



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Europäische Gebäude-
richtlinie verschärft

Seite 4:

EXPO REAL
in den Startlöchern

Seite 5:

AIFM-Richtlinienentwurf
wird verhandelt

Seite 7:

Banken mieten in
Europa am meisten

Seite 8:

Budgethotels im
Wandel der Zeit
(C. Hunziker)

Seite 10:

Wohnimmobilien wer-
den weiter als sicherer
Hafen geschätzt

Seite 11/12:

Immobilien kompakt

Seite 12:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

es wird Zeit den Blick voraus auf die Fußball-Weltmeisterschaft 2010 zu richten. Laut einer aktuell laufenden Umfrage der Immobilien Zeitung sieht die Branche das deutsche Team – wenn auch ohne Ballack – schon halb im Finale. Den Vorhersagen nach steht uns also ein wunderschöner Fußball-Sommer bevor. Mitfiebern und fleißig die Daumen drücken, heißt die Devise.

Einen anderen Blick wollen wir heute lieber gar nicht erst und nirgendwohin werfen. Weder auf die wieder einmal abstürzenden Finanzmärkte, noch auf die aktuellen politischen Verwerfungen in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Berlin. Und schon gar nicht auf den Regulierungswahn, der momentan über den Offenen und Geschlossenen Fonds niedergeht.

Wir freuen uns vielmehr, dass sich die Immobilienwirtschaft bei all dem Unge-
mach noch halbwegs wacker hält. Der Transaktionsmarkt belebt sich bei etwas gelockerten Finanzierungsbedingungen wieder spürbar, die Büroflächennachfrage steigt leicht und am Wohnungsmarkt stehen die Investoren schon wieder Schlange.

Das heißt nicht, dass sich die Branche bereits umfassend erholt. Der Weg scheint viel weiter und steiniger zu werden als es zunächst schien. Aber es besteht berechtigte Hoffnung, dass sich die Immobilienwirtschaft zumindest stabilisieren kann, auch wenn sie durch politische Krisen beziehungsweise Finanzmarktkrisen zwischenzeitlich immer mal wieder zurückgeworfen wird.

Freuen wir uns abseits aller Krisen also auf das sportliche Großereignis des Jahres. Wäre doch gelacht, wenn uns Schweini, Poldi und Co. nicht wieder ganz weit nach vorne schießen würden...

Eine interessante Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

P. Hofbauer bald CFO

München: Peter Hofbauer wird zum 01.11.2011 neuer Chief Financial Officer und Mitglied des Vorstands der Hypo-Vereinsbank. Bis Ende Oktober 2010 wird das CFO-Ressort kommissarisch vom Vorstandssprecher Dr. Theodor Weimer verantwortet. Die operative und fachliche Lei-



Peter Hofbauer
Foto: HypoVereinsbank

terung des Bereichs übernimmt Hofbauer bereits zum 01.06.2010 als Generalbevollmächtigter. Er ist seit Februar 2005 Leiter des Ressorts Group Accounting & Tax der UniCredit Bank Austria AG in Wien. Im Mai 2006 übernahm er auch das Ressort Shareholdings und verantwortet das Rechnungswesen und das Regulatorische Berichtswesen. Sein Vorgänger Rolf Friedhofen verlässt das Unternehmen „in freundschaftlichen Einvernehmen“ zum 31.05.2010.

Europäisches Parlament verschärft Gebäuderichtlinie

Die Spirale bei den Verschärfungen zur europäischen Gebäuderichtlinie dreht sich weiter. Vergangene Woche beschloss das Europäische Parlament die neuesten Vorgaben. Ab 2012 müssen danach Energieausweise Mietern und Käufern bei Besichtigung von Wohnungen gezeigt und bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages in Kopie ausgehändigt werden. Außerdem ist die Veröffentlichung der Energieeffizienzklasse in Immobilieninseraten obligatorisch.

Die verschärfte europäische Gebäuderichtlinie ist Bestandteil des sogenannten 20-20-20-Energiepakets der Europäischen Union. Dieses sieht vor, bis 2020 den Ausstoß von Treibhausgasen in der EU um 20 Prozent zu reduzieren, den Energieverbrauch um 20 Prozent zu senken und die Energieeffizienz sowie den Anteil erneuerbarer Energien um 20 Prozent zu erhöhen. Zur Zeit entfallen noch 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs in der EU auf Gebäude. Dieser Anteil soll deutlich verringert werden. Daneben will die Richtlinie durch erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz und die Transparenz den Modernisierungstau in Europa auflösen. Neben den beabsichtigten Energieeinsparungen soll die Baukonjunktur angestoßen werden.

Nach dem Willen der Europaparlamentarier müssen alle nach dem 31.12.2020 neu gebauten Immobilien sogenannte Niedrigstenergiehäuser sein und ein „kostenoptimales Niveau über die gesamte Lebensdauer“ erzielen, wie es in der Brüsseler Amtssprache heißt. Was ein Niedrigstenergiehaus ist, wird demnächst noch per Definition festgelegt. Dennoch anfallender Energiebedarf soll aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Für öffentliche Gebäude gilt das bereits ab Ende 2018.

Die Vorgaben der Richtlinie sind dabei nicht unumstritten. Zwar begrüßt der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, dass der Rahmen für eine Methode zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden durch die EU vorgegeben wird, die konkrete Ausgestaltung aber den nationalen Gesetzgebern überlassen bleibt. Gleichzeitig wird aber gefordert, die Vorreiterrolle der Öffentlichen Hand bei der Umsetzung der Maßnahmen als Chance zu nutzen, die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Maßnahmen zu überprüfen. Negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit und Baukosten könnten so rechtzeitig verhindert werden.

Julia Schöne, Leiterin des BFW-Büros in Brüssel, begrüßt es zudem, dass den Gegebenheiten der unterschiedlichen europäischen Wohnungsmärkte Rechnung getragen wurde. So erfolgt nur die Erarbeitung eines Rahmens für eine Methode zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden durch die EU. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dagegen den nationalen Gesetzgebern überlassen. Das ist auch vernünftig. Denn bekanntlich ist es in Deutschland nicht ganz so warm und sonnig wie in Spanien oder Griechenland - und die Anforderungen an die Gebäude sind entsprechend unterschiedlich.

Damit kann in Deutschland selbst bestimmt werden, was das kostenoptimale Niveau von Mindestanforderungen beim Neubau und bei Sanierungen ist. Auch



Die Spezialagentur für Immobilien-Kommunikation
www.ummen.com

Unternehmen

D. Karge im IVD-Süd-Vorstand

München: Auf dem Immobilienkongress des IVD Süd e.V. wurde Dirk Karge in den erweiterten Vorstand des IVD-Süd gewählt. Der gelernte Ingenieur ist seit 1989 in der Immobilienbranche tätig, erst als Geschäftsführer der Alfred Pfeiffer Immobilien GmbH aus Stuttgart und seit dem Jahr 2004 auch als Mitgesellschafter. 1993 wurde Karge ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart, seit dem Jahr 2009 ist er einer der stellvertretenden Vorsitzenden.

die verschiedenen Eigentümerstrukturen, Marktbedingungen und Bestandsgegebenheiten in den Mitgliedsstaaten sollten beachtet werden.

Unbestritten ist, dass mit der Einführung von Null-Energie-Häusern die europäische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zunehmend auf neue Förderimpulse angewiesen ist. Denn ohne die entsprechenden Investitionsanreize rechnen sich energetische Sanierungen finanziell weder für den Eigentümer noch für den Mieter. Das hat auch das Europäische Parlament eingesehen und vier Prozent aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) für energieeffiziente Gebäudesanierung bereitgestellt. Diese müssen nun von den Ländern abgerufen werden.

Barbara Steenbergen vom Internationalen Mieterbund (IUT) in Brüssel fordert in diesem Zusammenhang konkrete Finanzierungsvorschläge der EU-Kommission, um Vermietern die energetische Sanierung finanziell zu erleichtern und die Kosten für Mieter zu begrenzen. Deshalb fordert sie bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Energieeffizienzfonds für Gebäudesanierung einzurichten und hat auch schon eine Idee, woher das Geld dafür genommen wird: Als Startkapital könnten die 115 Mio. Euro für Energieeffizienz aus dem EU-Konjunkturpaket dienen, die bis jetzt nicht ausgegeben worden sind. Die Bundestagsabgeordnete Daniela Wagner, Bündnis90/Die Grünen, signalisierte bereits Zustimmung für diese Idee.

EXPO REAL 2010 schon in den Startlöchern

Die diesjährige EXPO REAL scheint noch fern. Aber in gut vier Monaten, vom 04. bis 06. Oktober, ist es wieder soweit und die Branche trifft sich zur größten europäischen Fachmesse für Gewerbeimmobilien in München. Die Messe wird wie im Vorjahr sechs Hallen umfassen und damit 64.000 qm an Ausstellungs-



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-

potenz. 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

Neuer INREV-CEO

Wiesbaden: Prof. Dr. Matthias Thomas wurde zum neuen Chief Executive Officer von INREV, dem Europäischen Verband für Investoren in nicht-börsennotierten Immobilienfonds, berufen. Er wird im August seine neue Aufgabe am Sitz von INREV in Amsterdam übernehmen. Bis dahin wird er weiterhin seine Funktion als Geschäftsführer der IPD Investment Property Databank GmbH in Wiesbaden wahrnehmen.

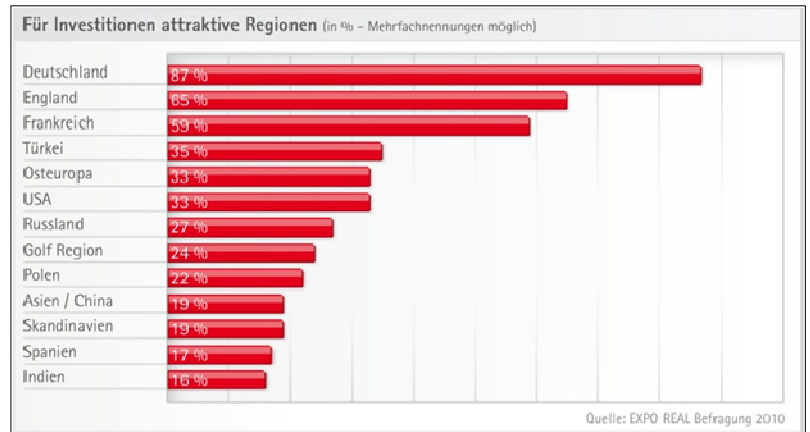
Fonds

Zukauf

Jersey: Die Activum SG hat eine 5.500 qm große Einzelhandelsimmobilie in Köln-Marsdorf von der ORCO Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft erworben. Das Gebäude ist an den MediaMarkt in Köln vermietet und die vierte Akquisition des Activum SG Fund I. Jones Lang LaSalle vermittelte den Deal.

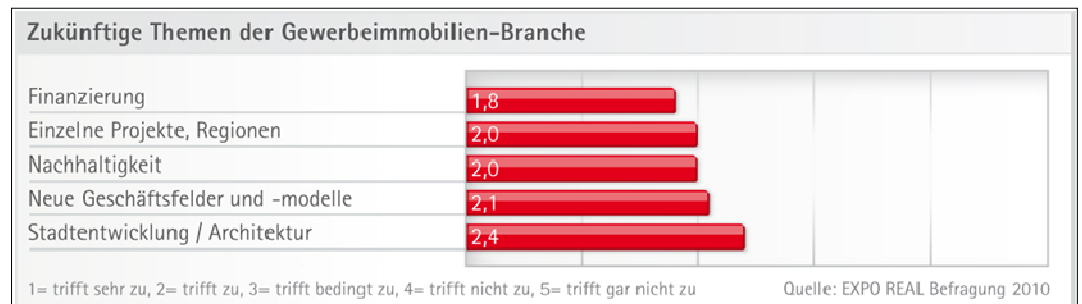
fläche belegen. Der aktuelle Buchungsstand bewegt sich nach Angaben der Organisatoren auf dem Niveau des Vorjahres.

Eine im Vorfeld der EXPO REAL durchgeführte Umfrage unter nationalen und internationalen Immobilienexperten und Fachjournalisten zur Einschätzung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienbranche ergab keine eindeutige Tendenz. Immerhin hält es die Mehrheit für „bedingt zutreffend“, dass „ab Mitte des Jahres wieder finanziert und investiert wird“.



Weitgehend einig waren sich die Befragten darüber, dass es sich lohnt, in Deutschland zu investieren. 87 Prozent halten Investitionen hierzulande für attraktiv. Bei England und Frankreich glauben das nur 65 beziehungsweise 59 Prozent, bei Spanien nur 17 Prozent. Die Branchenexperten erwarten, dass in Deutschland vor allem flexible Konzepte wie Mixed-Used-Immobilien bei Investoren hoch im Kurs stehen werden, ebenso Einzelhandelsimmobilien. Aber auch Logistik- und Sozialimmobilien wurden als attraktiv bewertet. Für erfolgversprechende Strategien werden neben antizyklischen Investitionen auch die Pflege des Immobilienbestandes und dessen Optimierung gehalten. Kurz dahinter folgten die Themen Nachhaltigkeit und Neuordnung der Strukturen und Prozesse.

Die Themen Finanzierung und Nachhaltigkeit, so die Immobilienexperten, werden die Branche in Zukunft vorrangig beschäftigen. Dem will das Konferenzprogramm der EXPO REAL 2010 Rechnung tragen. Rund 500 internationale Referenten aus der Immobilienwirtschaft, dem Bankensektor und der Trendforschung werden hierzu an der Isar im Oktober als Referenten erwartet.



Auf der EXPO REAL 2009 stellten 1.580 Unternehmen aus 34 Ländern aus und es kamen 21.430 Besucher aus 73 Ländern. Zusammen mit den Repräsentanten der ausstellenden Unternehmen hatte die Messe damit mehr als 36.000 Teilnehmer.

Fonds

Noch einer zu

Frankfurt a. M.: Der Offene Immobilienfonds CS Euroreal der Credit Suisse hat für zunächst drei Monate die Rücknahme von Anteilscheinen ausgesetzt. Nach der Veröffentlichung der Kernpunkte aus dem Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums zum „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ war es zu hohen Mittelabflüssen gekommen. Der Fonds erzielte per 30.04.2010 eine Einjahresperformance von 3,1 Prozent.

Verkauft

Frankfurt a. M.: Der Morgan Stanley Real Estate Fund hat im ersten Quartal 2010 seine 75-prozentige Beteiligung an einem IBM-Portfolio an Foncière des Régions (FdR) SA, Metz, veräußert. Die Immobilien mit insgesamt 115.000 qm Bürofläche befinden sich in Bordeaux, Orléans und Montpellier. Der französische REIT FdR SA war bereits mit 25 Prozent an dem Joint Venture beteiligt.

Übrigens: Da das Oktoberfest in diesem Jahr bis 04. Oktober verlängert wurde, überschneidet es sich mit dem ersten Messtag....

AIFM-Richtlinienentwurf wird verhandelt

Die vor dem Hintergrund der globalen Finanzmarktkrise angestrebte Verschärfung der Regularien für Finanzmarktprodukte in der Europäischen Union nimmt allmählich Gestalt an. Nur einen Tag nachdem der Europäische Ausschuss für Wirtschaft und Währung (ECON) seinen Entwurf einer Alternative Investmentfondsmanager (AIFM)-Richtlinie verabschiedet hatte, beschlossen in der vergangenen Woche die EU-Finanzminister offizielle Verhandlungen mit dem Europäischen Parlament aufzunehmen. Grundlage ist der spanische Kommissvorschlag vom 10.03.2010. Bis Juli soll eine Richtlinie beschlossen werden, deren Umsetzung in das nationale Recht der Mitgliedsstaaten innerhalb von zwei Jahren erfolgen dürfte.

Der Entwurf enthält zahlreiche Neuregelungen. So müssen sich Manager sogenannter Alternativer Investmentfonds (AIF) künftig auf mehr Bürokratie einstellen und eine Europa-Zulassung beantragen. Um diese zu erhalten, ist eine Verpflichtung zur Einhaltung verbindlicher Veröffentlichungs- und Transparenzstandards obligatorisch. Erstmals muss ein Fondsmanager auch eine persönliche Eignung für seine Position nachweisen. Gegenüber den zuständigen Behörden besteht zudem für die AIFM's eine Informationspflicht bezüglich ihrer wichtigsten Instrumente, mit denen sie handeln. Auch die größten Risiken und etwaigen Risikokonzentrationen innerhalb der AIF's müssen beschrieben werden. Daneben ist die jeweilige Investmentstrategie offenzulegen. Fondsmanager mit Sitz in der EU sollen bei Erfüllung der Kriterien eine sogenannten EU-Fonds-Pass erhalten. Dabei gibt es Unterschiede zwischen ECON und den EU-Finanzministern bezüglich der Registrierung der AIFM's. Während es dem ECON genügen würde, wenn der betreffende AIFM sich in einem EU-Staat registriert, wollen die Fachminister eine Registrierung in jedem einzelnen Mitgliedstaat. Das erschwert den Zugang auf den europäischen Markt.

Bei den Regelungen bezüglich des Sitzes von AIFM in Drittländern, wie beispielsweise den USA, weicht der vom ECON verabschiedete Entwurf von den bisher angedachten Vorschriften ab. Jetzt soll ihnen der Zugang auf den europäischen Markt gestattet werden - vorausgesetzt, sie erkennen die AIFM-Richtlinie an und erfüllen ihre Bestimmungen. Vorausgegangen war eine massive Kritik an einer möglichen Diskriminierung von Fondsmanagern in Drittstaaten. Nach den neuen Vorschlägen sollen die AIFM durch die Finanzaufsicht ihres Heimatlandes beaufsichtigt werden. Bedingung ist aber, dass diese über Regelungen zur Vermeidung von Terrorismusfinanzierung und Geldwäsche verfügen. Weiterhin muss mit der EU ein Abkommen zum Informationsaustausch in steuer- und aufsichtsrechtlichen Angelegenheiten existieren.

Neue Vorschriften wird es auch bezüglich des Eigenkapitals geben. Dieses soll nach den Vorstellungen des ECON und des Europäischen Rats einem Viertel der Gemeinkosten aus dem Vorjahr entsprechen, mindestens jedoch 125.000 Euro. Ist das verwaltete Vermögen höher als 250 Mio. Euro, müssen zusätzliche Eigenkapitalmittel in Höhe von 0,02 Prozent des Betrags vorhanden sein, um die der Wert von 250 Mio. Euro überschritten wird.

Immobilien Jahrbuch 2010

- Analysen / Trends / Perspektiven -



Pflichtlektüre für alle Marktteilnehmer!

Die deutsche Immobilienwirtschaft befindet sich im Griff der Krise. „Back to the roots“ heißt die Devise in allen Sparten der Branche. Die Unternehmen konsolidieren, Übertreibungen der letzten Jahre werden unter Schmerzen korrigiert. Die Marktteilnehmer befinden sich in äußerst schwierigem Fahrwasser – und so wird 2010 ein Immobilien-Jahr, das mit Konjunkturerinbruch, Kreditklemme und Marktverwerfungen fertig werden muss.

Das Werk, das längst zur Pflichtlektüre im Markt avanciert ist, liefert wichtige Fachbeiträge renommierter Autoren, Experten und Journalisten zu den wichtigsten Debattenthemen der Branche – sei es Immobilienpolitik, Finanzierung und Bewertung oder Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit.

Mit Beiträgen zu folgenden Themen (Auszug):

- Bundesminister Dr. Peter **Ramsauer**, Die Grundzüge der neuen Wohnungs- und Städtebaupolitik
- Dr. Tobias **Just**, Leiter Immobilienmarktanalyse Deutsche Bank, Immobilienkonjunkturprognose 2010 und 2011
- Andreas **Schulten**, Vorstand BulwienGesa AG, Deutsche Gewerbeimmobilien 2010 und 2011
- Jürgen Michael **Schick**, Vizepräsident IVD zur aktuellen Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt 2010
- Sascha **Hettrich**, Managing Partner King Sturge, Zuverlässigkeit von Indizes und Markterhebungen
- Dr. Thomas **Beyerle**, Aberdeen Immobilien KAG, Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich neu
- Dr. Christian **Schede** LL.M., Partner Olswang, Immobilienrelevante Steueränderungen 2010
- Markus **Wenske**, Lill Rechtsanwälte, Legal Asset Management der Immobilie
- Alexander **Achten**, DIA Consulting AG, Zertifizierung für Immobilienmakler nach EN 15733
- Bernhard **Bischoff**, BVS e.V., Die neue Wertermittlungsverordnung für Immobilien
- Dr. Wulff **Aengevelt**, AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

**Bestellungen ab sofort unter: E-Mail: info@immoideen.de,
Fax: (030) 38 30 25 29 oder über den IVD Shop unter www.ivd-webshop.net**

Absender

Unternehmen

Name

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

**Wir bestellen: _____ Expl. Immobilien Jahrbuch 2010
zum Preis von € 29,80**

(Preis inkl. MwSt. und Versandkosten), Herausgeber: Ummen/Johns; IMMO I.deen GmbH, 2010, ca. 288 S., gebunden, ISBN 978-3-00-030486-6

Sie haben das Recht, die Bestellung innerhalb von 2 Wochen nach Lieferung ohne Begründung schriftlich oder durch Rücksendung der Ware an die IMMO I.deen GmbH, Littenstr. 10, 10179 Berlin, zu widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung der Ware oder des Widerrufs. Angaben ohne Gewähr.

Danke für Ihre Bestellung!

Datum/Unterschrift _____

Fonds
**KGAL erwirbt
„Eisbach Offices“**

Grünwald: Die KGAL hat für ihren neuen Immobilienfonds „PropertyClass Deutschland 12“ das Büroobjekt „Eisbach Offices“ in München-Schwabing erworben. Der Gebäudekomplex ist an insgesamt 14 Nutzer voll vermietet. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 7,5 Jahre. Verkäufer ist die NB Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, München. Die KGAL plant, Ende des dritten Quartals 2010 mit dem Geschlossenen Publikumsfonds auf den Markt zu kommen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich auf rund 33 Mio. Euro belaufen. Die prognostizierte Anfangsausschüttung für Anleger, die sich mit Mindestbeteiligungssummen ab 10.000 Euro engagieren können, wird voraussichtlich 5,5 Prozent betragen.

Unternehmen
Auftrag

Köln/München: Die Rodenstock GmbH, München, hat Corpus Sireo mit der Suche nach einem geeigneten Objekt für eine neue Unternehmenszentrale mit circa 10.000 qm Fläche beauftragt.

Abstand hat der ECON vom „one-size-fits-all“-Ansatz bei den Ausnahmeregelungen genommen. Er lehnt es ab, dass AIFM von der Anwendung der Vorschriften der Richtlinie ausgenommen werden. Das sollte gelten, solange Alternative Investmentfonds ein Vermögen von weniger als 100 Mio. Euro oder von weniger als 500 Mio. Euro, falls keine Hebelfinanzierung vorliegt, verwalten. Dafür wird mehr Rücksicht auf die Art des verwalteten Fonds genommen. So sollen Private Equity Fonds und als nichtsystemrelevant eingestufte Fonds, wie beispielsweise Immobilienfonds, die Möglichkeit haben, die komplette Anwendung der AIFM-Verpflichtungen zu vermeiden. Für diese Investments soll zum Beispiel keine Depotbankpflicht gelten. Allerdings schlummert hier noch Konfliktpotential. Denn während der ECON es den Nationalstaaten überlassen will, Fonds als systemrelevant einzustufen, geht so viel Entscheidungsfreiheit dem Europäischen Rat zu weit.

Mit dem im Entwurf geplanten liberalen Bewertungssturnus könnte die bisherige tägliche Ausgabepraxis bei Offenen Immobilienfonds uneingeschränkt beibehalten werden. Zudem würde es zu erheblich weniger zusätzlichem Bürokratieaufwand für professionelle und bereits regulierte Anleger kommen, wenn für einen Großteil der Spezialfonds die zentralen Verhaltens- und Organisationspflichten des Papiers nicht zur Anwendung kämen, kommentiert der BVI Bundesverband Investment und Asset Management die vorliegenden Pläne.

Darüber hinaus plant der ECON eine zusätzliche Anpassung der Vorschriften zu den Transparenzanforderungen und zur Risikominimierung. So soll ein Verbot für den Vertrieb von Dachfonds an Privatkunden gelten, wenn der Dachfonds mehr als 30 Prozent seines Vermögens in Fonds investiert, die nicht in der EU vermarktet werden dürfen.

Kritik kommt vom VGF Verband Geschlossene Fonds, der die Bedürfnisse deutscher Geschlossener Fonds nicht berücksichtigt sieht. Als rein nationale Anlageform in Deutschland würden sie nicht von einem EU-Binnenmarkt profitieren. Und einen EU-Pass für das Privatkundengeschäft Geschlossener Fonds ist nach aktuellem Stand unwahrscheinlich. Außerdem sieht der Verband die Bestandsschutzregeln für bereits existente Geschlossene Fonds mit drei Jahren nach Inkrafttreten der Richtlinie für zu kurz an.

Banken mieten am meisten

Banken haben in den letzten sechs Monaten europaweit rund 400.000 qm Büroflächen angemietet. Sie sind damit Spitzenreiter unter den Branchen. 66 Prozent des Gesamtvermietungsvolumens wurden dabei durch einige wenige Großtransaktionen erzielt. Nach dem jüngsten

Büroflächenanmietungen durch Banken			
	Q4/2008 & Q1/2009	Q2 & Q3 2009	Q4/2009 & Q1/2010
Brüssel	1.108	1.680	42.083
Prag	7.045	2.358	13.891
Paris - Ile de France	36.552	19.231	178.308
Frankfurt	10.200	53.020	10.671
Budapest	47.062	37.914	492
Mailand	0	4.000	8.925
Amsterdam	25.101	6.000	10.000
Warschau	13.196	4.188	13.838
Moskau	68.042	0	27.500
Madrid	5.572	3.618	1.389
London - City & Dockland	221.713	76.106	91.366

Quelle: C&W

Unternehmen

Modernisierung

München: Die Terragon GmbH, Berlin, ist mit der Betreibersuche für die Seniorenresidenz am Westpark beauftragt worden. Die Anlage mit etwa 460 Apartments mit zusammen rund 16.000 qm Wohnfläche zählt zu den größten ihrer Art in München und ist bis Ende 2011 an das Bayerische Rote Kreuz verpachtet. Aktuell sind 90 Prozent davon vermietet. Das Hochhaus wurde 1976 als Langzeithotel und Seniorenwohnheim in einem Mischgebiet zwischen den Stadtvierteln Westend und Laim errichtet wird nun für einen niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag saniert und modernisiert und soll zu Januar 2012 neu verpachtet werden. Das Objekt hat große Gemeinschaftsbereiche, einen Garten mit beheiztem Freibad und Sauna auf dem Dach im 25. Obergeschoss sowie eine integrierte stationäre Pflegestation mit über 50 Plätzen.

Report „C&W European Banking Briefing – Spring 2010“ von Cushman & Wakefield (C&W) haben Europas Banken im letzten Quartal 2009 und ersten Quartal 2010 sowohl fast doppelt so viel Flächen wie in den sechs Monaten zuvor und damit das größte Flächenvolumen seit 2008 angemietet. Die Banken hatten einen Anteil von 11 Prozent Anteil am europäischen Gesamtvermietungsvolumen; 2,5 Prozent mehr als in den sechs Monaten davor.

In Paris und London haben die Finanzinstitute im vergangenen Halbjahr die höchsten Flächenumsätze erzielt. Dabei waren die Vermietungsaktivitäten geographisch und zeitlich unterschiedlich verteilt. Während auf den Pariser Büromarkt im vierten Quartal 2009 rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen, verzeichneten die Londoner Docklands im ersten Quartal dieses Jahres 39 Prozent Vermietungsanteil. Weiter zählten Brüssel mit 42.000 qm und Moskau mit 27.500 qm zu den aktivsten Märkten im vergangenen halben Jahr.

Insgesamt haben europäische Finanzinstitute neun Mal über 10.000 qm Büroflächen angemietet. Vier dieser Großvermietungen erfolgten an Eigennutzer und zählen zusammen über 130.000 qm. Das entspricht allein 32,5 Prozent des gesamten Vermietungsvolumens an Banken im vierten Quartal 2009 und ersten Quartal 2010. Dreimal mieteten Eigennutzer Großflächen in Paris, einmal in Amsterdam. Unter anderem hat die Credit Agricole die ehemalige „Evergreen“-Büroentwicklung in Montrouge mit 80.000 qm Bürofläche als Sale-and-lease-back verkauft.

Die Bürovermieter von C&W sind für die Entwicklung am europäischen Büromarkt optimistisch. Sie gehen davon aus, dass in Frankfurt a. M., Brüssel und Amsterdam der Boden des aktuellen Zyklus erreicht wurde. In der Londoner City und im Pariser CBD wurden zudem erstmals wieder steigende Mieten beobachtet.

Zahlen darüber, wie viele Flächen in den vergangenen zwei Jahren von Banken aufgegeben wurden, lagen übrigens nicht vor...

Budgethotels: Von der Billigabsteige zum Anlageobjekt

Christian Hunziker

Als das Unternehmen A&O Hotels & Hostels vor genau zehn Jahren in Berlin sein erstes Hostel eröffnete, herrschten spartanische Sitten. Die wenigsten Zimmer, erzählt General Manager Oliver Winter, hatten damals eine eigene Dusche. „Heute“, so Winter, „könnten wir Zimmer mit Etagendusche gar nicht mehr vermarkten.“ Doch in der Anfangszeit des Unternehmens musste sich A&O über die Nachfrage keine Sorgen machen: Besonders die Veranstalter von Klassenfahrten, berichtet Winter, seien von selbst ins Hostel gekommen und hätten gefragt, ob sie vielleicht Betten mieten dürften.

Zehn Jahre später hat sich nicht nur die Konkurrenz im Segment der auf eine jugendliche Zielgruppe ausgerichteten Hostels verschärft, sondern auch die Hostels selbst haben sich grundlegend verändert: Die beiden führenden deutschen Anbieter, nämlich A&O sowie Meininger, haben sich vom reinen Hostelbetrieb entfernt und bieten neben Mehrbettzimmern für Jugendliche nun auch Hotelzimmer an, die selbst von Geschäftsreisenden gern gebucht werden. Mit dieser Strategie sind sie ausgesprochen erfolgreich: Meininger verzeichnete im

Unternehmen

**apellas
zieht sich zurück**

Berlin: Die apellas Gruppe, Berlin, stellt nach sieben Jahren ihre Investmenttätigkeit ein. Dr. Ulrich Weber hat die Geschäftsführung bereits zum 30.04.2010 niedergelegt. Patrick Reich wird seine operative Tätigkeit für das Unternehmen zum 30.06.2010 beenden. Die laufenden Projekte werden unter der Führung der Geschäftsführer Claus Merten und Oliver Kraxner abgeschlossen. Weber und Reich bleiben Gesellschafter der apellas Gruppe. 2007 war apellas mit der BAUWERT zusammengegangen, die seit September 2009 wieder eigenständig unter der Führung von Dr. Jürgen Leibfried und Michael Staudinger agiert.

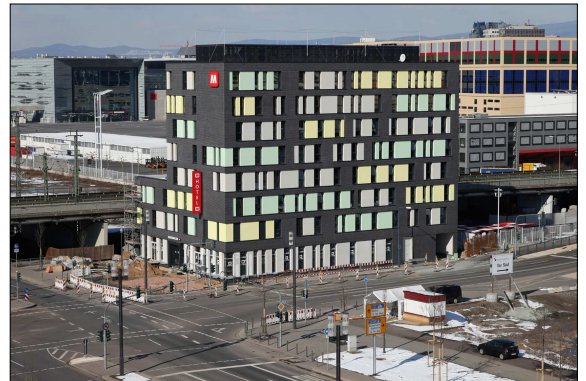
Bestes Jahr

Stuttgart: Für die REAL ESTATE STUTTGART Chartered Surveyors GmbH war 2009 das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Firmengeschichte. Insgesamt wurden rund 500 Wohnungen mit einem Wert von circa 50 Mio. Euro vermarktet. Der Umsatz lag erstmals in der Firmengeschichte bei über zwei Millionen Euro.

vergangenen Jahr ein Umsatzwachstum von 30 Prozent, A&O sogar von 36 Prozent. Zwar ist ein Großteil der Steigerung auf die Eröffnung neuer Standorte zurückzuführen, doch auch die bestehenden Häuser entwickelten sich positiv – deren Umsatz stieg 2009 bei beiden Unternehmen um rund sieben Prozent.

Diese Zahlen stehen in deutlichem Kontrast zur Gesamtentwicklung der deutschen Hotellerie, die im vergangenen Krisenjahr schwer zu kämpfen hatte. „Das Budget-Segment hat sich relativ stabil gehalten und in manchen Märkten sogar zugelegt“, sagt Ulrike Schüler, Geschäftsführerin des Beratungsunternehmens PKF hotelexperts. Das unterstreicht die Umsatzentwicklung bei anderen, ebenfalls stark expandierenden Anbietern günstiger Hotelbetten: Motel One legte um 30 Prozent zu, B&B Hotels sogar um 47 Prozent.

Dabei profitierten die Betreiber von der Wirtschaftskrise. „In einigen unserer Häuser beobachteten wir eine Verschiebung der Gästestruktur hin zur klassischen Drei-Sterne-Klientel“, sagt Meininger-Geschäftsführer Sascha Gechter. Er betrachtet denn auch die wirtschaftliche Belebung als Härtest für die Budgethotels: Wenn die Geschäftsreisenden wieder in höheren Kategorien absteigen, wird sich seiner Ansicht nach zeigen, welche Günstiganbieter sich auf Dauer behaupten können. Dabei ist Gechter für die bekannten Ketten wie Motel One, Ibis, Etap und natürlich Meininger optimistisch, da sie sich als Marke etabliert hätten. Auch die Hotelexperten des Beratungsunternehmens Dr. Lübke attestieren der professionell geführten Budgethotellerie nach wie vor "ein hohes operatives Wachstumspotenzial". Einem verstärkten Druck ausgesetzt sehen sie hingegen die mittelständischen Pensionen.



Meiniger-Hotel an der Messe in Frankfurt a. M.
Quelle: Vivico Real Estate

Dass sich das Budgetsegment etabliert hat, belegt auch der Umstand, dass renommierte Projektentwickler gerne für die Günstiganbieter bauen. Meininger zum Beispiel ließ sich sein vor wenigen Wochen eröffnetes 164-Zimmer-Haus an der Frankfurter Messe von der Vivico errichten und arbeitet bei seinen neuen Häusern in Salzburg und Wien mit der Vivico-Muttergesellschaft CA Immo zusammen. Dagegen hat sich A&O auf die Anmietung leer stehender Büroobjekte spezialisiert. „Bei 11 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist für uns Schluss“, sagt Oliver Winter. „Dafür kann kein Projektentwickler einen Neubau hinstellen.“ Doch es gibt Ausnahmen: Im Herbst 2010 wird A&O erstmals einen Neubau beziehen; das 310 Zimmer umfassende Objekt in der Nähe des Berliner Hauptbahnhofs hat die Kommunalprojekt PPP entwickelt.

Trotz der Erfolge der Budgethotellerie drängen derzeit erstaunlicherweise nicht allzu viele neue Betreiber in dieses Marktsegment. „Die Spanier haben sich wegen der Krise mit der Expansion zurückgehalten“, sagt Marktkennerin Ulrike Schüler. easyHotel eröffnete zwar im März ein erstes deutsches Haus in Berlin und kündigte an, zehn weitere Standorte in Deutschland besetzen zu wollen; Details sind bisher aber nicht bekannt geworden.

Unternehmen

Restrukturierungsprogramm scheint zu greifen

Frankfurt a. M.: ORCO Germany hat das erste Quartal mit einem Minus von 7,2 Mio. Euro beendet (Q1/09: -19,1 Mio. Euro). Das operative Ergebnis verbesserte sich bis Ende März um 8,8 Mio. auf 6,8 Mio. Euro (Q1/09: -2 Mio. Euro). Das Unternehmen hat im ersten Quartal Immobilien im Wert von 62,7 Mio. Euro mit einem Aufschlag gegenüber der DTZ-Bewertung vom vierten Quartal 2009 übertragen oder verkauft. Der Gesamtverkaufspreis überstieg dabei die entsprechenden Kredite (47,1 Mio. Euro) um 15,6 Mio. Im Mai gab die Gesellschaft den Verkauf eines Healthcare-Portfolios bekannt. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund 40 Mio. Euro bei Bankverbindlichkeiten von rund 28,4 Mio. Euro. Damit hat ORCO bislang mehr als 100 Mio. aus dem angekündigten Veräußerungsprogramm von 230 Mio. Euro realisiert. Bis Mitte 2012 müssen eine fällige Unternehmensanleihe über 100 Mio. Euro und ein Darlehen von 300 Mio. Euro refinanziert werden.

Eine Weiterentwicklung ist dagegen auf Investorensseite zu beobachten: Nachdem im Budgetsegment zunächst fast ausschließlich Häuser von Motel One an institutionelle Investoren gingen, hat jetzt der Spezialfondsinitiator LB Immo Invest den Kauf von drei B&B-Hotels in Dortmund, Saarbrücken und Hamburg-Altona gemeldet. Und das geplante Meininger-Haus am Frankfurter Flughafen erwarb eine irische Investmentgesellschaft, die nicht genannt werden will.

Meininger, Motel One und B&B kündigen derweil auch für die Zukunft zahlreiche Neueröffnungen an. Nur Geburtstagskind A&O gibt sich diesbezüglich vergleichsweise bescheiden: Man werde jedes Jahr nicht mehr als zwei neue Häuser eröffnen, sagt Winter – schließlich wolle man ein Familienunternehmen bleiben.

Privates Wohneigentum als sicherer Hafen angesehen

Krisen haben bekanntlich immer eine Menge Verlierer und nur wenige Gewinner. Einer der letzteren war im vergangenen Jahr die ausschließlich in Nordrhein-Westfalen aktive LBS Immobilien GmbH (LBS I). Die Gesellschaft hat im Verbund mit den nordrhein-westfälischen Sparkassen 2009 insgesamt 7.995 (2008: 7.434) Häuser, Wohnungen und Grundstücke im Wert von 1,23 Mrd. (2008: 1,2 Mrd. Euro) vermittelt und damit ihr Vertriebsergebnis um 7,5 beziehungsweise 3,9 Prozent gesteigert.

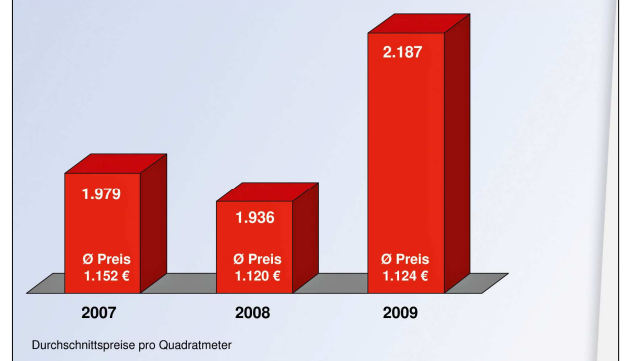
Der Rückzug in Sachwerte durch private Anleger setzt sich auch in diesem Jahr fort. Die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum und Anlageobjekten nimmt bereits seit dem Frühjahr vergangenen Jahres stetig zu. Im ersten Quartal 2010 gingen wieder 1.846 Wohnimmobilien im Gesamtwert von 283 Mio. Euro über die Immobilientheke - ein deutliches Plus im Vergleich zum Jahresbeginn 2009.

Am gefragtesten blieben 2009 wie in den Jahren zuvor Eigenheime aus zweiter Hand. Mit der Vermittlung von 3.812 (2008: 3.462) gebrauchten Häusern im Wert von 624 Mio. Euro (2008: 565 Mio. Euro) wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um mehr als zehn Prozent übertroffen. Der durchschnittliche

Kaufpreis für Eigenheime aus dem Bestand lag bei 164.000 Euro und ist damit konstant geblieben. Für die Modernisierung und energetische Sanierung werden von den Erwerbern anschließend im Durchschnitt noch einmal etwa 30.000 Euro investiert. „Unter dem Strich ist der Kauf eines gebrauchten Hauses aber immer noch 20 bis 25 Prozent günstiger als ein Neubau“, stellt Roland Hustert, Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH, klar. Für einen Eigenheim-Neubau musste 2009 mit 244.000 Euro nämlich deutlich tiefer in die Tasche gegriffen werden. Deshalb setzte sich der Rückgang der Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern auch im vergangenen Jahr weiter fort.

Gebrauchte Eigentumswohnungen – gefragt wie nie

Vermarktung von Eigentumswohnungen aus zweiter Hand

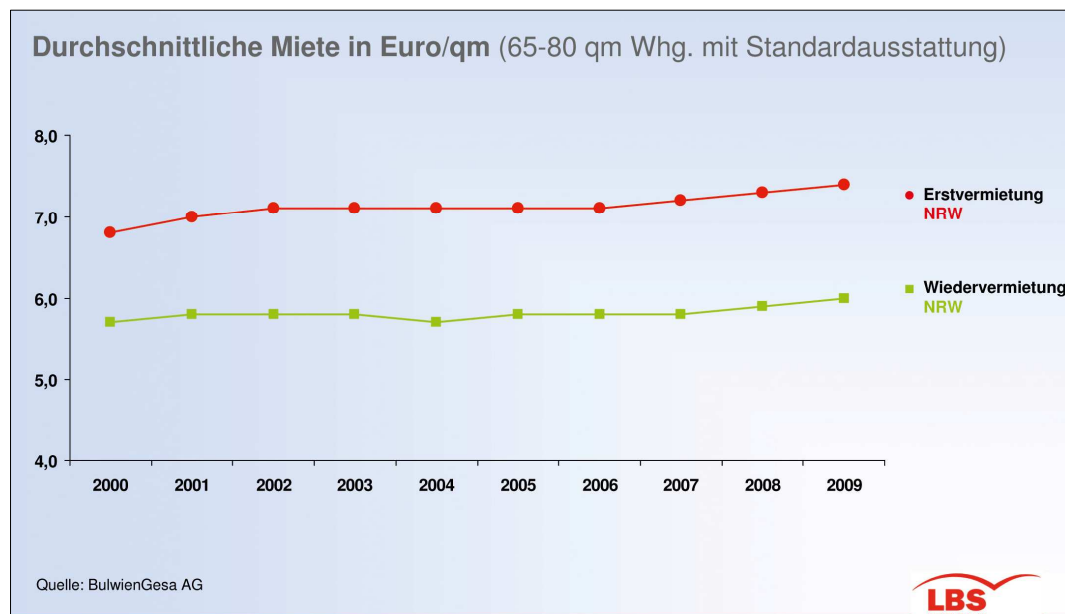


Politik

Zufriedener Minister

Berlin: "Die Konjunkturprogramme der Bundesregierung wirken passgenau und antizyklisch", sagte Bundesbauminister Peter Ramsauer auf dem Tag der Deutschen Bauindustrie vergangene Woche in Berlin. Das spiegele sich darin wider, dass die Umsätze im Baugewerbe 2009 nur um vier Prozent zurückgegangen sind, während das verarbeitende Gewerbe Umsatzeinbußen von 20 Prozent zu verkraften hatte. Nach den Prognosen des Frühjahrgutachtens der wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute wirken vor allem die starken Zuwächse im Öffentlichen Bau (plus 10,1 Prozent) stabilisierend. Sie gleichen die sich langsam abschwächende Talfahrt im Wirtschaftsbau (minus 5,1 Prozent) aus. Auch der Wohnungsbau stabilisiert sich (plus 1,1 Prozent). Die aktuell positive Entwicklung der Auftragseingänge am Bau stimme zuversichtlich, dass sich diese positive Lage auch nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme im Jahr 2011 fortsetze, so Ramsauer.

In der Käufergunst gestiegen sind dagegen neue wie gebrauchte Eigentumswohnungen. 2009 wurden 2.187 (2008: 1.936) Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Wert von 198 Mio. Euro (2008: 176 Mio. Euro) vermittelt. Der



mittlere Quadratmeterpreis blieb dabei mit 1.124 Euro nahezu unverändert. Ein deutliches Plus gab es auch bei der Vermittlung von neuen Eigentumswohnungen. Der Vertrieb in diesem Marktsegment erhöhte sich um 13,8 Prozent auf 480 Einheiten im Wert von 91 Mio. Euro. Hier lag der Durchschnittspreis bei 2.180 Euro/qm. Jede Vierte von ihnen ist als Kapitalanlage erworben worden. Und das könnte sich auszahlen. Denn der Mietwohnungsmarkt in NRW wird enger - und die Mieten steigen langsam aber kontinuierlich.

Nun ist Nordrhein-Westfalen nicht Deutschland. Allerdings ist NRW das bevölkerungsreichste Bundesland mit der größten Anzahl an Großstädten. Ob es ein Trendsetter ist, wird sich aber erst in der näheren Zukunft zeigen.

+++ Immobilien kompakt +++ Immobilien kompakt +++

Sony Center verkauft

Berlin: Der südkoreanische Pensionsfonds NPS hat die Mehrheit am Berliner Sony Center von einem Konsortium aus Morgan Stanley, der John Buck Company und Corpus Sireo erworben. Der durch Branchenkreise kolportierte Kaufpreis von 574 Mio. Euro wurde nicht bestätigt. Das Asset-Management über-

nimmt Hines Immobilien. BNP Paribas Real Estate vermittelte den Deal.

BGH-Urteil

Berlin: Der Bundesgerichtshof entschied, (Az.: VIII ZR 122/09), dass Vermieter ihr Mieterhöhungsverlangen auch durch ein sogenanntes Typengutachten begründen dürfen. Im entschiedenen

Fall hatte der Vermieter die Vergleichsmiete durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen, das zur Begutachtung Vergleichswohnungen aus dem Bestand des Vermieters herangezogen wurde und sich nicht auf die Wohnung des Mieters bezogen hatte, sondern auf andere Wohnungen, die nach Größe und Ausstattung vergleichbar waren.

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 01.12.2009.

Namentlich gekenn-
zeichnete Beiträge geben
die Meinung des Autors
wieder. Diese muss nicht
der Auffassung der Red-
aktion 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 +++

Nicht insolvent

Köln: Die Vivacon AG rechnet nach vorläufigen Zahlen für die beiden Geschäftsjahre 2008 und 2009 mit einem handelsrechtlichen Verlust in Höhe von zusammen rund 170 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von rund 158 Mio. Euro. Diese führen im HGB-Einzelabschluss der Vivacon AG zum 31.12.2009 zu einem negativen Eigenkapital in Höhe von rund minus 25 Mio. Euro. Die Gesellschaft erwartet im Rahmen des nach IFRS aufgestellten Konzernabschlusses eine „Relativierung dieses Wertes“. Eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne liege aber aufgrund der positiven Fortführungsprognose nicht vor. Die Gesellschaft, die sich künftig auf das Geschäft mit Erbbaugrundstücken konzentrieren will, gab zudem einen ersten Verwaltervertrag für Dritte bekannt und verwaltet künftig den Bestand an Erbbaurechtsgrundstücken einer privaten Vermögensverwaltung mit rund 600 Einheiten.

Immobilien AG´s ausgezeichnet

Hamburg/Bonn: Alstria office REIT-AG, Deutsche EuroShop AG und IVG Immobilien AG sind

für ihre Kapitalmarkt-kommunikation mit dem "Deutschen Investor Relations Preis 2010" ausgezeichnet worden. Thomson Reuters Extel Surveys, die WirtschaftsWoche und der Deutsche Investor Relations Verband (DIRK) haben den Preis zum fünften Mal vergeben. 815 Experten aus über 300 Buy-Side und Sell-Side-Unternehmen in 19 Ländern haben sich zwischen Mitte Februar und Anfang April 2010 an der Umfrage beteiligt. Während der Deutsche EuroShop mit der erneuten Titelverteidigung im MDAX der Hattrick gelang, ist die Alstria erstmals im SDAX unter den Top 3 platziert. Martin Praum von der IVG wurde zum "Besten Investor Relations Manager, MDAX" gewählt. Patrick Kiss von der Deutsche EuroShop, Sieger der beiden Vorjahre, landete diesmal auf Rang 2.

Baugenehmigungen

Berlin: Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, wurden bis Ende März 2010 in Berlin insgesamt 742 Anträge für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt. Das sind 10,9 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Von den geplanten 1.515 Wohnungen werden nur 965 neu gebaut, mehr als ein Viertel weniger als

noch im ersten Quartal 2009 (- 26,4 Prozent). Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wie Dachgeschossausbau oder Änderung der Nutzung von Nichtwohnbau hin zu Wohnbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 550 Wohnungen zur Verfügung stehen. In Brandenburg wurden mit bewilligten 1.657 Anträgen 8,8 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Von den geplanten 1.711 Wohnungen werden 1.531 Wohnungen neu gebaut.

Mandatierung

Frankfurt a. M.: Die Kanzlei Buse Heberer Fromm berät die Industrifinans Real Estate bei der Auflegung ihres dritten Deutschlandfonds. Die deutsche Tochter der norwegischen Investmentgesellschaft Industrifinans Forvaltning plant für das dritte Quartal 2010 einen Geschlossenen Fonds, der in Berliner Wohnimmobilien investiert. Das Fondsvolumen ist mit 100 Mio. Euro angegeben, wovon 50 Mio. Euro auf Eigenkapital entfallen sollen. Ziel ist es, bis Anfang 2012 zu 80 Prozent deutsche und zu 20 Prozent norwegische Anleger zu gewinnen. Beteiligungen sind ab 50.000 Euro vorgesehen. Geplant ist eine Ausschüttung von fünf Prozent p. a..