



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(A. Degener)

Seite 2:

Gute Botschaften
vom Logistik-
immobilienmarkt

Seite 5:

King Sturge Immo-
bilienkonjunktur-Index
steigt deutlich

Seite 8:

Keine Wertsteigerung
für Wohnimmobilien
in Nebenlagen

Seite 9:

„USA vor dem Ausver-
kauf?“ - Warum nicht
mit spektakulären Ver-
käufen zu rechnen ist
(Dr. T. Beyerle)

Seite 11:

Sommerleuchten
auf Europas Büroim-
mobiliemärkten

Seite 12:

Europäische
Bauwirtschaft
schrumpft weiter
(E. Gluch/
L. Dorffmeister)

Seite 15:

Immobilien kompakt

Seite 16:

Aktuelle Deals

Seite 16:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

auch wenn das Wetter derzeit schon an den Herbst denken lässt, sind es bis zur Expo Real 2010 noch genau zwei Monate Zeit. Während im realen Leben graue Wolken den Himmel verhängen, sehen die Veranstalter der größten europäischen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen bereits den Silberstreif am Horizont. Grund dafür sind die Anmeldezahlen. Die sollen sich laut Messechef Eugen Egetenmeir mit rund 1.600 Ausstellern in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Vielleicht werden es sogar ein bisschen mehr, hofft er. Aber was sagen die Zahlen noch aus? Für uns klingt das nach weiter stark reduzierten (Messe)Budgets. Denn wir wollen ja nicht vergessen, dass im Vorjahr noch Krisenstimmung herrschte und gespart wurde, wo es nur ging. Und bei den teuren Messeauftritten für das Folgejahr ging das natürlich gut. Das Ergebnis sehen wir nun. Trotz Aufbruchstimmung in der Branche, verzeichnet die Expo keinen Ausstelleransturm. Sollte die wirtschaftliche Erholung weiter an Fahrt gewinnen, könnte das dann aber 2011 der Fall sein...

Doch wir wollen nicht zu weit in die Zukunft schauen und uns lieber an den aktuellen Dingen erfreuen. Zum Beispiel wird sich der „Pavillon de France“ vergrößern. Und neu ist diesmal der Gemeinschaftsstand „Europa Mitte“ für Unternehmen aus Mittel- und Osteuropa. Eine große Flächennachfrage wird auch von polnischen Unternehmen verzeichnet, die 40 Prozent mehr Fläche als im Vorjahr gebucht haben. Auch die Tschechische Republik vergrößert ihre Präsenz. Zudem wird Serbien nach dem Ausbleiben in 2009 wieder dabei sein und Barcelona will seine mehr als sieben Millionen Quadratmeter Gewerbeimmobilienfläche für Investoren präsentieren.

Apropos präsentieren. Falls Sie darüber nachdenken, wie Sie Ihren Kunden im Vorfeld der Expo Real mitteilen können, wo sich Ihr Stand während der Expo Real befindet, ist eine Anzeige in IMMOBILIEN *weekly* sicher eine gute Idee.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Nachfolger

Berlin: Ministerialdirektor a. D. Dr. Peter Runkel leitet seit August 2010 kommissarisch das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen in Berlin. Seine offizielle Berufung zum Institutsdirektor soll in der satzungsgemäßen Mitgliederversammlung am 29.11.2010 erfolgen. Er tritt die Nachfolge des vor einem Jahr verstorbenen Dr. Stefan Jokl an. Runkel leitete von 2003 bis 2009 die für Wohnungswesen und Städtebau im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zuständige Abteilung und führte die Bereiche Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen sowohl organisatorisch als auch inhaltlich zusammen.

Wechsel

Essen: Werner H. Altschmidt ist neues Mitglied der Geschäftsleitung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Essen, und für die Bereiche Einzelhandelsvermietung und Retail Consulting zuständig und als Prokurist bestellt. Er war vorher National Director für den Bereich Retail Advisory von Kemper's Jones Lang.

Gute Botschaften vom Logistikimmobilienmarkt

Jagte vor einigen Monaten noch eine Hiobsbotschaft die andere in der Branche, häufen sich in den vergangenen Wochen vermehrt die Erfolgsmeldungen. Und nun sorgt ein unerwarteter Boom im deutschen Lagerflächenmarkt für neue positive Nachrichten. So wurden hier im ersten Halbjahr 2010 knapp zwei Millionen Quadratmeter umgesetzt. Das liegt nicht nur 11 Prozent über dem Vorjahreswert, sondern übertrifft auch das durchschnittliche Volumen in den vergangenen fünf Jahren mit 15 Prozent. Der deutsche Lagerflächenmarkt scheint damit zur Dynamik der Vorjahre zurückgekehrt.

Betrachtet man nur die Umsätze in den Regionen der Big Five (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M. inklusive Wiesbaden/Mainz, Hamburg und München) wurde mit rund 821.000 qm sogar der höchste Halbjahreswert der zurückliegenden fünf Jahre erzielt, so Jones Lang LaSalle (JLL). Von diesem Plus profitierten alle betrachteten Regionen. Gegenüber der Jahresmitte 2009 lag der Zuwachs zwischen fünf Prozent in der Region Frankfurt a. Main und 75 Prozent in der Region München. Das höchste Volumen wurde wie im Vorjahr im Hamburger Raum generiert. Jeder dritte Quadratmeter, der in den Big Five umgesetzt wurde, entfällt auf diese Region.

Bei den Größen lag die Präferenz der Mieter bei Flächen ab 5.000 qm. 61 Prozent des Gesamtumsatzes entsprechen dieser Kategorie. Mit rund einer halben Million Quadratmeter liegt das Volumen 17 Prozent über dem Wert des Vorjahres und ein Drittel über dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen fünf Jahre. Am umsatzstärksten waren Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr, Lagerhaltung. Fast jeder dritte umgesetzte Quadratmeter entfiel auf diese Gruppe. Dicht dahinter folgen die Handelsunternehmen, während auf die Industrie nur ein Anteil von 16 Prozent entfällt.

Die Spitzenmieten für Lagerflächen in der Größenordnung ab 5.000 qm blieben in allen betrachteten Regionen stabil. In den Big Five werden die höchsten Spitzenmieten mit 5,80 und 6,30 Euro/qm/mtl. in den Regionen Frankfurt a. M. und München verzeichnet. Ebenso unverändert zeigen sich die Spitzenmieten für Lagerflächen in Gewerbeparks mit den höchsten Werten in der Region München (6,30 Euro/qm/Monat), den niedrigsten in der Region Hamburg.

Auch außerhalb der fünf großen Ballungsräume war die Umsatzentwicklung bei Deals mit Flächen ab 5.000 qm positiv. Allerdings fiel das Plus im Jahresvergleich mit vier Prozent deutlich moderater aus. Während der Umsatz durch Einnutzer im Vergleich zum Vorjahreswert um knapp 30 Prozent zurückging, nahm der Vermietungsumsatz um fast 70 Prozent zu. Drei Viertel des Umsatzes fanden in Neubauten statt. Umsatzstärkste Regionen außerhalb der Big Five waren Stuttgart/Heilbronn (circa 120.000 qm), Hannover/Braunschweig (rund 110.000 qm) und Köln/Bonn (83.000 qm). „Mit einer insgesamt so ra-



Die Spezialagentur für
Immobilienkommunikation
www.ummen.com

Treffen Sie uns in Halle A1.130



Personalien

Neuer Leiter

Amsterdam: Joseph Ghazal ist neuer Leiter Nordeuropa bei ProLogis. Bislang war er Senior Vice President von ProLogis in Benelux. Er tritt an die Stelle von Christian Bischoff, der das Unternehmen verlassen hat. Ghazal ist seit gut acht Jahren für ProLogis tätig.



Joseph Ghazal
Foto: ProLogis

Managing Director

Frankfurt a. M.: Thomas Wirtz wird ab 01.09.2010 als Managing Director das Real Estate Investment Banking der Silvia Quandt & Cie. AG leiten. Er kommt vom Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie., wo er als Head of Real Estate Industries tätig war.

schen Erholung auf den Lagerflächenmärkten hat wohl niemand gerechnet. Was vor dem Hintergrund der schwierigen Situation letztes Jahr erst einmal zurück gestellt wurde, mündet nun in und außerhalb der Big Five-Regionen in rege Anmietungsentscheidungen“, kommentiert Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien JLL Deutschland die für das Maklerhaus positiven Marktaktivitäten.

Lagerflächenumsätze in den größten deutschen Ballungsräumen

Lagerflächenumsatz	2008	2009	H1 2009	H1 2010
Berlin	289.400	246.800	130.200	179.900
davon Eigennutzer	17.200	105.400	71.000	5.100
davon in Gewerbeparks	26.000	6.500	1.100	12.300
davon > 5000m ²	147.400	138.000	81.500	128.400
Düsseldorf	242.500	178.000	71.100	75.600
davon Eigennutzer	66.800	82.500	14.900	4.500
davon in Gewerbeparks	33.500	13.400	2.400	8.300
davon > 5000m ²	122.200	108.800	36.600	38.500
Hamburg	356.500	373.500	239.500	269.200
davon Eigennutzer	84.800	108.000	91.600	71.400
davon in Gewerbeparks	10.100	8.000	6.600	1.400
davon > 5000m ²	252.000	268.300	183.500	170.700
Frankfurt inkl. Wiesbaden/Mainz	248.400	275.700	131.400	137.600
davon Eigennutzer	9.900	4.500	2.700	21.900
davon in Gewerbeparks	42.200	37.700	16.200	25.500
davon > 5000m ²	149.900	189.300	95.700	83.500
München	271.900	222.100	90.900	158.800
davon Eigennutzer	18.000	38.500	9.200	19.800
davon in Gewerbeparks	42.300	28.400	25.900	11.500
davon > 5000m ²	106.400	84.100	32.700	82.900
Gesamt	1.408.700	1.296.100	663.100	821.100
davon Eigennutzer	196.700	338.900	189.400	122.700
davon in Gewerbeparks	154.100	94.000	52.200	59.000
davon > 5000m ²	777.900	788.500	430.000	504.000

Quelle: JLL

Parallel zu den guten Umsatzzahlen stieg das bundesweit in Logistik- und Industrieimmobilien investierte Volumen in den ersten sechs Monaten des Jahres auf rund 753 Mio. Euro an. Das entspricht einer Verdreifachung gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zudem ist bereits zur Jahresmitte das Volumen des Gesamtjahres 2009 um volle 37 Prozent übertroffen (2009: 550 Mio. Euro). Denn allein der Verkauf des HBI Halverton Babcock Industrial Fonds Portfolios von 34 Liegenschaften mit rund 860.000 qm an den englischen REIT Hansteen Holdings hatte ein Volumen von 330 Mio. Euro. Das führte dazu, dass jeder zweite investierte Euro aus ausländischen Taschen kam. Aus der Zunahme des Volumens auf eine größere Anzahl der Deals zu schließen, ist aber nicht rich-

Unternehmen

Gute Zahlen

Chicago: Jones Lang LaSalle Inc. hat im zweiten Quartal 2010 einen Nettogewinn von 32 Mio. beziehungsweise 0,72 Euro je Stammaktie erzielt (Q 2/2009: -14 Mio. USD/-0,4 USD pro Aktie). Das bereinigte Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und auf immaterielle Vermögensgegenstände lag bei 78 Mio. USD im zweiten Quartal 2010 gegenüber 49 Mio. USD im Vorjahreszeitraum. Der Umsatz belief sich 2010 auf 680 Mio. USD und stieg gegenüber dem Vorjahreswert um 18 Prozent.

tig. Dafür sind vor allem die Größen der getätigten Transaktionen verantwortlich. So sind mit vier Deals über 30 Mio. Euro bereits bis Ende Juni 2010 genauso viele Transaktionen in dieser Größenordnung abgeschlossen worden wie im Gesamtjahr 2009.

Lagerflächenumsätze bundesweit im ersten Halbjahr 2010

Region	2004	2005	2006	2007	2008	2009	1.Hj. 2009	1.Hj. 2010	1. Hj. 10/ 1. Hj. 09
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Vergl. in %
Berlin	216.400	137.500	236.100	209.100	289.400	246.800	130.200	179.900	38
Düsseldorf	216.000	158.600	236.600	221.600	242.500	178.000	71.100	75.600	6
Frankfurt (inkl. Wiesbaden/Mainz)	187.700	220.200	297.300	302.000	248.400	275.700	131.400	137.600	5
Hamburg	426.400	313.200	515.400	301.000	356.500	373.500	239.500	269.200	12
München	163.500	223.500	245.400	241.600	271.900	222.100	90.900	158.800	75
Summe "Big 5"-Ballungsräume	1.210.000	1.053.000	1.530.800	1.275.300	1.408.700	1.296.100	663.100	821.100	24
Außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume*	1.156.000	1.597.600	1.699.600	2.607.800	2.200.900	1.955.200	1.106.400	1.149.300	4
Gesamt	2.366.000	2.650.600	3.230.400	3.883.100	3.609.600	3.251.300	1.769.500	1.970.400	11

Quelle: JLL

*berücksichtigt sind Abschlüsse >= 5.000 qm

Stärkste Käufergruppe im ersten Halbjahr waren die Immobilien AGs mit einem Anteil von 44 Prozent. Es folgen die deutschen Versicherungen mit 15 Prozent und die Offenen Fonds (11 Prozent). Als Verkäufer traten am häufigsten Asset- und Fundmanager sowie Entwickler mit 47 beziehungsweise 37 Prozent auf. „Auch wenn die Dynamik der vergangenen Jahre insbesondere in der Breite nach Profilen und Produktarten noch nicht zurück ist, hat sich der Investmentmarkt wieder auf einem ansprechendem Niveau stabilisiert“, resümiert Simon Beyer, Leiter Industrial Investment JLL Deutschland.



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 Immobilienmarktkom-

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.

Unternehmen

Alles verkauft

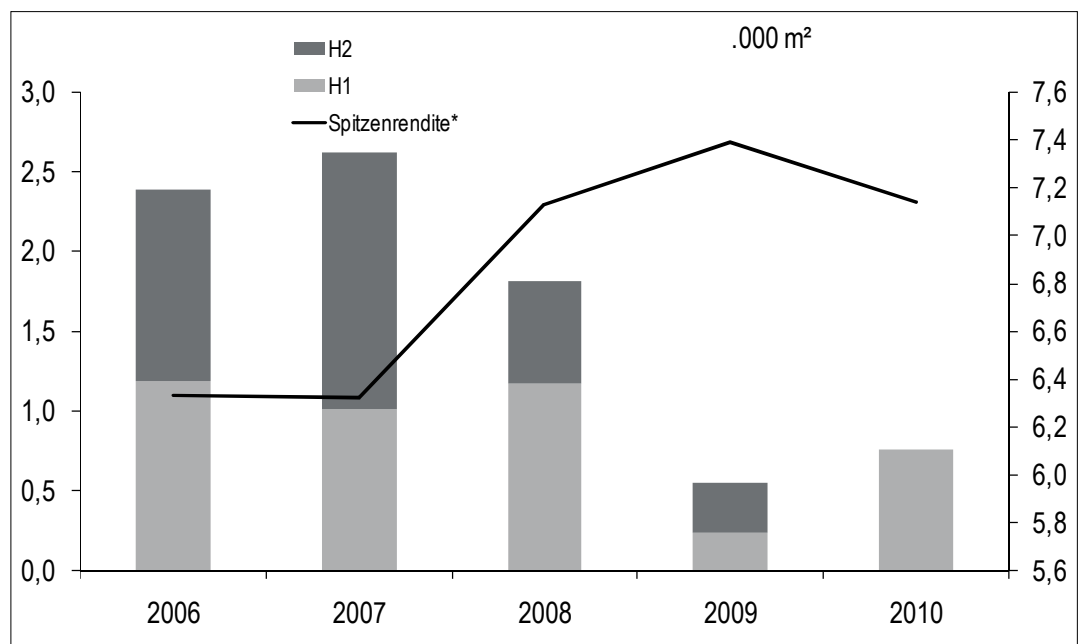
Berlin: Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG hat bereits kurz nach dem Verkaufsstart alle 59 Wohneinheiten nebst Tiefgaragenplätzen in der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Stadtteil Kreuzberg mit einem Volumen von 18,2 Mio. Euro platziert. Das denkmalgeschützte Objekt mit 4.800 qm Wohnfläche wird derzeit restauriert.

Beraten

Frankfurt a. M.: Ashurst hat die Westdeutsche Immobilienbank AG, Mainz, bei der Finanzierung des Erwerbs des Erbpachtrechts bezüglich der Brüsseler Büroimmobilie „40, Rue Montoyer“ beraten. Darlehensnehmer und Erwerber des Erbpachtrechts ist das Sondervermögen HFSB Metropolen Westeuropa, beraten durch APG Hanseatic Funds Asset- und Fondsmanagement GmbH, Hamburg.

Im Mittelpunkt des Investoren Interesses stehen dabei Core-Objekte, also langfristig vermietete moderne Logistikimmobilien in guten bis sehr guten Lagen. Demgegenüber hatte das HBI Portfolio ein opportunistisches Profil. Damit wurden stellvertretend die Objekttypen „Light Industrial“ (Montage und Produktionsliegenschaften) sowie „Gewerbeparks mit einem hohen Anteil von Lagerflächen“ abgedeckt. „Solche Transaktionen sind enorm wichtig für eine anhaltende Erholung des Industrieimmobilienmarktes“, schätzt Beyer die Bedeutung des Deals für die künftige Entwicklung ein.

Transaktionsvolumen und Spitzenrendite Logistik-/Industrieimmobilien



Quelle: JLL

Die Netto-Anfangsrenditen für erstklassige Logistikobjekte in besten Lagen der fünf Regionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. Main, Hamburg und München liegen nach einer Stabilisierung in der zweiten Jahreshälfte 2009 und einem leichten Rückgang um 25 Basispunkte Anfang 2010 jetzt bei einem durchschnittlichen Wert von 7,14 Prozent. Daran wird sich nach JLL-Prognose bis Jahresende nicht viel ändern. Für das Gesamtjahr 2010 rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 1,3 Mrd. Euro. Das ist mehr als ursprünglich erwartet. Allerdings sollte nicht vergessen werden, dass das durchschnittliche Niveau der Jahre von 2005 bis 2008 bei 2,15 Mrd. Euro lag.

Übrigens: Gemessen am gesamten Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland (H1 2010: 9,4 Mrd. Euro) beträgt der Anteil der Logistik- und Industrieimmobilien acht Prozent.

**King Sturge Immobilienkonjunktur-Index:
Euphorische Tendenzen in der Immobilienwirtschaft**

Positive Konjunkturaussichten und eine optimistische Stimmung in den deutschen Wirtschaftsunternehmen haben auch den monatlichen King Sturge Konjunktur-Index beflügelt. So verzeichnet das umfragebasierte Immobilienklima

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 Konjunkturreinbruch, 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 _____

Unternehmen

Auf gutem Weg

Köln: Corpus Sireo hat im 1. Halbjahr 2010 Mietverträge für insgesamt 260.000 qm Büro- und Gewerbefläche neu abgeschlossen oder verlängert. Der Hauptanteil entfiel auf Büroflächen. Im vergangenen Jahr hatte der Asset Manager im Auftrag seiner Kunden Mietverträge für insgesamt rund 410.000 qm neu vermittelt oder verlängert, 2008 betrug der Jahreswert 510.000 qm.

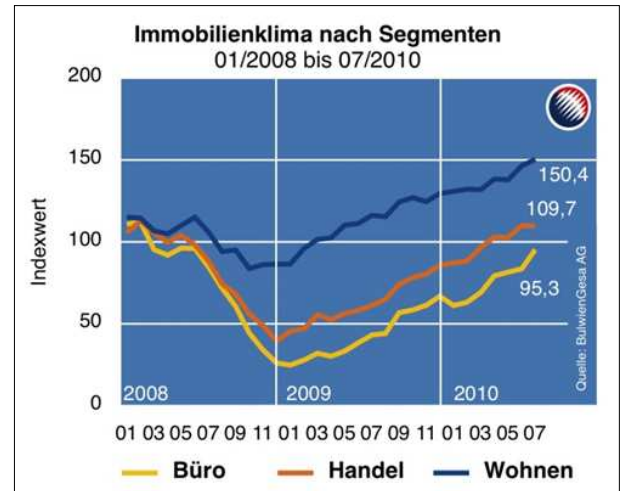
Zurück im Plus

Los Angeles/Frankfurt a.M.: CB Richard Ellis erzielte auf Basis von US-GAAP im zweiten Quartal 2010 einen Nettogewinn von 54,8 Mio. USD oder 0,17 USD pro Aktie (Q2/2009: -6,6 Mio. USD/-0,02 USD pro Aktie). Das EBITDA (Gewinne vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter) hat sich im zweiten Quartal 2010 mit 161,6 Mio. USD mehr als verdoppelt (Q2/2009: 68,4 Mio. USD). Der Umsatz erhöhte sich um 23 Prozent auf 1,2 Mrd. USD (Q2/2009: 955,7 Mio. USD). Das ist der höchste Umsatzanstieg im Jahresvergleich seit dem vierten Quartal 2007.

in der Juli-Erhebung einen erneuten Anstieg. Diesmal ging es im Vergleich zum Vormonat um 6,4 Prozent auf 110,7 Zählerpunkte (Vormonat: 104) aufwärts. Damit erreicht der Index fast genau den Wert, den das Immobilienklima zu Beginn der Erhebung im Januar 2008 einnahm, als er bei 110,1 lag.

Die positive Bewertung der Branche beruht aktuell vor allem auf dem Investmentklima, das mit 121,6 Zählern seinen höchsten Stand seit Beginn der Erhebung erreicht (Vormonat: 117,0). Der Indikator für Kauf- und Investmententscheidungen wird bereits zum fünften Mal in Folge positiv bewertet. Erstmals seit Mitte 2008 blicken die rund 1.000 befragten Marktteilnehmer auch wieder bei dem Markt für Flächennachfragen und Mietpreisentwicklungen optimistisch in die Zukunft. Das Ertragsklima steigt von 91,6 auf 100,1 Punkte. Die 100 Punkte-Schwelle zeigt die mehrheitlich positive Bewertung an.

Das geht bereits deutlich über einen verhaltenen Optimismus hinaus und hat schon euphorische Züge. Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland, sieht darin ein Zeichen, dass die Marktteilnehmer mittlerweile davon ausgehen, „dass die Krise nicht nur überwunden ist, sondern die Immobilienwirtschaft darüber hinaus gestärkt aus ihr hervorgehen wird.“



Neben den Stimmungsindikatoren erreicht im Juli auch die auf Auswertung der statistischen Hardfacts von DAX, Dimax, ifo-Geschäftsklima und Zinsen beruhende Immobilienkonjunktur wieder ihr Niveau von Januar 2008. Nach zwei Monaten des Rückgangs verzeichnet sie ein deutliches Wachstum. Ein Anstieg von 8,6 Prozent lässt den Wert von 178 auf 193,3 Zähler hochschnellen.

Die optimistische Erwartungshaltung der Immobilienbranche kennzeichnet im Juli auch die einzelnen Segmentklimata. Einzig das Büroklima firmiert mit 95,3 Zählerpunkten (Vormonat: 83,5) noch unter der 100 Punkte-Schwelle. Der sprunghafte Anstieg von 14,1 Prozent macht allerdings deutlich, dass Büroimmobilien wieder an Bedeutung als Asset-Klasse gewinnen. Spitzenreiter unter den Segmenten bleibt nach wie vor das Wohnklima. Es steigt von 146,4 auf 150,4 Punkte und verzeichnet somit einen neuen Höchststand seit Beginn der Erhebung Anfang 2008. Das Handelklima sinkt im Juli zwar um 0,2 Prozent, liegt jedoch mit 109,7 Zählerpunkten (Vormonat: 109,9) zum vierten Mal in Folge über der 100-Punkte-Marke. Mit einem kräftigen Wachstum von 8,5 Prozent auf nun 104,8 Zähler (Vormonat: 96,7) werden die

Werte und Veränderungen der Indizes			
	06/10	07/10	Δ (%)
Immobilienklima	104,0	110,7	6,4
Investmentklima	117,0	121,6	3,9
Ertragsklima	91,6	100,1	9,2
Büroklima	83,5	95,3	14,1
Handelklima	109,9	109,7	-0,2
Wohnklima	146,4	150,4	2,7
Industrieklima	96,7	104,8	8,5
Immobilienkonjunktur	178,0	193,3	8,6

Quelle: BulwienGesa AG

Unternehmen

Pirelli RE-Zahlen

Mailand: Eine außerordentlichen Sitzung der Anteilseignerversammlung von Pirelli C. RE hat „Prelios S.p.A.“ als neuen Namen der Gesellschaft und die daraus folgende Satzungsänderung genehmigt. Beides tritt in Kraft, wenn die Herauslösung von Pirelli RE aus Pirelli & C. abgeschlossen ist. Pirelli RE hat im ersten Halbjahr 2010 ein EBIT von 17,9 Mio. Euro erzielt (1. Hj. 2009: -9,2 Mio. Euro). Aufgrund von Abschreibungen fällt das Gesamtergebnis des Unternehmens für die ersten sechs Monate 2010 mit minus 20,9 Mio. Euro (1. Hj. 2009: -42,3 Mio. Euro) aber weiter negativ aus. Es wurden Immobilien im Wert von 562,1 Mio. Euro verkauft, davon in Deutschland Objekte für 76,6 Mio. Euro (1. Hj. 2009: 55,1 Mio. Euro). Das hierzulande erwirtschaftete EBIT lag bei plus 7,1 Mio. Euro (1. Hj. 2009: 1,8 Mio. Euro). Davon entfielen 2,8 Mio. Euro Einnahmen aus Dienstleistungen (1. Hj. 2009: 2,7 Mio. Euro) und 4,3 Mio. Euro auf Erlöse aus getätigten Investments (1. Hj. 2009: -0,9 Mio. Euro).

seit Juni 2010 im Industrieklima ermittelten Industrie- und Logistikimmobilien mehrheitlich positiv bewertet.

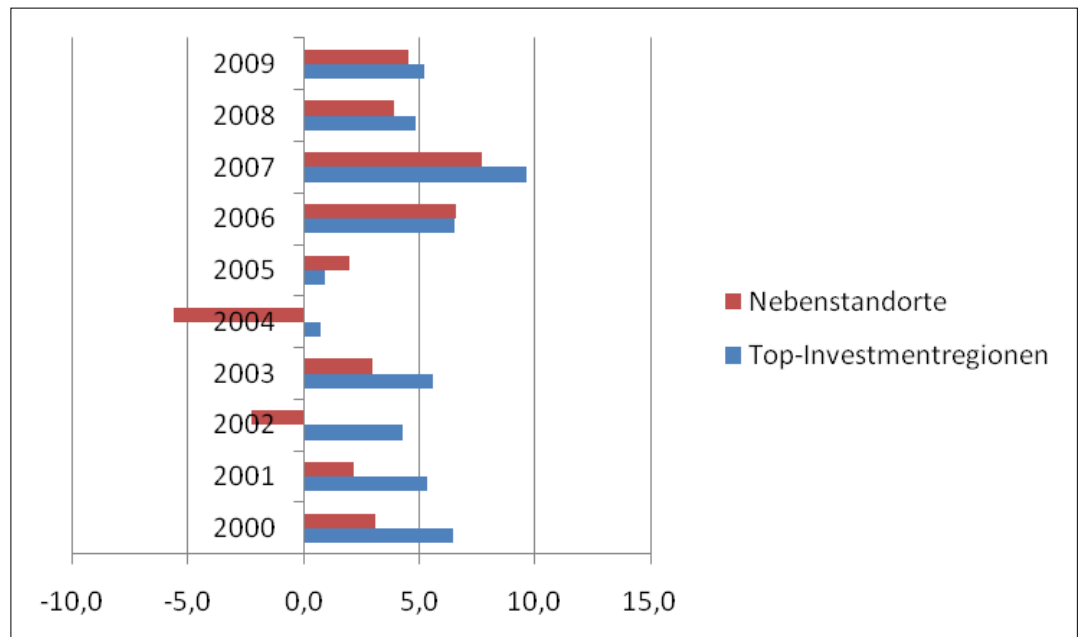
Hettrich tritt aber auf die Euphoriebremse: „Trotz der sehr guten Entwicklung des King Sturge Index ist an den Märkten zwar durchaus große Zuversicht, aber eben auch immer noch einige Zurückhaltung zu spüren. Das gilt insbesondere für die Vermietungsmärkte im Büro- und Einzelhandelsbereich. Doch sollte sich die Gesamtwirtschaft tatsächlich so günstig wie derzeit prognostiziert entwickeln, dann würde dies auch den gewerblichen Vermietungsmärkten wieder Auftrieb geben. Somit würde sich hier einmal mehr bestätigen, dass die Immobilienwirtschaft zeitversetzt reagiert. Sie wurde erst relativ spät von der Krise erfasst – und kommt nun entsprechend verzögert aus ihr heraus.“

Keine Wertsteigerungen für Wohnimmobilien in Nebenregionen

Im Durchschnitt erzielten Investoren in den vergangenen zehn Jahren in den deutschen Top-Investment-Regionen mit Wohnimmobilien im Schnitt zwei Prozent mehr Rendite vor Steuern und Finanzierung als mit Investments an Nebenstandorten. So lag der Total Return von Wohnimmobilien in Hamburg, Berlin, Stuttgart, München und den Regionen Rheinland und Rhein-Main im Untersuchungszeitraum von 2000 bis 2009 im Durchschnitt bei 4,1 Prozent. In den übrigen Regionen ließen sich im Schnitt nur 2,1 Prozent erwirtschaften.

Für die Auswertung analysierte die IPD Investment Property Databank GmbH, Wiesbaden, 19 Wohnimmobilienportfolios mit einem Marktwert von insgesamt 5,5 Mrd. Euro und 2.306 Wirtschaftseinheiten, die sich ungefähr zur Hälfte auf Nebenstandorte und zur Hälfte auf Top-Regionen aufteilen. Lediglich in den Jahren 2005 und 2006 lagen die Renditen der Nebenstandorte über oder auf gleichem Niveau mit den Top-Investment-Regionen. Zu diesem Zeitpunkt

Total Return von Top-Investment-Standorten und Nebenstandorte 2000-2009



Unternehmen

FM-Mandatierung

Düsseldorf: Die WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG vergibt das Facility Management für ihre Immobilienbestände an die ALBA Facility Solutions GmbH, ein Unternehmen unter dem Dach der ALBA Group. Dies betrifft Wohnungs- und Gewerbebestände in ganz Deutschland. Der Auftrag umfasst das technische und das infrastrukturelle Immobilienmanagement.

Abgeschlossen

Backnang/Stuttgart: Die Abteilung Public Advisory Services von CB Richard Ellis (CBRE) hat das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für den Neubau des Familien- und Sportbades der Stadt Backnang bei Stuttgart mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 15 Mio. Euro abgeschlossen. Die Firma InterSPA wird das neue Kombibad in den kommenden zwei Jahren sowohl planen als auch bauen. CBRE begleitete zusammen mit der Rechtsanwalts-gesellschaft Luther für die Stadt Backnang das EU-weite Ausschreibungsverfahren.

drängten bekanntlich zahlreiche internationale Investoren auf den Wohnimmobilienmarkt und ließen auch die Nebenstandorte verstärkt in den Fokus potentieller Käufer rücken. In den sonstigen Regionen wurde durchschnittlich eine geringfügig höhere Netto-Cash-Flow-Rendite von 3,6 Prozent ermittelt.

Ausschlaggebend für die Gesamtrendite ist allerdings die Entwicklung der Wertänderungsrendite. Denn an den Nebenstandorten fielen die Gebäudewerte in der vergangenen Dekade, und das im Durchschnitt um jährlich 1,5 Prozent. Anders in den Top-Regionen. Hier fiel die Netto-Cash-Flow-Rendite zwar mit durchschnittlich 3,3 Prozent niedriger aus, jedoch sind die Gebäudewerte im Schnitt um 0,9 Prozent pro Jahr gestiegen. „Die Wertabschläge in den Nebenstandorten sind in demographischen und ökonomischen Trends begründet“, erläutert IPD Wohnimmobilienspezialist Julius Stinauer. „Institutionelle Investoren fokussieren sich auf Regionen, die durch steigende Marktwerte und stabiles Mietwachstum gekennzeichnet sind.“

Aber keine Regel ohne Ausnahme: Weitere Analysen auf Ebene der Einzelobjekte und Portfolios zeigen nämlich, dass nicht jeder Standort abseits der Top-Regionen schwächere Renditen aufweist. Denn auch hier gilt als oberstes Prinzip: „Lage, Lage, Lage!“

„USA vor dem Ausverkauf?“ - Warum wir nicht mit spektakulären Immobilienverkäufen rechnen sollten.

Dr. Thomas Beyerle, Aberdeen Research

Fragt man knapp ein Jahr nach einer spektakulären globalen Welle von Stimulipaketen nach den ersten messbaren, sprich kurzfristigen Ergebnissen, so ist die Meinung hierzu deutlich positiv. Das Schlimmste der Finanzkrise scheint durch Programme wie „Cash for Clunkers“ konjunkturell nunmehr auch verhindert worden sein, so die landläufige US-Expertenmeinung. Das kurzfristig erfolgreiche taktische Handeln irgendwo zwischen Keynes, Pest und Cholera sollte indes nicht die Frage verschleiern, wie es denn nunmehr mit den „Spätfolgen“ der Investitionsmaßnahmen aussehen mag. Landläufig als Schuldenmachen bezeichnet. Kommt das Thema Schuldentilgung ins Spiel wird aktuell gerne auf Immobilienbestände der Öffentlichen Hand verwiesen. Doch sieht man von einer kurzfristigen Transaktionsbelebung ab, ist dies wirklich eine sinnvolle Option welche auch in Deutschland zu erwarten sein wird?



Dr. Thomas Beyerle
Foto: Aberdeen

Trotz wieder positiver wirtschaftlicher Eckdaten der letzten beiden Quartale haben Rezession, Arbeitslosigkeit und der Kollaps des Immobilienmarkts die Finanzen der US Bundesstaaten, Bezirke und Kommunen arg angegriffen. Aktuell haben die USA insgesamt 14 Billionen US-Dollar Staatsschulden angehäuft, 14 der 50 Bundesstaaten sind umgangssprachlich als bankrott zu bezeichnen.

Ein Weg an Kapital zu kommen scheinen deshalb erneut, die in der Vorfinanzkrise geborenen Sale & Lease back Verkäufe zu sein. Im April 2009 hat der Bundesstaat Kalifornien rund 300 Angebote für öffentliche Immobilien im Wert

Verbände/Politik

Neue ZIA-Mitglieder

Berlin: Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss hat vier neue Mitglieder. Diese sind die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), die Tower Management GmbH, die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG und die Immobilien Scout GmbH.

Wohngeld bleibt

Berlin: Die Kürzungen beim Wohngeld sind vom Tisch, wie das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mitteilt. Bei der Streichung der 2009 eingeführten Heizkostenkomponente bleibt es aber. Das soll den Bundeshaushalt um rund 100 Mio. Euro entlasten.

Hartz IV-Gelder

Berlin: Die Bundesregierung stellt in ihrer Antwort auf eine kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (BT-Drs. 17/2241) fest, dass es auch in Zukunft grundsätzlich bei der Regelung bleiben soll, nach der die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Hartz IV-Empfängern in tatsächlicher Höhe erstattet werden, soweit sie angemessen sind.

von über zwei Milliarden Dollar, unter anderem für das Reagan Bürogebäude in Los Angeles und das Civic Center in San Francisco, erhalten. Die Problematik dieser Sale- und Leasebackverkäufe ist zum einen, dass die neuen Gebäudeeigentümer die Mietpreise erhöhen könnten. Speziell San Francisco hat nur ein geringes Angebot an verfügbaren Büroflächen in der City. Auf der anderen Seite kam das Legislative Analyst Office zu dem Schluss, dass der Verkauf der 11 staatlichen Bürokomplexe eine „schlechte Finanzpolitik“ darstellt. Der gewählte Zeitpunkt sei ein „schlechter, da der Immobilienmarkt nahezu an seinem Tiefpunkt“ angekommen ist. Des Weiteren wurde im April 2010 in einem staatlich unabhängigen Report darauf hingewiesen, dass Kalifornien bei Verkauf und anschließender Vermietung bis zu 1,5 Milliarden Dollar mehr an Kosten über die nächsten 35 Jahre haben werde. Das bedeutet, dass die Mietzahlungen in den ersten fünf Jahren den Bundesstaat pro Jahr 34 Millionen Dollar mehr kosten werden, als bei einem beibehaltenen Besitzeigentum der Gebäude. Innerhalb von 20 Jahren werden sich die Kosten für öffentliche Gebäude auf zusätzliche 200 Millionen Dollar pro Jahr belaufen. Zudem muss der Bundesstaat für die Parkplätze aufkommen, welche er momentan betreibt. Der Verkauf von staatseigenen Gebäuden kehrt somit die Planungspolitik der letzten 40 Jahre für staatliche Einrichtungen komplett um, welche bisher das Eigentum der Anmietung von Büroflächen vorzog.

Nach gleichem Muster wie Kalifornien befindet sich Arizona seit Juni, nach der Veräußerung von öffentlichen Immobilien im Wert von 735 Millionen Dollar im Januar 2010, in der zweiten Runde von Verkäufen, um das Haushaltsdefizit von 3,6 Milliarden Dollar für das Haushaltsjahr 2010/11 zu schließen. Diesmal sollen unter anderem Schulen und Gefängnisse verkauft werden. Der Staat erhält dadurch die Möglichkeit über einen Zeitraum von 20 Jahren Geld zu einem Zinssatz von 4,57 Prozent über die Ausgabe von Anleihen zu leihen, welche sowohl von Einzelnen als auch von Institutionen erworben werden können. Nach den 20 Jahren geht der Besitz der Immobilien an den Bundesstaat zurück. Die Anleihen sind mit einer negativen Prognose durch Standard & Poor's mit AAA und durch Moody's Investors Service mit Aa3 geratet. Durch den Immobilienverkauf wird das bundesstaatliche Kreditrating weiter belastet.

Neben Kalifornien und Arizona, führt nur Connecticut den Verkauf von staatlichen Bürogebäuden durch. Jedoch ist Connecticut auf der Suche nach Geboten, bei welchen ihre Immobilien direkt und nicht als Sale- und Leaseback verkauft werden. Die vergleichsweise bescheidenen Immobilien, zu welchen das Litchfield Gefängnis und die Bristol Kaserne gehören, haben nur eine geringe Resonanz erhalten. Im Gegensatz dazu, haben Bundesstaaten wie Virginia, Florida und Georgia für ihre staatseigenen Immobilien enorme Betriebs- und Wartungskosteneinsparungen durch leistungsabhängige Verträge vorgenommen, welche die Kosten längerfristig auf einem moderaten Niveau halten werden. Diese Adjustierung der implementierten Sale-Leasebackstruktur könnte durchaus mehr Vorteile bringen, wenn neben dem rechtmäßigen Besitz der Gebäude auch die Übergabe des Betriebs und der Wartung an private Bieter in Betracht gezogen würde. Ohne diese Strategie der Kosteneinsparung gäbe es kaum anderweitig Anreize für den Staat seine Gebäude effektiver zu betreiben, als das bis jetzt geschehen ist. Auch wenn es sich aus Sicht der Investoren, zu welchen unter anderem die großen Fondsgesellschaften Fidelity und Vanguard gehören, bei Sale- und Leasebackstrukturen, um eine sichere Investmentmöglichkeit mit geringem Risiko handelt, darf nicht erwartet werden, dass sich diese in großem Maßstab durchsetzen werden. Eine reine Übertragbarkeit auch auf deutsche Verhältnisse sollte – zumal auch unter der Bezeichnung Sale & Leaseback - nicht erwartet werden.

Fonds

Investition

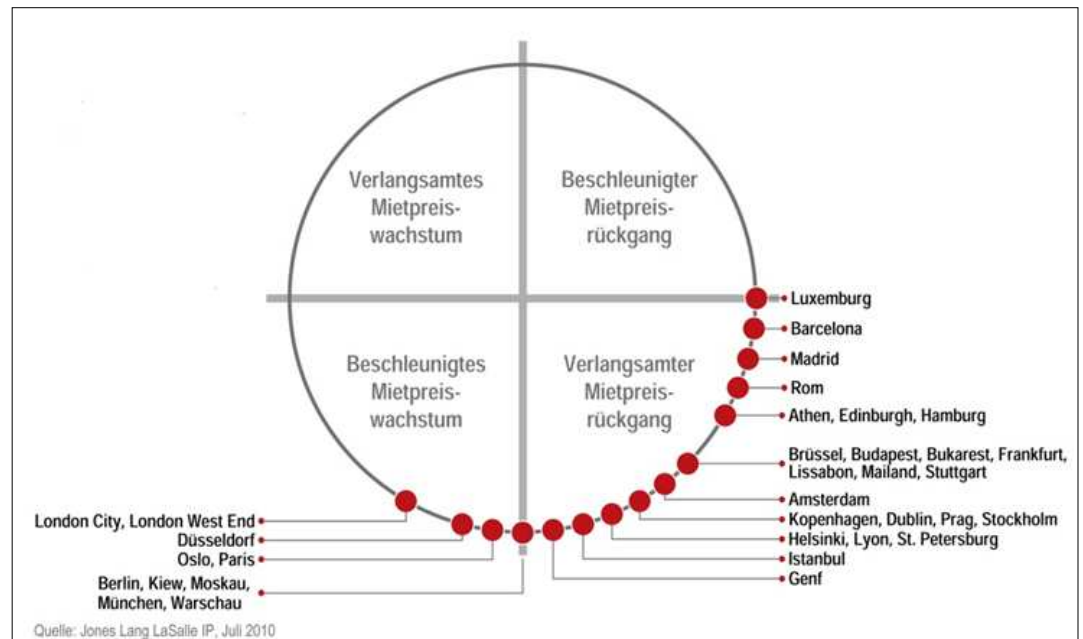
Grünwald: Die KGAL investiert für ihren Gemeinschaftsfonds KGAL/HI Wohnen Core 2 mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH in das Wohnprojekt „Filderlofts“ im Scharnhäuser Park der Stadt Ostfildern bei Stuttgart. Die Projektentwicklung mit 82 Wohnungen soll eine Wohnfläche von ca. 8.060 qm umfassen und zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellt sein. Die schlüsselfertigen Neubauten erfüllen die Kriterien der KfW-Energieeffizienzhaus 85 auf Basis der Energieeinsparverordnung 2009. Verkäufer des Wohnungs-Portfolios ist die Bietigheimer Wohnbau GmbH. Mit den „Filderlofts“ hat der Fonds insgesamt Investitionen für rund 190 Mio. Euro getätigt. Dies entspricht etwa 51 Prozent des geplanten Gesamtinvestitionsvolumens von rund 370 Mio. Euro.

Sommerleuchten auf den europäischen Büromärkten

Auch auf die Gefahr hin langweilig zu wirken: Der europäische Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle (JLL) reiht sich in die positiven Meldungen der letzten Wochen ein. In den 24 beobachteten Städten verzeichnete er gegenüber dem ersten Quartal ein Performanceplus von 2,6 Prozent und setzt seinen Wachstumstrend fort. Zum ersten Mal seit Herbst 2008 liegt der Index nicht nur über dem Wert des Vorquartals, sondern auch über dem des Vergleichszeitraums des Vorjahres (+2,1 Prozent).

Allerdings, und das ist der Wermutstropfen, partizipieren die deutschen Immobilienhochburgen daran kaum. Nur Düsseldorf verzeichnet ein Plus von 2,3 Prozent. Das wirkt jedoch im Vergleich zum Londoner West End (+13,3 Prozent), Paris (+7,1 Prozent), London City (+5,3 Prozent) relativ bescheiden. Dagegen sind bei den fünf Städten mit negativer Mietpreisentwicklung mit Frankfurt a. M. (-2,9) und Hamburg (-2,2) gleich zwei deutsche Städte mit dabei. Daneben betrifft diese Entwicklung nur Dublin (-5,3 Prozent), Madrid (-2,6 Prozent) und Barcelona (-2,4 Prozent).

Europäische Büroimmobilienuhr 2. Quartal 2010



Einhergehend mit der Konjunkturbelebung zieht auch die Büroflächennachfrage allmählich wieder an. Gegenüber den ersten drei Monaten des Jahres stieg der Umsatz von April bis Ende Juni europaweit um sechs Prozent auf 2,6 Mio. qm. Das bedeutet im Jahresvergleich ein Plus von 34 Prozent. Damit liegt das Volumen im ersten Halbjahr 2010 insgesamt bei fünf Millionen Quadratmetern. Das sind 38 Prozent mehr als bis zum Juni 2009. „Da die Mieter weiterhin eher vorsichtig agieren, dürfte das Umsatzvolumen 2010 trotz dieser erfreulichen Halbjahresergebnisse unter dem Fünf-Jahresdurchschnitt von rund 11 Mio. qm liegen“, bremst aber Chris Staveley, Leiter European Capital Markets bei JLL, allzu großen Optimismus.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in Europa ist seit Ende letzten Jahres stabil und lag im zweiten Quartal bei 10,2 Prozent. Zwar gibt es bei der Hälfte

Fonds

Logistikobjekt verkauft

Eschborn: Die Commerz Real hat das „Office Depot Distributionscenter“ im östlich von Frankfurt am Main gelegenen Großostheim an die Württembergische Lebensversicherungs AG für rund 34 Mio. Euro veräußert. Das Logistikobjekt aus dem Offenen Immobilienfonds hausInvest global umfasst auf einem circa 84.000 qm großen Grundstück eine Lagerhalle und ein Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 35.000 qm. Vermietet ist es bis zum Jahr 2024 an den Office Depot Konzern.

Fondspläne

Berlin: 85,4 Prozent aller Initiatoren von Geschlossenen Fonds haben laut Scope AnalysisReport Geschlossene Fonds vor, in der zweiten Jahreshälfte 2010 einen Fonds aufzulegen. Insgesamt bestehen bei den befragten Emissionhäusern Pläne für 108 Fonds. Jeder zweite davon will im Segment Immobilie investieren, davon 83 Prozent mit deutscher Ausrichtung. 28 Prozent streben einen Energiefonds an, 18 Prozent planen einen Schiffsfonds, 16 Prozent einen Flugzeugfonds.

der analysierten Märkte noch einen Anstieg der Leerstandsquote; die Geschwindigkeit der Leerstandszunahme hat aber nachgelassen. In den meisten Märkten ist der Höhepunkt erreicht oder bereits überschritten.

Angebotsseitig kamen im zweiten Quartal europaweit rund 1,4 Mio. qm neue Büroflächen auf den Markt. Das sind 25 Prozent mehr als im ersten Quartal. Gemessen am Halbjahresvolumen (H1 2010: 2,5 Mio. qm) ist das Fertigstellungsvolumen aber im Vergleich zu den fünf Vorjahren deutlich geringer.

Die Spitzenrenditen waren nach einer Phase der Kompression im zweiten Quartal 2010 in der Mehrzahl der europäischen Märkte weitgehend stabil. Für acht der 24 im Kapitalwertindex von Jones Lang LaSalle erfassten Büromärkte wird schon eine Renditekompression verzeichnet. Am deutlichsten war diese in Moskau (-50 Basispunkte) und Paris (-25 Basispunkte).

Bei den Kapitalwerten für Büroflächen im Topsegment wurde im Quartalsvergleich des laufenden Jahres auf Basis des gewichteten Durchschnitts ein Plus von 4,3 Prozent registriert. Das größte Wachstum erzielten London (13 Prozent) und Paris (12 Prozent). Der im Sommer 2007 erreichte Spitzenwert von 33.829 GBP/qm für London und 23.571 Euro/qm für Paris liegt aber noch in weiter Ferne.

Während in London der Anstieg der Kapitalwerte zur Jahresmitte 2010 komplett auf der Zunahme der Mietpreise basierte, ist in Paris eine Kombination aus Rückgang der Renditen um 25 Basispunkte und Anstieg der Spitzenmieten um sieben Prozent verantwortlich. Diese Kombination gilt übrigens auch für die Entwicklung in Düsseldorf.

Europäische Bauwirtschaft schrumpft weiter

Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister, Ifo Institut München

Die Bauleistungen in Europa werden voraussichtlich zum dritten Mal in Folge abnehmen. Der für 2010 erwartete Rückgang dürfte nach Einschätzung der 19 Euroconstruct-Institute, darunter das Münchener Ifo-Institut, rund vier Prozent betragen. In den Jahren 2008 bis 2010 wird sich demnach der Umfang der Baumaßnahmen um insgesamt etwa 15 Prozent auf rund 1,26 Bill. Euro (in Preisen von 2009) verringern. Die Besonderheit wird dabei sein, dass alle drei Baubereiche – Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau und Tiefbau – schrumpfen. Nach dem Minus in diesem Jahr dürfte erst 2011 ein leichtes Wachstum von gut einem Prozent einsetzen.

Vergleicht man die aktuelle Prognose für die europäische Bauwirtschaft mit der vorangegangenen vom November 2009, so zeigen sich für die Jahre 2009 und 2010 zum Teil deutliche Korrekturen. Insbesondere für die fünf großen west- sowie die vier osteuropäischen Länder mussten die Prognosen revidiert werden. Das Bauvolumen für Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien wird demnach im Jahr 2010 um knapp 4,5 Prozent zurückgehen. Im vergangenen November gingen die Schätzungen lediglich von einer Abnahme um knapp zwei Prozent aus.

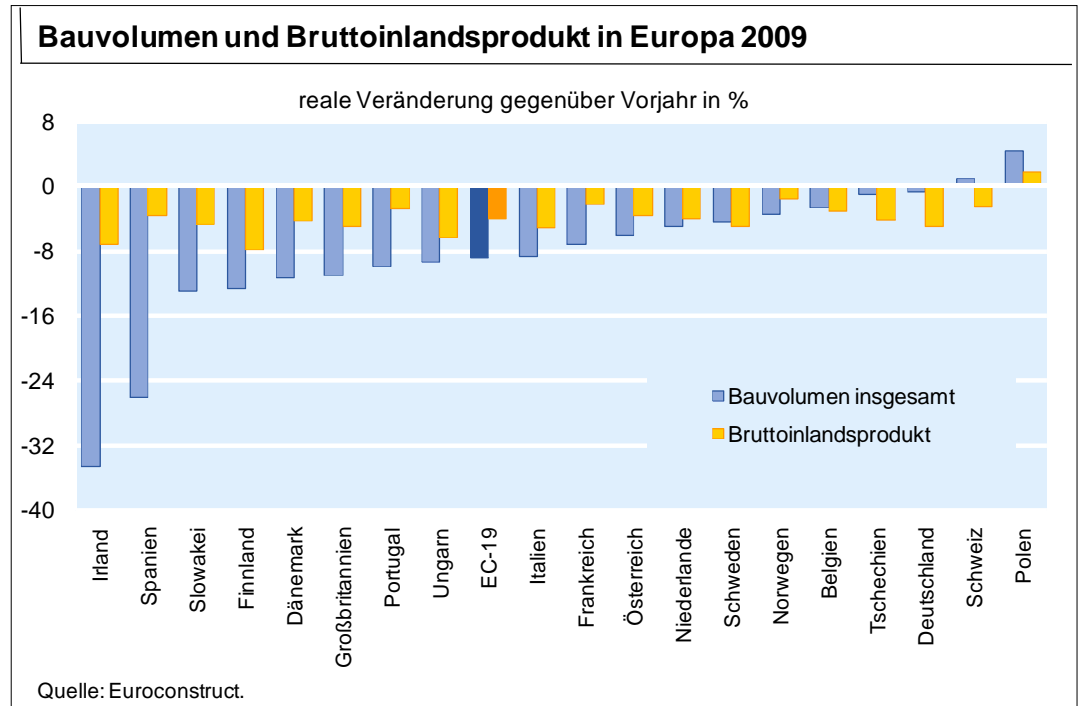
In den vier analysierten osteuropäischen Ländern insgesamt wird sich dagegen spätestens ab 2011 das rasante Wachstum weiter fortsetzen. Dies ist aller-

Fonds

Neuer Fonds

Hamburg: Das Emissionshaus CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG und Behringer Harvard Europe legen den Geschlossenen Immobilienfonds CH2 Discounter NO. 1 auf, der in 17 Einzelhandelsimmobilien im Discountsektor investiert. Hauptmieter sind Penny, Rewe, Netto, Edeka oder Rossmann. Die Restlaufzeit der Mietverträge liegt im Schnitt bei 13,2 Jahren. Kaufpreisfaktor für alle Immobilien ist das 11,8-fache der anfänglichen Jahreskaltmiete, was einer Ankaufsrendite von 8,5 Prozent entspricht. Der Fonds hat ein Volumen von 37 Mio., davon 18,9 Mio. Euro Eigenkapital. Geplant ist eine jährliche Ausschüttung vor Steuern von anfänglich sechs Prozent, steigend auf sieben Prozent. CH2 rechnet mit einem Veräußerungserlös nach 14 Jahren Laufzeit zum 11-fachen der Jahreskaltmiete. Die Mindestbeteiligung liegt bei 10.000 Euro zusätzlich fünf Prozent Agio. Vertrieben wird der Fonds von der CH2 AG, Behringer Harvard Europe übernimmt das Asset Management. Verwalter ist die Rahlfs Immobilien Gruppe aus Neustadt bei Hannover.

dings vorwiegend auf den energischen Infrastrukturausbau in Polen zurückzuführen. In der Slowakei, Tschechien und Ungarn wird die weitere Entwicklung sichtlich weniger dynamisch verlaufen. Für Westeuropa insgesamt bleiben die Aussichten verhalten. Auch 2012 dürften die getätigten Baumaßnahmen noch unter dem Niveau von 2009 liegen.



Deutschland wies 2009 nur ein geringes Minus der Bauaktivitäten, die Schweiz sogar ein leichtes Plus auf. In beiden Ländern waren in den letzten Jahren so gut wie keine Überhitzungseffekte auf den Wohnungsmärkten zu beobachten. So blieb in den vergangenen Jahren unter anderem die Finanzierung privater Wohneigentumsträume vonseiten der Banken konservativ.

Nur Polen konnte im vergangenen Jahr ein höheres Wachstum der Bautätigkeit erzielen als die Schweiz. Das Plus von rund 4,5 Prozent resultiert dabei vor allem aus einem massiven Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Vor allem das Schnellstraßennetz soll rasch erweitert werden. Umfangreiche EU-Mittel haben mitgeholfen, dass die Tiefbaumaßnahmen seit 2005 zweistellig wachsen. Zur Fußball-Europameisterschaft, die 2012 in Polen und der Ukraine stattfindet, sollen nicht nur Stadien zur Verfügung stehen, die höchsten Ansprüchen standhalten. Die Fußball-EM stellt allerdings nur eine Zwischenstation dar. Denn auch in den Jahren danach werden noch umfangreiche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Infrastruktur des Landes weiter an das westeuropäische Niveau anzupassen.

In Irland nahmen die Bauleistungen 2009 um mehr als ein Drittel ab, in Spanien betrug das Minus gut ein Viertel. Beide Länder haben enorme wirtschaftliche Schwierigkeiten, die zu einer sprunghaft gestiegenen Arbeitslosigkeit geführt haben. Die Staaten weisen zudem ein hohes Haushaltsdefizit auf und die Refinanzierung der Kredite an den internationalen Kapitalmärkten erweist sich als zunehmend schwieriger. In beiden Ländern war die Bauwirtschaft einer der Haupttreiber des zurückliegenden Aufschwungs, daneben florierten noch der Tourismus – aber auch die Finanzbranche. Es fehlen andere (Industrie-)

Märkte

Genaue Logistikzahlen

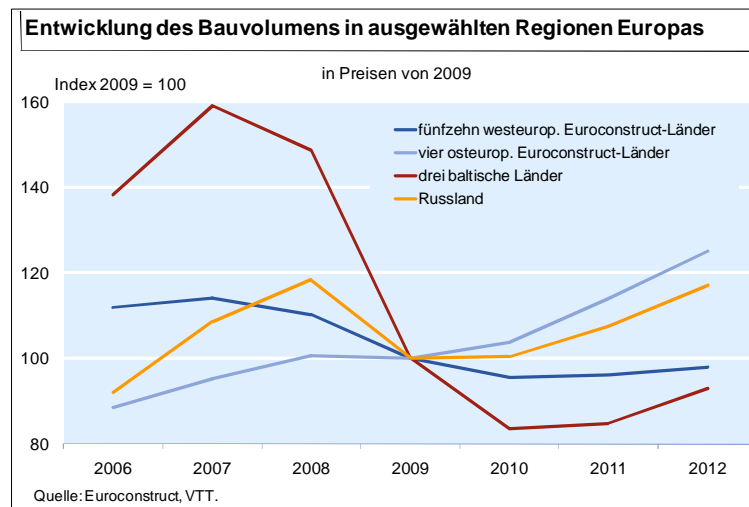
München: Colliers Schauer & Schöll und BulwienGesa AG haben den Flächenbestand moderner Logistikimmobilien im Großraum München ermittelt. München ist damit der einzige deutsche Standort für den exakte Bestandszahlen vorliegen. „Um eine wissenschaftliche Vergleichbarkeit und nachhaltige Markttransparenz zu erreichen, wurden Objekte mit einer Hallenfläche ab 5.000 qm und einer Hallenhöhe von mindestens 8 Metern erhoben“ so Stefan E. Stark, Projektleiter Logistikimmobilien bei BulwienGesa. Außerdem wurde auf die Teilungsmöglichkeit sowie eine Rampenanbindung oder ein Andocktor mit mindestens einem Tor pro 1.000 qm Logistikfläche geachtet. Die Untersuchung ergab, dass im Großraum München insgesamt 77 Immobilien diese Kriterien erfüllen, wobei sowohl eigengenutzte als auch zu vermietende Objekte berücksichtigt sind. Der Flächenbestand betrug zur Jahresmitte 2010 rund 1,32 Mio. qm. Die Leerstandsrate lag bei 4,9 Prozent.

Branchen, die nun verstärkt deren Funktion einnehmen könnten. Die spanischen Banken hielten zwar aufgrund strenger inländischer Bilanzvorschriften wertmäßig nur sehr wenig hochriskante Papiere und blieben somit von den Auswirkungen der Subprime-Krise weitgehend verschont. Zudem mussten sie aufgrund von Auflagen der Notenbank in guten wirtschaftlichen Phasen Vorsorgepuffer anlegen. Diese Puffer schmolzen allerdings infolge schnell ansteigender Hypothekenkreditausfälle rasch zusammen. Zum anderen waren die Auflagen zur Risikovorsorge für notleidende Immobilienkredite deutlich geringer als hierzulande.

Der etwa Ende der 90er Jahre einsetzende starke Preisanstieg bei Wohnimmobilien führte in Irland und Spanien zwischenzeitlich zu einem regelrechten Ansturm auf Wohnungen. Der Anstieg ist mittlerweile gestoppt. Nach Informationen der europäischen Zentralbank haben sich die Wohnungspreise in Spanien, die zwischen 2001 und 2008 um knapp 115 Prozent zulegen konnten, seitdem aber lediglich um rund 11 Prozent verringert. In Irland dagegen wurde im ersten Quartal 2010 wieder ein Preisniveau erreicht, das dem aus dem vierten Quartal 2002 entspricht. Bezogen auf den Ende 2006 beobachteten Höchstwert beträgt der Rückgang rund ein Drittel.

In Ungarn schrumpfte das Bauvolumen im vergangenen Jahr um rund 9,5 Prozent Neben Finanzierungsschwierigkeiten belastete hier vor allem die turbulente wirtschaftliche Lage. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (-6,3 Prozent) wurde unter den Euroconstruct-Mitgliedsländern lediglich von Finnland und Irland übertroffen. Nur die absolut notwendigen (Bau)Investitionen wurden getätigt, zahlreiche größere Projekte verzögerten sich hierdurch. Da Ungarn nicht zum Euro-Raum gehört und auch nur einen überschaubaren Wirtschaftsraum aufweist, ist das Land ein potentielles Ziel für Währungsspekulationen internationaler Investoren.

Auch in den drei baltischen Staaten und in Russland waren heftige Rückgänge zu verzeichnen. In Russland erreichten die Bauleistungen 2008 mit mehr als 140 Mrd. Euro (in



in Preisen von 2009) einen neuen Höchstwert bevor sie im darauf folgenden Jahr um rund 15 Prozent abnahmen. Noch dramatischer war die Korrektur in den baltischen Ländern. Dort brachen die Bauaktivitäten wertmäßig um rund ein Drittel auf gut acht Mrd. Euro ein. Zwar wies in dieser Ländergruppe Estland mit knapp 30 Prozent den geringsten Rückgang auf. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass hier bereits 2008 die Baumaßnahmen um fast 20 Prozent geschrumpft waren. In Estland und Lettland dürften die Einbußen im Zeitraum 2008 bis 2009 mit jeweils rund 40 Prozent etwa gleich hoch ausgefallen sein, während in Litauen der Rückgang in der Summe „nur“ knapp ein Drittel betragen haben dürfte.

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

Erfolgreiche Übernahme

Wien: Die börsennotierte conwert Immobilien Invest SE hat die Annahmefrist für das freiwillige Übernahmeangebot der ECO Business-Immobilien AG am 30.07.2010 beendet. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen ECO-Aktien verfügt conwert nunmehr über 9.726.965 ECO-Aktien (rund 87,2 Prozent am Grundkapital). Auch die weiteren aufschiebenden Bedingungen des Angebots sind erfüllt und das Angebot ist daher erfolgreich abgeschlossen. Für alle Inhaber von ECO-Aktien, die das Übernahmeangebot bisher nicht angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist des Übernahmeangebotes gemäß § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate.

Bella Italia

Frankfurt a. Main/München: Knight Frank hat über eine Kooperation mit Immobili di Prestigio SpA in Rom ihr Netzwerk in Italien erweitert. Immobili di Prestigio SpA ist seit 1996 in Rom präsent und hat sich auf Luxuswohnimmobilien spezialisiert.

Projektentwicklungen

Frankfurt a. Main: Die Realgrund AG, Ulm, hat zwei Wohnungsentwick-

lungen für zusammen rund 65 Mio. Euro an einen institutionellen Anleger verkauft. Dabei handelt es sich zum einen um das im Frankfurter Europaviertel gelegene Projekt „Süd 6“. Auf dem 5.400 qm großen Baufeld entstehen circa 200 Neubauwohnungen mit rund 13.900 qm Wohnfläche. Auf einer Fläche von etwa 780 qm im Erdgeschoss sind Gewerbeeinheiten geplant. Die zweite Projektentwicklung ist eine Wohnanlage in Darmstadt mit etwa 130 Neubauwohnungen auf insgesamt 9.350 qm Wohnfläche. Baubeginn für beide Projekte soll Ende 2010 sein. FPS Rechtsanwälte & Notare waren beratend tätig.

Zweiter Fonds

Hamburg: Buss Capital legt den Buss Immobilienfonds 2 auf. Er investiert in eine Büroimmobilie auf dem „Flugfeld“, zwischen Böblingen und Sindelfingen. Das Gebäude ist ab Fertigstellung im Mai 2011 für zehn Jahre an die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH vermietet und wird über 7.309 qm Nutzfläche verfügen. Projektentwickler des Fondsgebäudes ist die Argon GmbH. Das Fondsvolumen beträgt 18,6 Mio. Euro, die Laufzeit 10,5 Jahre. Anleger können sich ab einer Mindesteinlage von

10.000 Euro zuzüglich drei Prozent Agio beteiligen. Die Auszahlungen sollen 6,5 Prozent p.a. auf sieben Prozent p.a. steigen.

Einstieg

Frankfurt a. Main: The Carlyle Group (Carlyle) ist durch den Kauf eines Baugrundstücks in London-Chelsea in den britischen Luxuswohnimmobilienmarkt eingetreten. Das Grundstück wurde im Rahmen eines 50:50 Joint-Ventures mit der Athos Group für 40 Mio. GBP erworben. Die Akquisition wurde durch Carlyles dritten paneuropäischen Immobilienfonds, Carlyle Europe Real Estate Partners („CEREP“) III, durchgeführt. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2010 geplant. Das Projekt soll im Sommer 2012 fertig sein.

Kommunen erhöhen Grundsteuererhöht

Berlin: Gegenüber dem Jahr 2009 haben insbesondere die größeren Städte die Grundsteuer für Immobilien zum Teil deutlich erhöht. Darauf weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland mit Blick auf neuere vorläufige Zahlen des Statistischen Bundesamtes hin. Insbesondere die Städte in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen erhöhten die Grundsteuer

spürbar. So wurde in Stuttgart der Hebesatz der Grundsteuer B von 400 auf 520 angehoben. Das ist ein Plus von 30 Prozent gegenüber dem Jahr 2009. Und auch in Pforzheim, Reutlingen, Tübingen und Gütersloh stiegen die Hebesätze deutlich. Besser haben es die Sachsen. Dort hat keine der sechs Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern die Grundsteuer B gegenüber 2009 erhöht.

Verlust

Frankfurt a. Main: Die Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat im Geschäftsjahr 2009/2010 (01.04.2009 – 31.03.2010) einen Verlust nach Steuern und nach Anteilen Dritter von 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: -6,2 Mio. Euro) zu verzeichnen. Als Grund werden unrealisierte Marktwertanpassungen in Höhe von rund -9,5 Mio. Euro genannt. Das Ergebnis je Aktie im Geschäftsjahr 2009/2010 beträgt -1,35 Euro (Vorjahr: -0,12 Euro). Zum Bilanzstichtag verfügt der Magnat Konzern über ein gestiegenes Konzerneigenkapital von 111,5 Mio. Euro und eine Eigenkapitalquote von 63,1 Prozent nach 62,9 Prozent im Vorjahr. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro).



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 14.06.2010.

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.

+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++

LOGISTIK

IKEA & Amazon

Düsseldorf: Amazon hat
im ehemaligen Zentral-
lager von IKEA in Werne
bei Dortmund circa
60.000 qm Hallenfläche
angemietet. Eigentümer
und Vermieter ist IKEA
Deutschland. Jones Lang
LaSalle hat IKEA berate-
ten und den Mieter ver-
mittelt.

Schulungszentrum

Köln: Das Institut für
angewandte Logistik
gGmbH (IAL), Bildungs-
partner der SAP AG, hat
im Technopark ein
Grundstück von rund
4.500 qm erworben und
beabsichtigt dort den
Neubau eines Schu-
lungsgebäudes zur Ei-
gennutzung.

BÜRO

**ISM mietet
in Hamburg**

Hamburg: Die Internati-
onal School of Manage-
ment (ISM) eröffnet
zum Wintersemester
einen neuen Campus im
Brooktorkai 22. Dort hat
sie rund 1.600 qm von
der St. Annen Grund-
stücksgesellschaft ange-
mietet. Colliers Gross-
mann & Berger war ver-
mittelnd tätig.

**Neuer Mieter
im ABC|21**

Hamburg: Somann &
Scheller mietete 500 qm

Bürofläche im Objekt
ABC|21 in der ABC-
Straße 21 über BNP
Paribas Real Estate
(BNPPRE). Das ABC|21
ist eines von fünf Objek-
ten in Norddeutschland,
für die BNPPRE im Auf-
trag der Rreef das
Vermietungsmanage-
ment übernommen hat.

Größter Abschluss

Neuss: Die IT-Ko-
operation Rheinland
(ITK Rheinland) mietet
im BüroQuartier Neuss-
Hammfeld rund 5.000
qm Bürofläche von ein-
em Privateigentümer
aus Hamburg und sorgt
damit für die größte Bü-
roanmietung des Jahres.
Savills vermittelte.

Erweiterung

Frankfurt a. Main: Die
Volkswahl Bund Versi-
cherungen AG erweitert
ihre Büroflächen in
Wiesbaden, Wettiner
Straße 3 Ecke Gustav-
Stresemann-Ring und
mietet zu den bisherigen
400 weitere 360 qm hin-
zu. Eigentümer und Ver-
mieter ist die Zusatzver-
sorgungskasse des Bau-
gewerbes AG. Jones
Lang LaSalle hat den
Eigentümer beraten.

Schön Green

München: Die AON
Jauch & Hübener Hol-
dings GmbH mietet rund
1.900 qm Bürofläche in
dem von Vivico Real
Estate als Greenbuilding
entwickelten und reali-

sierten „ATMOS“, Arnulf-
straße/Hackerbrücke.
Vermieter ist die Union
Investment Real Estate
GmbH. CB Richard Ellis
war beratend tätig.

Neuer Firmensitz

Hamburg: Die Uponor
GmbH verlegt ihren Un-
ternehmenssitz nach
Hamburg und bezieht
zum Jahreswechsel
2.092 qm Bürofläche an
der Tangstedter Landstr.
111. Vermieter des Büro-
- und Gewerbeobjektes
ist das Ehepaar Prof. Dr.
Dr. h.c. Helmut Greve
und Prof. Dr. h.c. Han-
nelore Greve, das von
der Fides Grundstücks-
und Wohnungsgesell-
schaft mbH beratend
unterstützt wurde. Ver-
mittelnd tätig war Engel
& Völkers Commercial
Hamburg

EINZELHANDEL

Flagship-Store

Köln: Imaginarium er-
öffnet einen Flagship-
Store im DuMont Carré,
Breite Straße 80-90. Die
Gesamtfläche liegt bei
rund 175 qm. Die Ver-
mieterseite wurde durch
die OMEGA Immobilien
GmbH, Köln, vertreten.
Jones Lang LaSalle wa-
ren beratend tätig.

Neuer Store

Schmalkalden: Der Dis-
counter Tedi eröffnet auf
857 qm Fläche einen
Store. Aengevelt Dres-
den vermittelte.