. Degener)

Seite 3:

„Stadtumbau Ost“
braucht Modifizierung

Seite 5:

Hauspreisindex
legt zu

Seite 6:

King Sturge zieht Bi-
lanz des eigenen Index

Seite 7:

Flächennachfrage im
Bürobereich weltweit
gefallen

Seite 9:

Londons Mieten

Seite 9:

Renditen der OIF

Seite 10:

Immobilien kompakt

Seite 10:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

wir glauben, dass mit dem Aschermittwoch der Karneval am Rhein noch lange nicht vorbei war. Diesen Eindruck gewinnen wir aufgrund der aktuellen Nachrichtenlage. Am Wochenende war bekanntgeworden, dass die CDU gegen teure Bezahlung gewichtige Gespräche mit Ministerpräsident Rüttgers angeboten hat. Eine Meisterleistung der Kommunikationspolitik. Der nordrhein-westfälischen CDU-Generalsekretär Wüst trat daraufhin flugs zurück, weil die Opposition dies offenbar doch nicht wirklich lustig fand und irgendjemand elf Wochen vor der Landtagswahl wohl die Verantwortung übernehmen musste. Der Ministerpräsident selbst wusste ja von nichts...

Unterdessen sorgt die Ratsvorsitzende der Evangelischen Kirche zumindest für Schmunzeln. Die streitbare Bischöfin Margot Käßmann, die sich gern als Wächterin strengster moralischer Maßstäbe profiliert, überfuhr mit 1,54 Promille Alkohol im Blut eine rote Ampel und entpuppt sich somit nicht nur als fehlbarer Mensch, sondern wird wohl auch noch zum Idiotentest müssen, was ganz sicherlich weniger spaßig wird.

Das war's dann aber auch schon an Vorfällen mit Unterhaltungswert. An den Immobilienmärkten wird weiter auf Stimmungsaufhellung gewartet. Die Gefahren aus den Kreditrisiken am US-Gewerbeimmobilienmarkt drücken derzeit deutlich aufs Gemüt. Sollte sich die Situation weiter zuspitzen, wären auch deutsche Banken wieder mit im Boot.

Auch die Bewertungsrisiken, sei es bei einigen Offenen Immobilienfonds oder bei Geschlossenen Immobilienfonds, die sich im Zuge von Landesbank-Verkäufen Neu-Bewertungen unterziehen müssen, sorgen für Nervosität. „Bomben in den Bilanzen“ wird die Publikumspresse zu diesem Thema titeln – soweit vermögen wir durchaus in die Zukunft zu schauen. Insoweit stehen der deutschen Immobilienwirtschaft, die sich von den internationalen Abwertungen bislang erfolgreich fern hielt, noch einige Aufräumarbeiten ins Haus.

Eine interessante Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Neuer Vertriebschef

Tübingen: Oliver Kuhlmann ist neues Vorstandsmitglied der fairvesta Group AG und wird ab März den Vertrieb in Deutschland verantworten.



Oliver Kuhlmann
Foto: fairvesta

Die Krise ist tot, es lebe die Krise...

Arne Degener

Ein Gespenst geht um...und das nicht nur in Europa, sondern weltweit - das Gespenst eines Crashes der amerikanischen Kredite für Gewerbeimmobilien. Und das Gespenst gewinnt dabei ähnlich wie Lord Valdemort, der Gegenspieler Harry Potters, im Laufe der Zeit immer deutlicher an Kontur.

Nach aktuellen Zahlen der New Yorker Researcher Trepp stieg die Ausfallquote bei US-amerikanischen Gewerbeimmobiliendarlehen allein im Januar diesen Jahres um 42 Basispunkte auf inzwischen 6,49 Prozent. Ende Dezember 2008 waren nur 1,21 Prozent der Darlehen mehr als 30 Tage überfällig.

Weiter befeuert wurde die Sorge durch einen Bericht des Congressional Oversight Panel (COP). Dabei handelt es sich um einen überparteilichen Sonderausschuss des US-Kongresses, der 2008 eingesetzt worden war, um die Verteilung des 787-Milliarden-Dollar-Konjunkturpakets zu überwachen. Dessen Vorsitzende Elizabeth Warren warnt davor, dass bei einem Platzen zahlreicher Kredite Amerikas gesamtes Finanzsystem bedroht ist. In der Folge wäre das Leben beinahe jedes Amerikaners betroffen. Denn zum amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt gehören nicht nur Büroimmobilien, Einkaufscenter und Hotels sondern auch Mietkomplexe.

Die meisten dieser Projekte sind mit Bankdarlehen finanziert, die eine Laufzeit von drei bis zehn Jahren haben. Diese werden in den USA am Ende des Kreditzeitraums fällig. Um diesen abzulösen ist es üblich, einen neuen Kredit aufzunehmen. Das könnte sich jedoch bei einer Reihe von Entwicklungen nun als äußerst schwierig gestalten. Der Grund dafür ist simpel: Etwa die Hälfte der Darlehen übersteigt mittlerweile den Wert der Immobilien, die sie ursprünglich finanzierten.



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

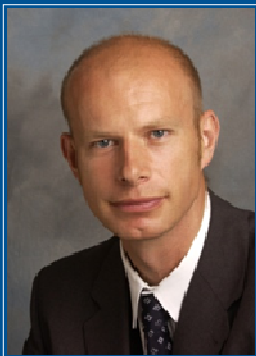
Mit ca. 250 Mrd. € jährlicher Wertschöpfung, das sind mehr als 10 % des gesamten Bruttoinlandproduktes, ist die Immobilienwirtschaft einer der bedeutendsten, wenn nicht der umsatzstärkste Wirtschaftsfaktor der Bundesrepublik Deutschland. Als Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen 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. Stobbe als VV der RICS bestätigt

Frankfurt a. M.: Das Europe Board der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat Jörn Stobbe MRICS als neuen Vorstandsvorsitzenden des künftigen deutschen RICS-Nationalverbandes bestätigt. Stobbe ist Partner der internationalen Anwaltssozietät Clifford Chance in Frankfurt und betreut anwaltlich und notariell Immobilientransaktionen. Zudem ist der Immobilienrechtler



Jörn Stobbe
Foto: RICS

Business Mediator und neben seiner Haupttätigkeit als Rechtsanwalt auch als Mitglied der Global Mediation Group von Clifford Chance sowie im Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt tätig.

Denn US-Gewerbeimmobilien haben 2008 Wertverluste auf Rekordniveau erlitten. Laut „US Quarterly Property Indicator“ der Investment Property Databank (IPD) verringerten sich die Kapitalwerte im Vergleich zu 2008 um 23,9 Prozent. Verglichen mit dem Höhepunkt vom Dezember 2007 beträgt das Minus sogar 33,4 Prozent. Zwar konnte eine stabile Cashflow-Rendite von im Schnitt 6,6 Prozent das Minus bei der Gesamtrendite auf 18,7 Prozent verringern, aber nicht signifikant verhindern. Laut IPD verzeichneten mit 20,9 Prozent Büros den höchsten Wertverlust. Einäugiger unter den Blinden war der Einzelhandelsimmobilienbereich, dessen Wertminderung nur bei 14,8 Prozent lag.

Sollte es nach der Subprime-Krise in den USA zum GAU bei Gewerbeimmobilienkrediten kommen, wären dieses Mal vor allem bis zu 3.000 kleine und mittlere Banken betroffen. Um eine neue Pleitewelle vorherzusagen bedarf es da keiner prophetischen Fähigkeiten. Hinzu kämen leerstehende Geschäfte und Büros, steigende Arbeitslosenzahlen und verlassene Wohnungen, warnt der COP-Bericht. Und die Rezession in den USA ginge in eine neue Runde.

Bank	Kreditvolumen in Milliarden Euro	Anteil am gesamten Kreditvolumen in Prozent	Anteil am Kernkapital in Prozent	Ausländischer Anteil bei Gewerbeimmobilienkrediten
Aareal Bank	23,3	93	975	81
Bayerische Landesbank	41,2	20	225	k. A.
Commerzbank Group (inkl. Eurohypo)	82,0	12	245	53
Deutsche Bank	27,1	10	83	k. A.
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank	21,1	56	1480	k. A.
Hypo Real Estate Group	56,9	27	1038	54
HSN Nordbank	30,5	26	351	k. A.
Landesbank Hessen-Thüringen	33,5	37	596	k. A.
Landesbank Berlin (inkl. Berlin Hyp)	25,6	53	993	k. A.
Landesbank Baden-Württemberg	24,8	17	163	k. A.

Quelle: Fitch Ratings; Stand: Juni 2009

Dem könnte sich die Weltwirtschaft wiederum nicht entziehen und das zarte Konjunkturpflänzchen hierzulande wäre schnell zertreten. Außerdem ist unklar, in welchen Größenordnungen deutsche Banken in den USA im Gewerbeimmobilienmarkt engagiert sind. Da dürfte noch die ein oder andere Überraschung auf uns zukommen, sicherlich keine gute.

„Stadtumbau Ost“ ist alternativlos - die Gestaltung aber noch offen

Den ostdeutschen Kommunen droht eine neue Leerstandswelle innerhalb ihrer Wohnungsbestände, denn ab 2010 sinken die Haushaltszahlen im Osten deutlich. Allein bis 2020 verringert sich ihre Zahl um weitere 430.000. Dabei stehen bereits eine Million Wohnungen leer. Und das obwohl die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften bis Ende 2009 insgesamt rund 250.000 Wohnungen abgerissen haben. Immerhin konnte so bislang ein weiteres Anwachsen der Leerstandsquote in Deutschlands Osten verhindert werden. Schon das macht das Programm „Stadtumbau Ost“ zu einer Erfolgsgeschichte. Denn es bietet zumindest einen Einstieg in die Lösung der Probleme schrumpfender Städte und in den Abbau der Wohnungsleerstände in den Neuen Ländern. Für die kommunalen Wohnungsunternehmen gibt es daher keine Alternative zur Fortsetzung des Programms.

Kein Wunder also, dass gerade hier der einstimmige Beschluss des Deutschen Bundestages vom 17. Juni 2009 zur Weiterführung des Programms und das Bekenntnis zum „Stadtumbau Ost“ im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und FDP

Unternehmen

IMW nach Verkäufen im Plus

Berlin: Die IMW Immobilien AG erzielte in den ersten neun Monaten ihres Geschäftsjahres (01.04.2009 bis 31.12.2009) Mieteinnahmen von 19,9 Mio. Euro (2008: 25,8 Mio. Euro). Das Ergebnis nach Steuern für fortgeführte Geschäftsbereiche betrug zum Jahresende 2009 rund 1,2 Mio. Euro. Zusammen mit dem Ergebnis nach Steuern aus den veräußerten Geschäftsbereichen (sechs Mio. Euro) beläuft sich das gesamte Konzernergebnis nach Steuern auf 7,2 Mio. Euro (2008: - 84,1 Mio. Euro).

auf große Zustimmung gestoßen sind. Doch bislang fehlt es an Klarheit über die künftigen Inhalte, Ziele und Schwerpunkte sowie über die finanziellen Rahmenbedingungen des Programms. Um am Ende nicht vor vollendete Tatsachen gestellt zu sein, hat der GdW zusammen mit seinen acht ostdeutschen Regionalverbänden auf dem Stadtumbaukongress am 23. Februar eine „Leipziger Erklärung“ veröffentlicht. Ziel des Papiers ist es, der Politik noch einmal deutlich zu machen, was sich die Wohnungswirtschaft von der Fortführung des „Stadtumbau Ost“ verspricht.



Die zentralen Forderungen lauten:

1) Der Bund und die neuen Länder müssen in den Haushalten 2010 bis 2016 die notwendigen finanziellen Mittel für Abriss und Aufwertung zur Verfügung stellen. Im Minimum ist eine Stadtumbauförderung einschließlich der kommunalen Mittel in Höhe von ca. 260 Mio. Euro p. a. notwendig.

2) Die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost 2010 muss frühzeitig durch Bund und Länder in Kraft gesetzt und inhaltlich so ausgestaltet werden, dass die Probleme vor Ort praxisnah und erfolgreich gelöst werden können. Im Sinne eines lernenden Programms sollte künftig:

- ein bestimmter Teil der Aufwertungsmittel – 50 Prozent – verpflichtend durch die Länder und Kommunen für den Umbau des Wohnungsbestandes, und zwar bezogen auf die Aufwertung aller dauerhaft weiter für die Wohnraumversorgung benötigten Quartiere eingesetzt werden,
- den insgesamt steigenden Aufwendungen sowohl beim Abriss ganzer Wohngebäude (Freilenkungskosten, Bereitstellung angemessenen Ersatzwohnraums) als auch beim Teilrückbau durch erhöhte Fördersätze pro Quadratmeter Wohnfläche Rechnung getragen werden. Die bisherige Rückbaupauschale von max. 60 Euro/qm Wohnfläche ist auf mindestens 80 Euro/qm zu erhöhen, wobei der Bund sich daran weiterhin zur Hälfte beteiligen muss. Auf dieser Grundlage müssen die Länder in die Lage versetzt werden, auf Problemlagen flexibel zu reagieren.

Mit einer Anzeige in **IMMOBILIEN weekly**, dem Online-Magazin der deutschen Immobilienwirtschaft,

erreichen Sie und Ihr Unternehmen

jede Woche deutschlandweit

rund **7.000 Entscheider** der Immobilienwirtschaft.

Kontaktieren Sie uns unter

030-259 427 120

oder senden Sie eine Mail an

marketing@immobilien-weekly.de

<http://www.immobilien-weekly.de>

3) Über die Städtebauförderung hinaus müssen zusätzliche öffentliche Mittel mobilisiert werden. Die Revitalisierung der Städte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die auch andere Politikfelder maßgeblich tangiert. Ressorts wie Umweltpolitik (Klimaschutz und Energieeinsparung), Sozialpolitik (familiengerechtes, kinderfreundliches Wohnen in der Stadt) und Wirtschaftspolitik (Arbeitsplätze in der Stadt) müssen entsprechende Mittel aus ihren Programmen hierfür beisteuern.

4) Die Fördergebietskulisse für den Stadtumbau muss sowohl die innerstädtischen Bereiche als auch die kompakt bebauten Stadtgebiete - und hier insbesondere die Großsiedlungen -, die weiter dauerhaft für die Wohnraumversorgung benötigt werden, umfassen. Bei einer zu

Unternehmen

Minus verringert

München: Die Fair Value REIT-AG hat nach vorläufigen Zahlen im Geschäftsjahr ein Konzernergebnis von -4,1 Mio. Euro erzielt (2008: -13,1 Mio. Euro). Das Unternehmen weist darauf hin, dass der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente das bilanzielle Konzerneigenkapital mit 4,9 Mio. Euro belastete und der Wert des Immobilienportfolios nach einer Neubewertung um 3,3 Prozent auf 236,5 Mio. Euro gesunken ist. Das bereinigte Konzernergebnis betrug 5 Mio. Euro (2008: 5,9 Mio. Euro) und liegt damit leicht über der zuletzt auf eine Bandbreite von 4,5 bis 4,8 Mio. Euro angehobenen Prognose.

Joint Venture

Hamburg: Die alstria office REIT-AG hat mit der Hamburger Quantum Immobilien AG ein Joint Venture zur Revitalisierung der Kaiser-galerie in Hamburg geschlossen. Im Rahmen des Joint Ventures veräußert alstria 51 Prozent an dem Objekt für circa 13,5 Mio. Euro an Quantum.

engen Konzentration auf die historischen Altstadtkerne und Gründerzeitviertel würde der größte Teil nicht nur der Quartiere ostdeutscher Städte, sondern auch der in ihnen lebenden Bürgern von der Städtebauförderung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird zum wiederholten Male angemahnt, den Stadtumbau Ost mit einer Regelung zu den wohnungswirtschaftlichen Altschulden, die noch aus der Finanzierung des DDR-Wohnungsbaus herrühren, zu flankieren. Ohne eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den restlichen Altschulden in Höhe von durchschnittlich noch 65 Euro/qm Wohnfläche würden die Wohnungsunternehmen nicht mehr in der Lage sein, sich weiter am Stadtumbau zu beteiligen. Damit wäre die angestrebte Wirkung des Programms gefährdet. Als Folge könnten ganze Wohnquartiere baulich wie sozial erodieren, so das düster gezeichnete Szenario der Verbände.

Daher wird gefordert, dass alle Wohnungsunternehmen für die von ihnen abgerissenen Wohnungen - unabhängig von ihrer Leerstandsquote - von den Altschulden entlastet werden. Das kostet Geld. Für die Entlastung von den Altschulden der ab 2010 bis 2016 abzureißenden Wohnungen sollen Bund und Länder ausreichende Haushaltsmittel bereitstellen. Die entsprechenden Zahlen liefert man gleich mit: Wenn im Zeitraum von 2010 bis 2016 etwa 200.000 Wohnungen abgerissen würden, entspräche das einer Altschuldenentlastung in Höhe von circa 115 Mio. Euro jährlich oder rund 800 Mio. Euro insgesamt.

Genau das könnte einer entsprechenden Regelung im Wege stehen, denn die Kassen sind bekanntlich leer.

Hedonischer Hauspreisindex steigt an

Eine wieder positive Konjunktorentwicklung, das niedrige Zinsniveau und die Sorge vor einer befürchteten Inflation erhöhen die Nachfrage nach Wohneigentum. Zudem unterstützen neu aufgelegte KfW-Programme das energieeffiziente Bauen. Auch ein Anstieg der Haushalte und vermehrte Zuzüge in Ballungszentren könnten zukünftig für steigende Nachfrage sorgen, so dass die Preise auch weiterhin stabil bleiben dürften, meint die Hypoport AG mit Blick auf den von ihr erstellten Hauspreisindex im Januar 2010.

Dieser ist im Vergleich zum Vormonat um 0,29 Prozent (Dezember 2009: 289,70) angestiegenen. Das ist der stärkste monatliche Anstieg seit einem halben Jahr. Auch im Dreimonatsvergleich legt der Index um 0,33 Prozent zu. Eine deutliche Steigerung weisen die Preise für Neubauten auf, auch Wohnungen werden teurer. Die Preise für Bestandshäuser drücken hingegen den Index, so dass die Zunahme des Gesamtindex geringer ausfällt. Mit 290,53 Punkten steht der aktuelle Wert um 0,82 Prozent unter dem Vorjahreswert (Januar 2009: 292,92).

Gesamtindex

Monat	Indexwert	Monatliche Veränderung
Januar 2010	290,53	+ 0,29 %
Dezember 2009	289,70	- 0,06 %
November 2009	289,88	+ 0,11 %

Unternehmen

Hamborner ist nun REIT

Duisburg: Die Hamborner AG firmiert jetzt offiziell als HAMBORNER REIT AG. Damit ist HAMBORNER der dritte deutsche REIT und das erste Unternehmen, dem die Umwandlung aus einer lange bestehenden und börsennotierten Gesellschaft heraus gelungen ist. Die Aktie wurde in das REIT-Segment der Deutschen Börse aufgenommen. Nach den vorläufigen Zahlen für das Jahr 2009 betragen die Miet- und Pächterlöse der Gesellschaft 22,4 Mio. Euro (+13,7 Prozent). Das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) fiel aber auf 16,9 Mio. Euro (2008: 31 Mio. Euro), der Jahresüberschuss verringerte sich auf 5,1 Mio. Euro (2008: 17,3 Mio. Euro). Laut Unternehmensangaben sind die Zahlen aufgrund von Verkäufen durch hohe Buchgewinne geprägt und nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Nach einem Rückgang um 1,04 Prozent im Dezember 2009 legt der Index für Eigentumswohnungen im Januar wieder zu und steht mit aktuell 97,58 Punkten erstmals wieder über dem Vorjahreswert (Januar 2009: 97,45 Punkte).

Indexwerte für Eigentumswohnungen

Monat	Indexwert	Monatliche Veränderung
Januar 2010	97,58	+ 0,44 %
Dezember 2009	97,15	- 1,04 %
November 2009	98,17	+ 0,18 %

Drei Monate in Folge stieg der Index für Neubauten. Um 0,72 Prozent nimmt der Wert im Vergleich zum Jahresende 2009 zu, auf aktuell 104,27 Punkte. Dies ist eine Steigerung um 1,41 Prozent im Vergleich zu Oktober vergangenen Jahres (Oktober 2009: 102,82). Hinter dem Vorjahreswert von 104,46 Punkten liegt der Wert um 0,18 Prozent zurück und kommt nahe an den Höchststand des Index von 104,70 Punkten im Februar 2009.

Indexwerte für Neubauten

Monat	Indexwert	Monatliche Veränderung
Januar 2010	104,27	+ 0,72 %
Dezember 2009	103,52	+ 0,65 %
November 2009	102,85	+ 0,03 %

Bestandshäuser verzeichnen im Januar einen Preisrückgang. Der Index geht um 0,39 Prozent auf 88,68 Punkte zurück. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 2,56 Prozent (Januar 2009: 91,01 Punkte).

Indexwerte für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Monat	Indexwert	Monatliche Veränderung
Januar 2010	88,68	- 0,39 %
Dezember 2009	89,03	+ 0,19 %
November 2009	88,86	+ 0,12 %

King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zieht nach zwei Jahren Bilanz

Seit 2008 versorgt King Sturge die Branche mit dem hauseigenen Immobilienkonjunktur-Index. Anlässlich des zweiten Geburtstages wurde jetzt überprüft, welche Prognosen anhand der ermittelten Zahlen getroffen werden können. Das Ergebnis: Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index ermöglicht eine verlässliche Einschätzung des zukünftigen Immobilienmarktes für jeweils vier Monate.

Die Korrelation zwischen der auf harten, makroökonomischen Fakten wie Zinsen, Dax, Dimax und ifo-Geschäftsklima beruhenden Immobilienkonjunktur und den weichen Daten des umfragebasierten Immobilienklimas ermittelt für die kurzfristige Zukunft von vier bis sechs Monaten hohe Übereinstimmungswerte (Korrelationen von 0,84 bis 0,41). Zwischen dem King Sturge Immobilienkonjunktur-Index als Real-Estate-Branchenbarometer und dem ifo-Geschäftsklimaindex, der die gesamtwirtschaftliche Tendenz erfasst, beträgt

Fonds

Für Deutsche geöffnet

London: Der Asset-Manager Managing Partners Limited (MPL) hat den Immobilienfonds The British Property Opportunities Fund (BPOF) für deutsche Investoren geöffnet. Dabei handelt es sich um einen Offenen Immobilienfonds, der als OEIC (Open Ended Investment Company) registriert ist und eine jährliche Rendite von über zehn Prozent anstrebt. Der Fonds investiert sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnimmobilien in Großbritannien. Dies beinhaltet auch Investitionen in notleidende Portfolios sowie in Immobilien mit Entwicklungsbedarf. Die Mindestanlage des Fonds, der sich sowohl an private wie institutionelle Anleger richtet, beträgt 56.925 Euro.

Anschlussvermietung

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien hat eine Anschlussvermietung für die Hamburger Liegenschaft „Fleethof“ des Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa abgeschlossen. Die Sozietät CMS Hasche Sigle nutzt insgesamt rund 5.600 qm in der Stadthausbrücke 1-3 als Bürofläche.

der Korrelationswert 0,9727. Der Korrelationskoeffizient zum Einkaufsmanagerindex EMI, der als Indikator für den deutschen Konjunkturverlauf die Entwicklung von Umsätzen, Beschäftigung, Lagern und Preisen widerspiegelt, ist der Wert mit 0,9124 ebenfalls hoch. Außerdem gab es im Zeitraum von Januar 2008 bis Dezember 2009 eine enge Beziehung zwischen den deutschen Immobilienmärkten und den Rohstoffpreisen. So betrug die Korrelationskoeffizient zum Kupferpreis 0,9381 und zum Ölpreis 0,8530. Auch die Übereinstimmung



mit dem Baltic Dry Index (BDI) als Indikator für den Status Quo der Weltwirtschaft, der das Frachtvolumen der internationalen Güter- und Warenströme misst, ist mit 0,8523 relativ hoch. Beim Vergleich mit dem Börsengeschehen ergibt sich eine gleichlaufende Bewegung des Leitindex für den deutschen Aktienmarkt, DAX, des wichtigsten britischen Aktienindex FTSE 100 (Financial Times Stock Exchange Index) und des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index.

Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index wird von BulwienGesa monatlich mittels einer Befragung von rund 1.000 Marktteilnehmern ermittelt.

Nachfrage nach Büroflächen sank im letzten Jahr weltweit

Die globale wirtschaftliche Talfahrt des vergangenen Jahres hat dazu geführt, dass erstmals seit 2003 in allen führenden Wirtschaftszentren der Welt die Nachfrage nach Büroflächen deutlich zurückgegangen ist und die Spitzenmieten signifikant gesunken sind. Das ist das Ergebnis der Studie „Office Space Across the World“, die Cushman & Wakefield (C&W) alljährlich durchführt und für deren aktuelle Ausgabe die Wirtschaftszentren von 63 Ländern untersucht wurden.

Allerdings fallen die Mietpreisrückgänge in den verschiedenen Städten höchst unterschiedlich aus. So gaben die Spitzenmieten in Singapur um 45 Prozent, in Hongkong um 35 Prozent und in Tokio 21 Prozent nach. Ähnlich präsentierten sich die Märkte in Seattle und New York, San Francisco sowie Boston, wo Mietpreise um deutlich mehr als 20 Prozent fielen.

Unternehmen

AXA Immoselect bleibt zu

Frankfurt a. M.: Die AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des Offenen Immobilienfonds AXA Immoselect um weitere neun Monate verlängern. Das bedeutet, dass auch seit dem 17.02.2010 keine Verkaufsaufträge mehr ausgeführt werden. Als Grund wird „die unzureichende Liquidität zur Bedienung der zu erwartenden Anteilscheinrückgaben“ angegeben.

Investmentdeal

Berlin: Die IVG Institutional Funds GmbH hat ein Bürogebäude in der Berliner Goethestraße 85 gekauft. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 8.100 qm. Verkäufer des siebengeschossigen, 2004 fertiggestellten Bürogebäudes in der Berliner City West ist ein von Henderson Global Investors geführter Fonds. CB Richard Ellis (CBRE) war bei dem Verkauf beratend tätig. Die juristische Begleitung wurde für Henderson Global Investors von der Sozietät Olswang LLP und für die IVG von King & Spalding LLP übernommen.

Südamerika, der Mittlere Osten und Afrika zeigen sich im Vergleich dazu als relativ robust. Hier sind die Spitzenmieten nur um sieben beziehungsweise fünf Prozent im Durchschnitt gesunken. Doch die Schwankungsbreite ist groß. So verzeichnete das chilenische Santiago einen Preisanstieg von 28 Prozent, während die Region Buenos Aires sich mit einem Minus von 14 Prozent konfrontiert sah.

Die teuersten Bürostandorte der Welt					
2010	2009	Land	Stadt	Standort	Bruttomiete in Euro/qm/mtl.
1	2	Japan	Tokio	CBD	120,12
2	3	UK	London	West End	101,67
3	1	China	Hongkong	CBD	100,55
4	5	Ver. Arab. Emir	Dubai	CBD (DIFC)	74,95
5	6	Indien	Mumbai	CBD	67,4
6	8	USA	New York	Midtown	65,52
7	4	Russland	Moskau	CBD	64,02
8	7	Frankreich	Paris	CBD	63,75
9	10	Italien	Mailand	CBD	55,59
10	11	Schweiz	Zürich	CBD	55,03
11	16	Luxemburg	Luxemburg Stadt	CBD	54,12
12	n/a	Qatar	Doha	CBD	51,71
13	23	Brasilien	Rio de Janeiro	CBD	50,93
14	27	Südkorea	Seoul	CBD	46,63
15	29	Australien	Sydney	CBD	43,09
16	18	Schweden	Stockholm	Birger Jarlsgatan	42,75
17	14	Irland	Dublin	CBD (2/4 Distr.)	42,58
18	20	Griechenland	Athen	Syntagma Square	42
19	13	Spanien	Madrid	CBD	41,85
20	24	Norwegen	Oslo	CBD	41,21

Quelle: Cushman & Wakefield Office Space Across the World 2010

In Europa haben die Spitzenmieten 2009 um 11 Prozent nachgegeben. Am deutlichsten fielen die Mietpreise in Kiew und Dublin (-50 Prozent/ -38 Prozent). Im Londoner West End betrug das Minus 25 Prozent.

In der Gesamtrangliste der teuersten Bürostandorte der Welt haben die deutschsprachigen Wirtschaftszentren ihre Plätze weitgehend behauptet. Frankfurt a.M. ist von Platz 17 auf den 21. Platz gefallen, Zürich vom 11. auf den 10. Platz und Wien vom 30. auf den 28. Platz gestiegen.

Auf dem bundesweit volatilsten Markt in Frankfurt a. M. sind die Mieten im Jahresverlauf um 11 Prozent gesunken. In Berlin, München und Düsseldorf haben sie sich dagegen nur um 7, 6 und 4 Prozent reduziert. Am stabilsten zeigten sich die Top-Mieten in Hamburg, wo sie nur um zwei Prozent nachgaben.

Das laufende Jahr bezeichnet Inga Schwarz, Researcherin von C&W in Deutschland, als weiteres Jahr der Herausforderungen, aber auch der Marktstabilisierung und des vorsichtigen Optimismus. Am Ende des Jahres werden wir wissen, ob der Optimismus den Herausforderungen standgehalten hat.

Unternehmen

Akquisition

Düsseldorf: Die Commerz Real erweitert ihr französisches Immobilienportfolio um ihr erstes Shopping Center. Für ihren Offenen Immobilienfonds hausInvest europa wurde ein knapp 13.000 qm Handelsfläche umfassendes und vollständig vermietetes Objekt in der Innenstadt von Toulouse erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 92 Mio. Euro. Verkäufer ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Altea, einem in Frankreich ansässigen Unternehmen, das in französische Einkaufszentren investiert.

Vermietung an den Staat

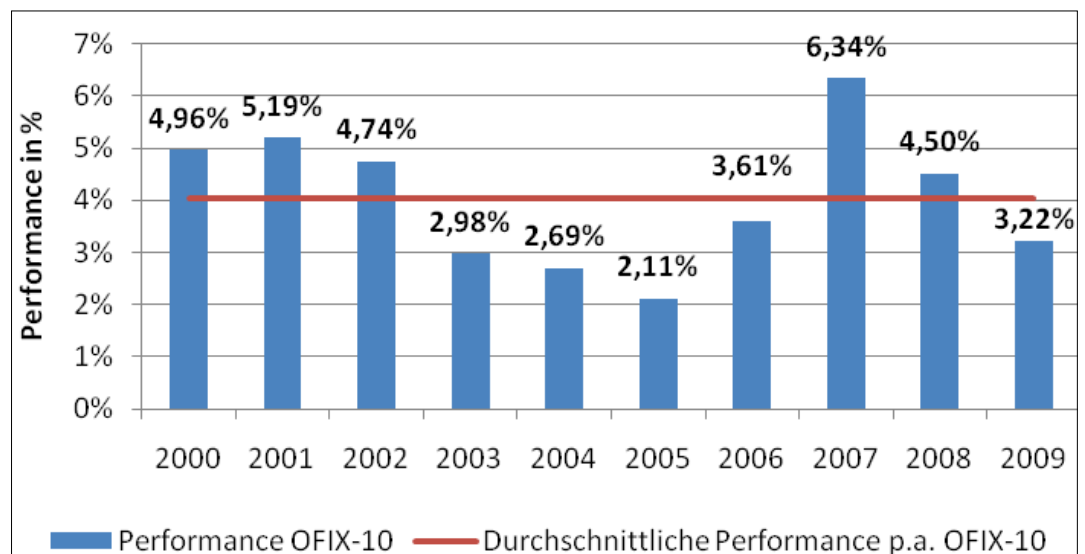
München: TMW Pramerica hat das im Februar 2010 fertiggestellte Bürogebäude „MSquare“ in Marseille an den französischen Staat vermietet. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von 12 Jahren ohne Kündigungsoption. Die Liegenschaft, die über 8.860 qm Fläche und 101 Parkplätze verfügt, gehört zum Portfolio des deutschen Spezialfonds EuroYield.

Londons Büromieten

Die Büromieten in Central London werden laut Knight Frank 2010 Wachstumsraten im zweistelligen Bereich verzeichnen. Die Immobilienexperten prognostizieren, dass Mieter dieses Jahr wieder zusätzliche Flächen benötigen werden, da die stark international geprägte Londoner Wirtschaft von einem Aufschwung des globalen Handels und der Finanzmärkte profitiert. Da es kaum Projekte ohne Vorvermietungen gibt, wird das freiverfügbare Büroflächenangebot in den nächsten zwei Jahren stark sinken. Die Spitzenmieten in der City sollen 2010 auf Grund einer höheren Nachfrage und eines geringen Angebots an hochwertigen Flächen um 19 Prozent auf rund 54,00 Euro pro Quadratmeter und Monat steigen (2009: circa 45,00 Euro). Bis 2014 sollen die Mieten auf rund 69,00 Euro zulegen und sich damit innerhalb von fünf Jahren um mehr als die Hälfte erhöhen. Die Spitzenmieten im West End sollen 2010 um 11,5 Prozent auf circa 75,00 Euro pro Quadratmeter und Monat klettern (2009: rund 67,00 Euro). Auch hier gibt es wenig neue Flächen, die auf den Markt kommen. Dem steht eine anziehende Nachfrage von spezialisierten Fondsmagnern gegenüber.

Performance-Analyse der Offenen Immobilienfonds

Offene Immobilien-Publikumsfonds, die seit mindestens zehn Jahren bestehen, erzielten 2009 eine durchschnittliche Rendite von 3,22 Prozent. Der Jahreswert fiel damit laut IPD Investment Property Databank unter den Zehn- als auch den Fünf-Jahresdurchschnitt von 4,03 Prozent beziehungsweise 3,95 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die durchschnittliche Rendite der Offenen Immobilienfonds um 128 Basispunkte (2008: 4,50 Prozent). Gegen-



über dem Rekordjahr 2007 sank sie um 312 Basispunkte (2007: 6,34 Prozent). Auch die Rendite des OFIX-All, in dem alle Offenen Publikumsfonds für Privatanleger erfasst sind, ging 2009 mit 2,86 Prozent deutlich zurück. Offene Immobilienfonds mit einer fünfjährigen Fondshistorie erzielten 2009 eine durchschnittliche Rendite von 3,16 Prozent und damit 150 Basispunkte weniger als 2008 (4,66 Prozent). Die Spannweite der Renditen lag im vergangenen Jahr zwischen -12,35 Prozent und +4,06 Prozent.

**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.

Immobilien kompakt + Immobilien kompakt + Immobilien kompakt**Hollandfonds
vor US-Fonds**

Bad Homburg: Ge-
schlossene Immobilien-
fonds haben im Jahr
2009 mit rund 2,5 Mrd.
Euro Eigenkapital etwa
27 Prozent weniger als
2008 (3,5 Mrd. Euro)
eingesammelt, so das
Ergebnis der „Feri-
Gesamtmarktstudie für
geschlossene Fonds
2010“. Im Gesamt-
marktvergleich haben
die Immobilienfonds
damit vergleichsweise
gut abgeschnitten.
Während das platzierte
Eigenkapital über alle
Fondsklassen gesehen
um circa 46 Prozent auf
5,5 Mrd. Euro einbrach,
betrug das Minus bei
den Geschlossenen Im-
mobiliendfonds „nur“
27,3 Prozent. Deutsch-
land-Immobilienfonds
konnten ihren Markt-
anteil halten und rund
eine Milliarde Euro Eigen-
kapital einwerben.
Besonders erfolgreich
waren 2009 deutsche
Einzelhandelsfonds,
deren Marktanteil sich mit
32 Prozent verdreifachte.
Deutsche Wohnim-
mobiliendfonds mussten
dagegen Einbußen hin-
nehmen. Ihr Anteil hal-
bierte sich von 26 auf
12,5 Prozent.
Andere großer Verlierer
waren die US-Immo-
bilienfonds. Mit nur 180
Mio. Euro platziertem
Eigenkapital fielen sie
sogar hinter die Hol-
landfonds zurück, die
mit einem Platzierungs-
volumen von 250 Mio.

Euro um 237 Prozent
zulegten.

**Schlüssel
zurückgegeben**

Edinburgh: Laut einem
Bericht der „Financial
Times“ hat Morgan
Stanley ein Portfolio be-
stehend aus 28 Gewer-
beimmobilien an die
mittlerweile verstaat-
lichte britische Royal
Bank of Scotland (RBS)
zurückgegeben, darun-
ter das legendäre
„Kranzler Eck“ in Berlin
und die „Frankfurter
Welle“. Morgan Stanley
hatte die Objekte 2007
für 2,1 Mrd. Euro von
der Union Investment
erworben, 1,9 Mrd. Eu-
ro davon soll die RBS
finanziert haben. Laut
„Europroperty“ bleibt
die Morgan-Stanley-
Tochter Argoneo für die
Verwaltung des Port-
folios zuständig.

Zukauf in Schweden

Frankfurt a. M.: Deko
Immobilien hat in
Stockholm das Büroob-
jekt „Bylingen“ mit ei-
ner Gesamtfläche von
14.500 qm für rund 59
Mio. Euro vom schwedi-
schen Immobilienunter-
nehmen Skanska erwor-
ben. Das 2009 fertige-
stellte Gebäude ist als
Green Building zertifi-
ziert und vollständig
vermietet. Der Über-
gang des Objektes in
das Portfolio des Offe-
nen Immobilienspezial-
fonds WestInvest Im-
moValue ist für März

2010 geplant. Haupt-
mieter ist der internati-
onale Medien- und TV-
Konzern MTG.

Richtfest

Frankfurt a. M.: Vivico
und Union Investment
Real Estate haben
Richtfest für das Büro-
und Geschäftsgebäude
Europa-Allee 12-22 im
Frankfurter Europavier-
tel gefeiert. Ab Sommer
2010 wird BNP Paribas
auf rund 67 Prozent der
Büromietflächen des
insgesamt rund 34.000
qm Bruttogrundfläche
großen Gebäudes ihre
Deutschlandzentrale
einrichten. Vivico hatte
das Gebäude vor Bau-
beginn an die Union In-
vestment Real Estate
verkauft. Vivico und
Union Investment teil-
ten mit, dass das Ge-
bäude mit dem Vorzer-
tifikat in Silber der
Deutschen Gesellschaft
für Nachhaltiges Bauen
e. V. (DGNB) ausge-
zeichnet wird.

Positives Ergebnis

Köln: Die REAL² Immo-
bilien AG hat im Ge-
schäftsjahr 2009 nach
den vorläufigen, noch
untestierten Zahlen ih-
ren Umsatz gegenüber
dem Vorjahr von 10,9
Mio. Euro um 8,4 Mio.
Euro gesteigert. Der vorläufi-
ge Konzerngewinn be-
trägt 0,925 Mio. Euro.
2008 wurde noch ein
Verlust 1,4 Mio. Euro
eingefahren.