



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Neuer Index kommt

Seite 4:

**Neu: Bayerles
Bemerkungen**

Seite 5:

Morgendämmerung
bei Büromieten

Seite 7:

Ohne Streit: WEG-
Musterabrechnung

Seite 7:

Immobilienaktienindex

Seite 8:

Neues von der AIFM-
Richtlinie (G. Gosslar)

Seite 9:

Wenig Schlüsselüber-
gaben 2011

Seite 11:

Wenn die Schufa hilft

Seite 12:

Neue VGF-Mitglieder

Seite 13:

Immobilien kompakt

Seite 14:

Aktuelle Deals

Seite 14:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

die Reform der offenen Fonds schreitet voran. Fast wöchentlich wird über Details des Gesetzentwurfes spekuliert, doch vielmehr als einige Rahmeneckdaten ist offiziell nicht bekannt. So soll ab 2013 für Neuanlagen eine Mindesthaltedauer von zwei Jahren und für alle Anleger eine Kündigungsfrist von einem Jahr gelten. Bisher konnten die Anteile täglich zurückgegeben werden.

Die Branche ist mit diesen Regeln offenbar nicht zufrieden. Denn unabhängig von diesen Fristen soll Privatanlegern die Rückgabe von Fondsanteilen bis zu 30 000 Euro pro Halbjahr möglich sein. Laut Experten haben durchschnittliche Sparer aber gar nicht mehr als diese Größenordnung in einem offenen Fonds angelegt.

Auf gut Deutsch: So könnte eine panikartige Flucht der Anleger die Fonds jederzeit wieder in dramatische Liquiditätsprobleme stürzen, da sich die Fondsimmobilien so schnell gar nicht zu Geld machen ließen. Das Problem in den jüngsten Fondskrisen waren jedoch vielmehr die institutionellen Anleger, die die offenen Publikumsfonds nutzten, um hohe Summen zu parken – und diese dann schlagartig abzogen.

Die Politik – so ist zu hören – ist über die Fondsbranche ohnedies ziemlich verärgert. Denn sie soll nun einen Konstruktionsfehler des Produkts beheben, den die Branche seit Jahren kennt, aber nicht in der Lage war, ihn zu korrigieren. Nach dem Motto „Augen zu und durch“ versuchten die Fondsgesellschaften allzu oft, das Problem auszusitzen und auf bessere Zeiten zu warten. Kein Wunder, dass derzeit ein Viertel der in den Branchenprodukten investierten 86 Milliarden Euro eingefroren ist und Anleger offene Fonds nun häufig meiden. Im Herbst soll die Reform über die Bühne gehen, mal sehen, was dabei herauskommt

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

CEE-Fachmann

München: Eduard Precht ist neu bei ICME, wo er speziell Eigentümer von großen Immobilienportfolien im mittel- und osteuropäischen Raum betreut. Der Österreicher ist seit 22 Jahren im Immobilienbereich und seit 1999 insbesondere im CEE-Raum tätig.



Eduard Precht
Foto: ICME

Index-Familie erhält erneut Zuwachs

Neues Jahr, neues Glück - neuer Index. Der erstmals veröffentlichte F+B-Wohn-Index Deutschland, erstellt von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, fasst künftig vierteljährlich die Entwicklung der Preise und Mieten von Wohnimmobilien in Deutschland zusammen. Neu daran ist die Kombination der Einzelindizes, die auf Postleitzahlenebene heruntergebrochen, die Objektarten Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Neuvertrags- und Bestandsmieten betrachten. Datengrundlage bilden 20 Mio. analysierte Objekte aus über 100 online verfügbaren Quellen, bei denen die meisten wertrelevanten Objekteigenschaften abrufbar sind.

Demnach sind 2010 die Preise und Mieten von Wohnimmobilien in Deutschland um knapp drei Prozent gestiegen. Das ist für den deutschen Markt eher ungewöhnlich, der in der Vergangenheit durch weitgehende Stabilität gekennzeichnet war. Begünstigt wird diese Entwicklung durch das gestiegene Bruttoinlandsprodukt und die gleichzeitig gesunkenen Hypothekenzinsen sowie Inflationsängste, erläutert Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, die vorjährige Entwicklung.

Ein genereller Trend lässt sich daraus aber nicht ableiten. Schon im vierten Quartal 2010 standen sie Zeichen auf Normalisierung - und der Aufwärtstrend kühlte sich ab. Der Verlauf der Einzelindizes verhielt sich sehr ähnlich. Abgesehen von Mehrfamilienhäusern, die im vierten Quartal 2010 einen leichten Preisanstieg von 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal erzielten, sanken im gleichen Zeitraum die Indizes aller anderen Objektarten leicht.

Der F+B-Wohn-Index Deutschland weist für das vierte Quartal 2010 einen Wert von 101,4 Punkten und bewegt sich leicht über dem Basiswert 100, der



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

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

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

Personalien

Veränderungen bei der DIC Asset AG

Frankfurt a. M.: Thomas Werner verantwortet bei der DIC Asset AG ab sofort im Geschäftsfeld Spezialfonds die Akquisition und Betreuung institutioneller Kunden. Er hat zuvor bei Aberdeen Asset Management Deutschland institutionelle Kunden betreut. Die Diplom-Betriebswirtin Eva Maria Ebert übernimmt ab dem 01.02.2011 im Bereich Marketing die Aufgaben von Peer Schlinkmann. Sie war zuletzt im Bereich Immobilienkommunikation einer Werbeagentur tätig.



Eva Maria Ebert
Foto: DIC

Der Diplom-Kaufmann Schlinkmann wechselt zeitgleich als IR-Manager in den Bereich Kapitalmarkt-kommunikation.

den Durchschnitt des Jahres 2004 abbildet. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht dies einem Absinken um 0,4 Prozent. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres schlägt dagegen ein Plus von 2,7 Prozent höher. Gewinner im Jahresvergleich sind die Eigentumswohnungen, deren Wert um 3,7 Prozent anstieg. Aber auch Ein- und Mehrfamilienhäuser verzeichneten mit 2,5 und 2,6 Prozent einen deutlichen Zuwachs.

| F+B-Wohn-Index | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------|
| | Einfamilienhäuser | Eigentumswohnungen | Mehrfamilienhäuser | Neuvertragsmieten | Bestandsmieten | F+B |
| Index 2010-IV (Ø 2004 = 100) | 98,4 | 101,2 | 104,2 | 106,2 | 103 | 101,4 |
| Änderung zum Vorquartal | -0,9 | -0,3 | 0,7 | -0,2 | 0,2 | -0,4 |
| Änderung zum Vorjahresquartal | 2,5 | 3,7 | 2,6 | 2,8 | 0,9 | 2,7 |

Die Neuvertragsmieten weisen zum Jahresende einen Indexwert von 106,2 Zählern auf, die Bestandsmieten von 103. Für beide Segmente wurde auf Jahressicht ein Anstieg registriert. Bei ersteren lag dieser bei 2,8 Prozent, bei letzteren nur bei 0,9 Prozent. Allerdings fielen die Neuvertragsmieten im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2010 durchschnittlich um 0,2 Prozent.

Insgesamt haben sich die Wohnungsmieten besser entwickelt als die Preise für Wohnimmobilien. Die prozentuale Erhöhung der Neuvertragsmieten von Wohnungen lag deutlich über den Preiszuwächsen der Eigentumswohnungen. Bestandsmieten laufen dabei traditionell Neuvertragsmieten nach. „Bei der Gegenüberstellung von Preisen und Mieten fällt auf, dass in schwachen Regionen die Preisrückgänge deutlicher sind als die Mietnachteile“, stellt Dr. Leutner fest. „In guten Märkten sind die Preis- und Mietanstiege hingegen vergleichbar. Insofern zeigt das Auseinanderdriften von Preisen und Neuvertragsmieten das zunehmende Marktrisiko in schwächeren Regionen an.“

Der F+B-Wohn-Index Deutschland erhebt neben dem bundesweiten Indexwert auch Werte auf kleinräumiger Ebene. Dabei zeigt sich, dass es auch innerhalb der Städte deutliche Unterschiede auftreten. So ergibt beispielsweise die Analyse des Berliner Wohnimmobilienmarktes der vergangenen drei Jahre, dass die Immobilienpreisentwicklung zwischen dem hippen Bezirk Prenzlauer Berg und den mit einem schlechten Image kämpfenden Marzahn-Hellersdorf um mehr als 13 Prozent auseinandergeht. So stieg der Index in Prenzlauer Berg mit der Postleitzahl 10435 um rund 15 Prozent, während er in Marzahn-Hellersdorf mit der Postleitzahl 12679 nur um zwei Prozent zulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich vor allem die Mieten und Preise in zentralen Lagen der Großstädte und der Küstenregionen positiv entwickeln. Ländliche Regionen fern größerer Ballungszentren oder attraktiver Tourismusgebiete haben das Nachsehen.

FLASKAMPUMMEN
COMMUNICATIONS

Fullservice für Immobilienkommunikation.
www.flaskamp-ummen.de

Personalien
Rückkehrer I

Hamburg: BNP Paribas Real Estate hat seinen Bereich Industrial Services in Hamburg um Oliver Szymanski vergrößert. Er ist als Senior Consultant tätig und kehrt damit nach einjähriger Tätigkeit bei der Völkers & Cie Immobilien GmbH ins Unternehmen zurück. Abteilungsleiter des dreiköpfigen Industrie-Teams, zu dem auch Masud Böhm gehört, ist Christopher Raabe.



Oliver Szymanski

Foto: BNPRE

Rückkehrer II

Hamburg: Marc A. Unverzagt hat die Leitung des Standortes für die Catella Property Group übernommen. Bereits bis Ende 2005 war er bei Catella und zuletzt vier Jahre für Savills in Hamburg tätig.



Beyerles Bemerkungen

In dieser monatlichen Reihe kommentiert Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research der IVG, Erlebnisse und Überlegungen des abgelaufenen Monats und denkt darüber nach, welchen Einfluss sie auf die Immobilienwirtschaft haben oder zumindest haben könnten.

Zähl mich. Der immobilienwirtschaftliche Nutzen der Volkszählung

Wenn es eine Veränderung im Verhalten und Umgang der Deutschen in Sachen Daten und Datentransparenz gibt, dann wird dies besonders deutlich bei der anstehenden Volkszählung 2011. Ja, es werden sich sogar die Mehrzahl die Augen reiben und verwundert fragen: Wie, Volkszählung? Davon habe ich gar nichts mitbekommen. Das ist gewiss nicht verwunderlich, bekleiden den anstehenden Zensus auch keinerlei Proteste, Aktionen oder T-Shirt mit dem Slogan „Mich zählt ihr nicht“.

Das sah 1987 bei der letzten Volkszählung ganz anders aus. Der gläserne Bürger und seine Angst um die Schnüffeleien des Staates in den eigenen vier Wänden waren monatelang Thema Nummer eins. Demonstrationen, angedrohte Zwangsmaßnahmen und einige verprügelte Volkszähler beherrschten die Schlagzeilen. Damals. Und heute? Zumindest die unter 30 Jährigen sehen die Transparenz und unkritische Herausgabe von personenbezogener Daten in Zeiten von Facebook, Payback oder StudiVZ definitiv anders, mehr noch, denn sie sehen deutlich den persönlichen Nutzen. Ferner ist die Bereitschaft der über 50 Jährigen an allen erdenklichen Preisausschreiben mitzumachen deutlich gestiegen. Mit dem Ergebnis: Private Marktforschungsunternehmen verfügen mittlerweile über bessere Profile als der Staat. Eine gute Entwicklung? Denn die Aufgabe der Exekutive ist es aufgrund der nunmehr verfügbaren Informationen die strategischen Weiche zu stellen für

- die räumlich-funktionalen Entwicklungskonzepte der Kommunen
- den Wohnungsmarkt
- den Arbeitsmarkt
- die Bildungs- und Sozialplanung
- die Energieversorgung und den Umweltschutz sowie
- die Verkehrsplanung.

Vor allem letztere Informationen werden auf kommunaler Ebene für die Erstellung von Stadtentwicklungs-, Flächennutzungs-, Stadterneuerungs- und Sanierungsplanung eingesetzt. Ferner finden sie Verwendung bei der Wohnungsbedarfsschätzung, der Sozialplanung, der Energieversorgungsplanung sowie der Umweltplanung.

Aus der speziellen Haushaltsbildung mittels sozioökonomischer Daten auf kleinräumiger Ebene gekoppelt mit der GWZ lassen sich wertvolle Informationen über die Qualität den zusätzlichen Bedarf des Wohnungsbestandes ziehen. Dies erlaubt die Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Spezialeinrichtungen wie Altersheimen, Krankenhäusern oder Studentenwohnheimen, aber auch die

Personalien

Leiter RVA

Frankfurt a. M.: Sebastian Grimm MRICS leitet fortan den Bereich Residential Valuation Advisory bei Jones Lang LaSalle in Frankfurt a. M.. Der Diplom-Wirtschaftsingenieur war zuletzt Senior Manager Real Estate Consulting bei Deloitte & Touche in Düsseldorf.

Property Manager

Berlin: Das Team der Estama GmbH in Frankfurt a. M. wurde um Oliver Knörr als Property Manager erweitert. Der Fachwirt für Facility Management war zuvor bei der Fressnapf Immobilien- & Vermögensverwaltungs GmbH als kaufmännischer Mitarbeiter im Mietvertragsmanagement sowie als Projektleiter des Umweltmanagement angestellt.

Nachfolger gewählt

Berlin: Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat Klaus-Peter Flosbach (CDU) zum neuen finanzpolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion gewählt. Sein Vorgänger Leo Dautzenberg wechselt in die freie Wirtschaft.

Ermittlung des geschätzten Aufwands zur Sanierung des existierenden Wohnungsbestandes.

Generell erhöht sich durch den Zensus 2011 die Planungssicherheit und -genauigkeit bei allen Akteuren in der Immobilienwirtschaft – allerdings nur auf der wohnwirtschaftlichen Seite. So musste nach der Volkszählung 1987 die Zahl der Wohnungen um eine Million und die Einwohnerzahl um 1,3 Mio. gegenüber der amtlichen Fortschreibung der Werte aus der Volkszählung 1970 nach unten korrigiert werden. Eine Million Wohnungen entspricht mehr als dem Bestand des Bundeslandes Schleswig-Holstein.

Angesichts der Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft – trotz rückläufiger Bevölkerungsprognosen – angesichts kleiner werdender Haushaltsgrößen, der Häufung von berufsbedingten Zweitwohnsitzen etc. von einem wachsenden Wohnungsbedarf bis 2015 ausgeht, zeigt die große Bedeutung der Gebäude- und Wohnungszählung für die strategische Planung aller immobilienwirtschaftlicher Akteure.

Gekoppelt mit den Ergebnissen aus dem Mikrozensus lassen sich in Zukunft ferner leichter genaue Zielgruppen für Immobilienprodukte ermitteln. Nicht zuletzt lassen sich nach der Durchführung des Zensus 2011 in ganz Europa auch innereuropäische Vergleiche ziehen.

Doch trotz einem Mehr an Transparenz ist eine große Chance für die Immobilienwirtschaft nur halb genutzt worden. Denn leider beinhaltet der Zensus 2011 keine Arbeitsstättenzählung beziehungsweise eine detaillierte Erhebung von Gewerbeflächen. Die Intransparenz in Bezug auf den Büroflächenbestand, die Anzahl der Einzelhandels-, Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Flächenbestand und Flächenproduktivität wird also weiter bestehen bleiben. Durch den Wegfall der Fragen zur Mobilität zwischen dem Wohn- und Arbeitsort lassen sich Aussagen zur Mobilität und die Pendlerstatistik zwischen dem Wohn- und Arbeitsort nicht mehr präzise ermitteln.

Heute klaffen Anspruch an Planung und zeitliche Umsetzung deutlicher denn je auseinander: Verbesserung verspricht der Zensus. Doch droht nicht neues Ungemach am Horizont? Der Wutbürger und sein zunehmendes Einbringen in öffentliche Belange? Wie dem auch sei: „Zähl mich“ sollte mehr denn je als Motto und Chance gesehen werden, denn als Bedrohung. Hier hat sich Gott sei dank einiges getan. Wenn dann beim nächsten Zensus 2020 auch die gewerbliche immobilienwirtschaftliche Seite dabei ist – umso besser.

Lange Nacht , nun tagt es wieder...

Morgendämmerung zieht über den europäischen Büromärkten auf. Die Nacht scheint (fast) überall vorüber - das sagt zumindest die Europäische Büroimmobilienuhr von Jones Lang LaSalle. 18 der 35 erfassten Bürostandorte haben die Sechs-Uhr-Linie durchbrochen oder zumindest erreicht. Das bedeutet, sie können fortan mit steigenden Büromieten rechnen. Darauf müssen Hamburg und Frankfurt a. Main allerdings noch warten. Sie befinden sich aber mit Rom, St. Petersburg oder Prag in prominenter Gesellschaft. Am längsten wird der Mietpreisrückgang nach JLL noch in Athen anhalten. Auch die spanischen Märkte und Luxemburg müssen sich noch gedulden, ehe sie Morgenluft verspüren werden.

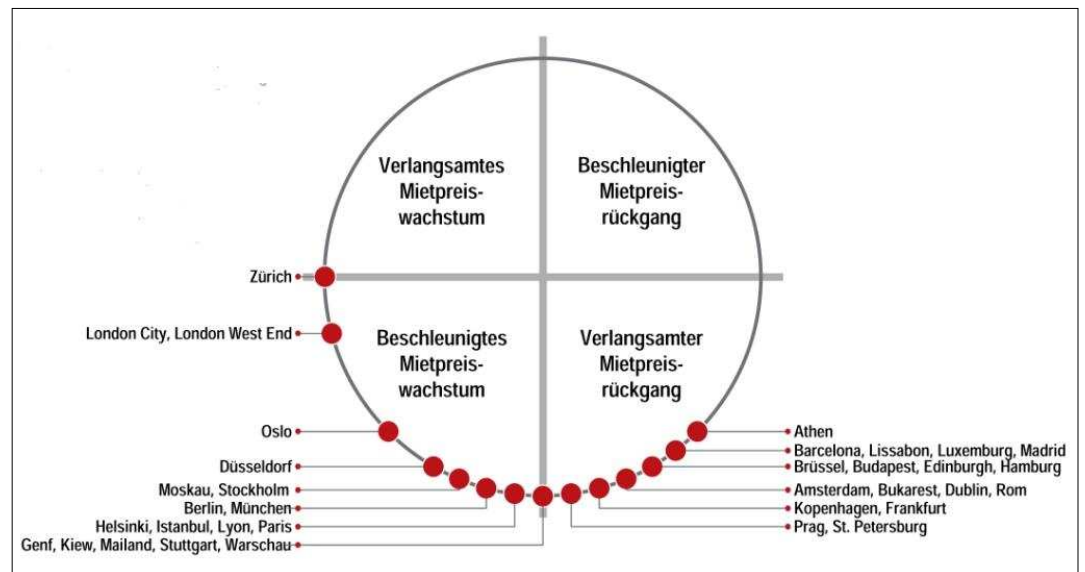
Fonds

Gesetzentwurf überarbeitet

Berlin: Die Finanzexperten der Regierungskoalition haben sich offensichtlich über das neue Regelwerk für die Offenen Immobilienfonds geeinigt. Mehrere Medien, darunter die „Börsenzeitung“ und die "Financial Times Deutschland", berichten, dass darin eine einjährige Kündigungsfrist für alle Fondsanleger vorgesehen ist. Für Neuanleger gilt eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Von diesen Fristen unabhängig sollen Privatanleger Fondsanteile im Wert bis zu 30.000 Euro pro Halbjahr zurückgeben können. Andere Veränderungen haben die Fremdfinanzierung zum Inhalt. So sollen die Fonds ab 2014 nicht mehr wie bislang bis zu 50 Prozent kreditfinanziert sein dürfen. In Zukunft soll die Grenze bei 30 Prozent liegen. Gelten sollen die neuen Regeln ab 2013. Das Verfahren ist allerdings noch nicht abgeschlossen. Der Finanzausschuss des Bundestags berät im Februar über die Regulierung der Offenen Fonds.

Generell war 2010 für den europäischen Mietpreis-Index für Büroflächen von JLL ein gutes Jahr. Auf 12-Monatssicht wurde eine Plus von 5,4 Prozent erzielt, davon 0,8 im letzten Quartal des Jahres basierend auf der gewichteten Performance von 24 Index-Städten. Der Flächenumsatz erreichte im vierten Quartal einen Wert, den es seit 2007 nicht mehr gegeben hatte. Mit drei Mio. Quadratmetern wurde gegenüber dem dritten Quartal 2010 ein Plus von 20 Prozent erzielt. Das gilt sowohl für die mittel- und osteuropäischen als auch für

Die JLL-Büroimmobilienuhr im vierten Quartal 2010



die westeuropäischen Märkte. Das Umsatzvolumen für das Gesamtjahr betrug 10,7 Mio. qm, ein Drittel mehr als 2009. Die Leerstandsquote in Europa hat sich nach sechs Monaten Stabilität im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2010 erstmals leicht nach unten bewegt und geht von 10,3 auf 10,2 Prozent zurück. Das Fertigstellungsvolumen ist deutlich rückläufig. Es beträgt insgesamt fünf Mio. qm, was einem Minus von 32 Prozent entspricht. Tendenziell rechnet JLL mit einer Reduzierung des Büroflächenangebots im gesamten europäischen Raum.

Auffällig ist, dass trotz der gesteigerten Umsatzdynamik aber Flächenkonsolidierungen und nicht Expansionen das Verhalten der Marktteilnehmer bestimmen. Vorsicht scheint weiter die Mutter der Porzellankiste zu sein. Denn die konjunkturelle Erholung birgt noch immer Risiken.

Mit einer Anzeige in **IMMOBILIEN weekly**, dem Online-Magazin der deutschen Immobilienwirtschaft, erreichen Sie und Ihr Unternehmen **jede Woche deutschlandweit** rund **7.000 Entscheider** der Immobilienwirtschaft.

Kontaktieren Sie uns unter 030-460 06 260 oder senden Sie eine Mail an anzeigen@immobilien-weekly.de <http://www.immobilien-weekly.de>

Insgesamt lagen die Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien europaweit 2010 bei 102 Mrd. Euro - eine Zunahme im Jahresvergleich von 45 Prozent. Die Spitzenrenditen für Büroimmo-

Fonds

Zwei Einkäufe

Frankfurt a. M.: Die Deka Immobilien GmbH hat für rund 105 Mio. Euro vier Häuser des aus sieben Objekten bestehenden Gebäudeensembles „Friedrich Carré“ in Berlin von der Württembergische Lebensversicherung AG erworben. Sie sind nahezu vollständig vermietet und verfügen über etwa 18.000 qm Bürofläche und circa 3.400 qm Einzelhandelsfläche. Derzeit gibt es in den vier Gebäuden rund 50 Mietparteien. Der Zukauf wird in den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien eingebracht. Für denselben Fonds wurde für rund 250 Mio. Euro das Shopping-Center „Schloss-Arkaden“ in der Braunschweiger Innenstadt von CS Euroreal erworben. Es umfasst 34.491 qm Einzelhandelsfläche, 13.547 qm Bürofläche und 7.263 qm Nebenfläche.

Gesteigert

München: WealthCap steigerte 2010 das Volumen des platzierten Eigenkapitals um rund 56 Prozent oder 99 Mio. Euro. In Summe wurden über sieben Publikumsangebote rund 275 Mio. Euro eingesammelt.

bilien sind in der Hälfte der Index-Städte im vierten Quartal weiter gesunken, allerdings langsamer als zuvor. Der aggregierte Wert liegt laut JLL bei 5,31 Prozent. Die Kapitalwerte der Büroimmobilien Europas sind auf Basis sowohl sinkender Renditen als auch leicht steigender Mietpreise weiter gestiegen. Für das vierte Quartal zeigt der Kapitalwertindex einen Zuwachs von 1,8 Prozent. Über das Gesamtjahr gesehen liegt das Plus bei 17,7 Prozent.

„Auf der Basis einer in vielen Märkten stabileren Renditesituation wird das Kapitalwertwachstum 2011 von der Performance der Mietpreise angekurbelt“, erwartet Chris Staveley, Leiter EMEA Office Capital Markets.

Aber, und das wird auch 2011 gelten, potentielle Investoren müssen sich mit den lokalen Marktbedingungen intensiv auseinandersetzen, um jeweilige Entwicklungspotentiale und Risiken zu erkennen. Denn auch in der Morgendämmerung können dunkle Wolken aufziehen.

Bloß keinen Streit - die WEG-Musterabrechnung

Das BGH-Urteil vom 4.12.2009 (V ZR 44/09) zur Abrechnung und dem Ausweis von Instandhaltungsrückstellungen sorgt unter den Immobilienverwaltern noch immer für nachhaltige Diskussionen. Experten gehen davon aus, dass dies nicht die einzige BGH-Entscheidung in Sachen WEG-Abrechnung bleiben wird. Darauf hat der DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter nun reagiert. Um künftig weitgehend Rechtsstreitigkeiten zwischen Eigentümern und Verwaltern zu vermeiden, hat sein nordrhein-westfälischer Landesverband VNWI eine WEG-Musterabrechnung erstellt. Hieran waren Juristen, Verwalter und Softwarehersteller gemeinsam beteiligt waren. Auf derselben Grundlage resultiert ein Sonderdruck der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) den der DDIV an alle 1.500 Mitgliedsunternehmen versandt hat. Nichtmitgliedsunternehmen können das ZMR-Sonderheft für 15 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer bei der DDIVservice GmbH beziehen. Die neue Musterabrechnung wird zusätzlich am 24.03. Berlin im Rahmen eines Fachsymposiums vorgestellt. Für Mitglieder beträgt die Tagungsgebühr 179 Euro; für Nichtmitglieder 279 Euro. Anmeldungen/Bestellung: Tel: 030/3009679-0, E-Mail: office@ddiv.de

Deutscher Immobilienaktienindex ist spitze - aber nur auf kurze Sicht

Vorne zu liegen und als Sieger vom Platz zu gehen, würde so manchen Politiker und so manche Partei bei den zahlreichen Landtagswahlen in diesem Jahr sicher freuen. Vorgemacht wie das geht, hat es aber kein Abgeordneter sondern der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX vom Bankhaus Ellwanger & Geiger. Der verzeichnete im Jahr 2010 einen Wertzuwachs von 19,2 Prozent und schlug damit den Deutschen Aktien Index (DAX) um 3,2 Prozent. „Der Wertzuwachs des E&G-DIMAX erklärt sich durch das verbesserte Kapitalmarktumfeld, das von vielen börsennotierte Immobilienunternehmen für erfolgreiche Kapitalmaßnahmen genutzt wurde“, erklärt Michael Beck, Leiter Portfoliomanagement bei Ellwanger & Geiger, den Sieg des Immobilienindex. Auch auf europäischer Ebene hatte der DIMAX die Nase vorn. Und das, obwohl seine Index-Verwandten ebenfalls punkten konnten. So legte der „E&G EPIX 50“, der die 50 größten Titel im Immobilienaktien- und REIT-Segment in ganz Europa

Fonds

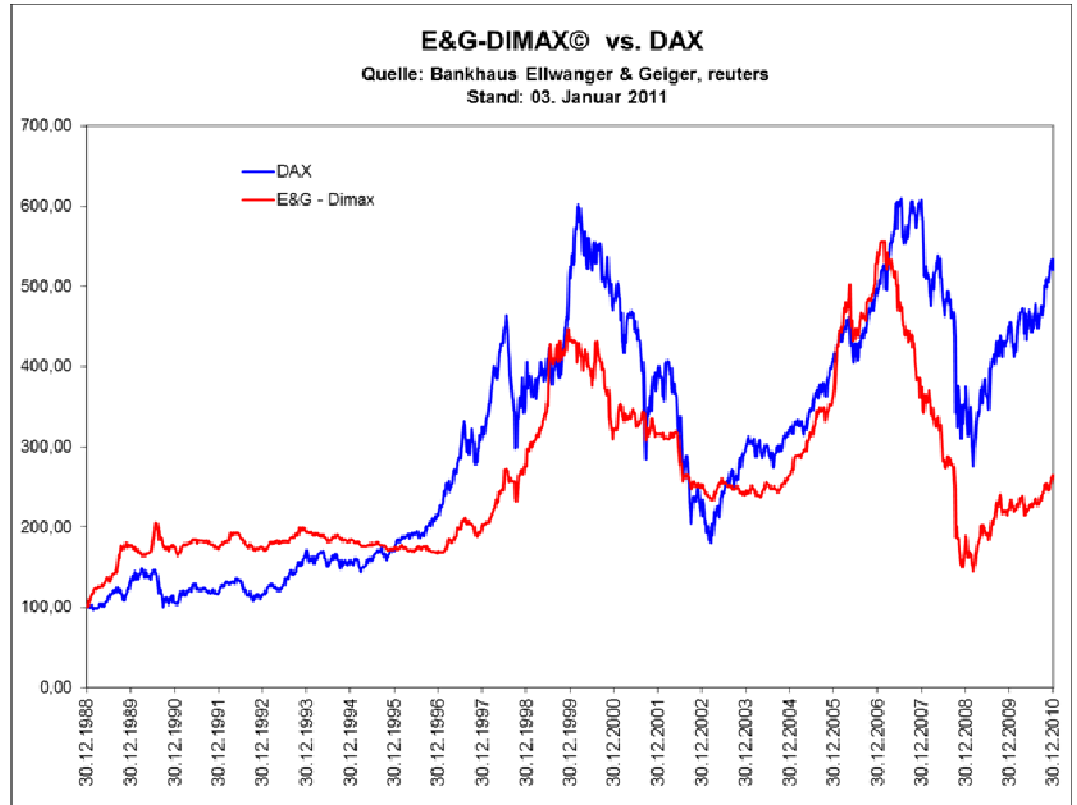
In Sachsen

Starnberg: Die Wertgrund Immobilien AG hat für den Offenen Wohnimmobilienfonds Wertgrund WohnSelect D zwei Wohnanlagen in Dresden erworben. Der Kaufpreis lag insgesamt bei rund 30 Mio. Euro, was einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 900 Euro/qm und der 13-fachen Ist-Miete entspricht. Die beiden Anlagen umfassen insgesamt 528 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von über 32.000 qm und sechs Gewerbeeinheiten mit etwa 530 qm Nutzfläche.

Für die H.F.S.

München: WealthCap Real Estate Management erweiterte den bestehenden Mietvertrag mit der Universität Duisburg-Essen in den Essener Weststadt-Türmen um 1.000 qm auf nunmehr 9.250 qm. Ebenfalls in den Weststadt-Türmen verlängerte eine Steuerberaterkanzlei den Mietvertrag über 424 qm Bürofläche bei gleichen Konditionen vorzeitig langfristig. Vermieter des Gebäudes ist die H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 16 GmbH & Co. KG.

(Euro-Währungsraum + UK, Schweiz, Norwegen etc.) abbildet, im vergangenen Jahr um 13,8 Prozent zu. Der „E&G – ERIX“, der die Wertentwicklung der wichtigsten europäischen REITs erfasst, verzeichnete einen Wertzuwachs von 11,7 Prozent. Um 10,7 Prozent stieg der „E&G-EPIX 30“ an, der die 30 wichtigsten Immobilienaktien aus dem Euro-Währungsraum abbildet. Die 19,2 Prozent des DIMAX erreichte jedoch keiner.



Beim langfristigen Vergleich gewinnt allerdings der E&G-ERIX. Er bringt es seit 1988 auf eine Jahresrendite von 9,4 Prozent. Der paneuropäische Index E&G-EPIX 50 weist in diesem Zeitraum eine Jahresrendite von 7,81 Prozent auf und der E&G-EPIX 30 von 9,3 Prozent. Der DIMAX kommt nur auf eine Jahresrendite von 4,52 Prozent.

Die Marktkapitalisierung der im E&G-DIMAX gelisteten Titel belief sich per 31.12.2010 auf 10,9 Mrd. Euro. Durch die Zulassung der Hamborner REIT AG erweiterte sich der deutsche REIT-Index E&G DIMAX G-REIT auf magere drei Werte. Wegen der weiterhin unattraktiven gesetzlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Marktlage nach der Lehman-Krise 2008 gab es daneben keine weiteren deutschen REIT-Börsengänge. Vor einer Änderung des deutschen REIT-Gesetzes wird das wohl auch so bleiben.

AIFM-Richtlinie: Konsultation zu den Level-2-Maßnahmen

Gero Gosslar, Leiter des VGF-Büros Brüssel

Die neue EU-Wertpapieraufsichtsbehörde ESMA hat mit den Level-2-Maßnahmen zur Richtlinie über die Verwalter Alternativer Investmentfonds

Unternehmen

**Hotelprojekt
vermietet**

Düsseldorf: Für ein Hotelprojekt nach den Plänen des Architekturbüros MPP Meding Plan & Projekt GmbH an Hamburger Hafen-City hat die WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG mit der acom Hotelbetriebs- und Verwaltungs GmbH einen Pachtvertrag über 25 Jahre abgeschlossen. Die WGF AG ist Investorin der Projektentwicklung und verantwortet über ihre Tochterfirma Ilse Bau und Planung GmbH die Projektsteuerung des Neubauvorhabens mit 258 Hotelzimmern auf einer Bruttogeschossfläche von 9.400 qm. Baubeginn soll im dritten Quartal 2011 sein; die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2013 vorgesehen.

Niederlassung

Bruchköbel: Die Hermann Immobilien GmbH öffnet eine Niederlassung in Wiesbaden. Ulrike Lauer wird das Büro in der Landeshauptstadt Heerstr. 58c leiten. Sie verfügt über rund 15 Jahre Erfahrung in der Selbstständigkeit sowie im Projekt- und Immobilienmanagement.

(AIFM-Richtlinie) begonnen. Sie enthält als Rahmenrichtlinie eine Vielzahl von Ermächtigungsbestimmungen, aufgrund derer die Kommission unter Mithilfe von ESMA weitere Konkretisierungen zu den jeweiligen Regeln treffen soll. Je nach Zählart sind es ungefähr 90 Bestimmungen, deren Inhalte zum Teil weit über rein technische Details hinausgehen.

ESMA hat hierzu eine erste Konsultation gestartet, die am 14.01.2011 abgeschlossen wurde. Ferner fand am 12.01.2011 eine öffentliche Anhörung statt, bei der die betroffenen Interessenvertreter die Gelegenheit hatten, ihre Standpunkte auch mündlich vorzutragen. Die Anhörung hat erneut klar gemacht, dass der weite Anwendungsbereich der Richtlinie dazu führt, dass eine Vielzahl von unterschiedlichsten Geschäftsmodellen erfasst wird. Von global agierenden Hedgefonds für institutionelle Investoren bis zu rein national geprägten geschlossenen Fonds mit nahezu ausschließlich Privatanlegern, sind die verschiedensten Fondsmanager und Modelle betroffen, die künftig ein und demselben Regelungsregime unterfallen sollen. Die Level-2-Maßnahmen sind daher ein wichtiges Element, um zu angemessenen Differenzierungen zu gelangen. Gleichwohl müssen die Lösungen im Einklang mit dem Richtlinien text stehen, der aufgrund des abgeschlossenen Level-1-Verfahrens nicht zur Disposition steht. Die jeweiligen Spezialitäten zu erfassen, wird für die kommenden Monate eine äußerst komplexe Aufgabe sein. ESMA kündigte hierzu an, weitere Konsultationen zu einzelnen Themen durchzuführen. Bis zum 16.09.2011 soll ESMA der Kommission ihre Vorschläge zu sämtlichen Level-2-Maßnahmen der Richtlinie vorstellen.



Gero Gosslar
Foto: VGF

Das Geschäftsmodell der Geschlossenen Fonds in Deutschland wird durch die AIFM-Richtlinie maßgeblich verändert werden. Als erstes europäisches Regelungsregime für Geschlossene Fonds bringt die AIFM-Richtlinie die Chance für die Unternehmen mit, sich neu zu positionieren und auch vom Mehrwert einer staatlichen Aufsicht zu profitieren. Gleichwohl bergen die Richtlinie und ihre Umsetzung Risiken, sollte sie notwendige Differenzierungen unterlassen. Besonders nationale Spezialitäten wie Geschlossene Fonds bedürfen hierbei besonderer Beachtung.

Für 2011 werden nur wenige Schlüsselübergaben erwartet

Nicht nur die Researchunternehmen, sondern auch die Akteure der Immobilienbranche selbst, blicken optimistisch auf den deutschen Real Estate-Markt. Das Bild vermittelt zumindest eine KPMG-Umfrage unter 100 Investoren, Projektentwicklern, Finanzierern, Asset Managern, Wohnungsunternehmen und Maklern zu aktuellen Trends.

So erwarten neun von zehn Befragten (91 Prozent) einen Anstieg des Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobilienbereich. Darunter zeigt sich die Gruppe der Investoren, wie Kapitalanlagegesellschaften, Fonds oder Private Equity-Unternehmen, mit 97 Prozent noch einmal besonders optimistisch. 13 Prozent aller Umfrageteilnehmer rechnen mit einer Steigerung des M&A-Volumens im gewerblichen Real Estate-Bereich um mindestens 25 Prozent. Das wären rund 25 Mrd. Euro.

Unternehmen

Ausgezeichnet

Hamburg: Die ECE ist von der DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen für die nachhaltige Planung und städtebauliche Integration von Shopping-Centern ausgezeichnet worden. Die Rhein-Galerie in Ludwigshafen erhielt das DGNB-Zertifikat in Gold und das geplante Einkaufszentrum am Mailänder Platz in Stuttgart wurde mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

Viel eingesammelt

Tübingen: Die fair-vesta Unternehmensgruppe hat im vergangenen Jahr bei Anlegern ein Gesamt-Platzierungseigenkapital von 102,3 Mio. Euro eingeworben. Hier von waren 2,95 Mio. Euro Umsätze aus dem unternehmenseigenen Zweitmarktgeschäft. Damit steigerte das Unternehmen seinen Umsatz gegenüber 2009 um 36,4 Prozent.

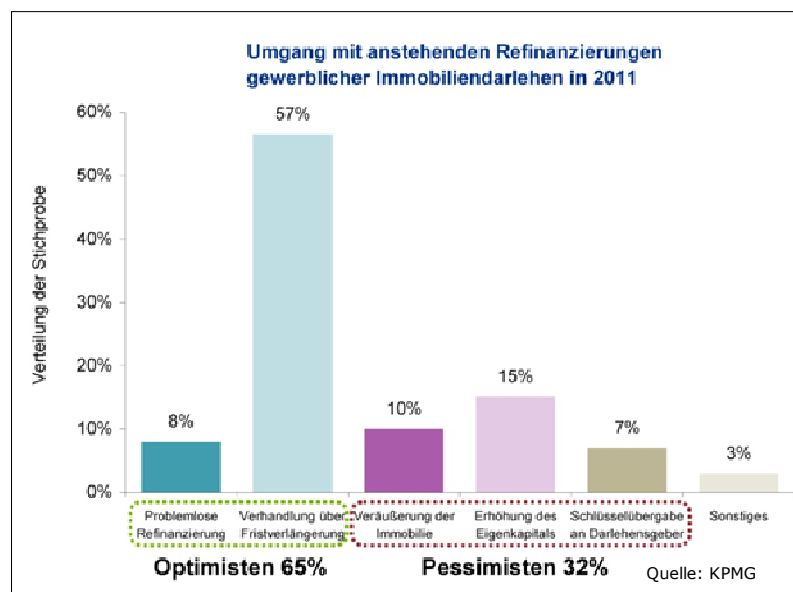
36 Millionen

Bergisch Gladbach: Die Hahn Gruppe sammelte 2010 bei den Anlegern 36 Mio. Euro Eigenkapital (2009: 33 Mio. Euro) ein. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 84 Mio. Euro.

Oliver Zucker, Sector Head of Building Construction & Real Estate bei KPMG: „Aufgrund der volkswirtschaftlich besseren Lage in Deutschland und den daraus resultierenden Folgen für die Vermietungsmärkte sowie der Ergebnisse unserer Befragung rechnen wir nach rund 20 Mrd. im vergangenen Jahr mit einem Transaktionsvolumen von über 25 Mrd. Euro im gewerblichen Immobilienbereich. Wir gehen davon aus, dass die Anzahl, der Preis und die Größe von Portfoliotransaktionen auch im Wohnimmobilienbereich ansteigen wird.“

Auch bei den Mieten gehen die Daumen der Umfrageteilnehmer nach oben. Für 2011 rechnen sie durchgängig mit steigenden Mietpreisen an Deutschlands

Top-Standorten für Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen. Für den Wohnungsmarkt rechnen fast alle Experten einen leichten (66 Prozent) oder sogar starken (27 Prozent) Mietpreisanstieg in Deutschlands Ballungszentren voraus. Bei den Top-Standorten für Einzelhandelsflächen sind 86 Prozent der Experten von einem Miet-



preisanstieg überzeugt; bei Büroflächen sind es immerhin noch knapp zwei Drittel der Befragten (63 Prozent).

In diesem Jahr stehen umfangreiche Immobiliendarlehen aus den Boomjahren zu Refinanzierung an. Die Sicht, wie diese zu stemmen sind, hängt ganz von der eigenen Position innerhalb der Darlehensnehmer-Darlehensgeber-Konstellation ab. So gehen 57 aller Kreditnehmer davon aus, dass es zu Verhandlungen über Fristverlängerungen der Darlehenslaufzeiten kommen wird. Als Refinanzierungsalternative sehen 15 Prozent die Erhöhung des Eigenkapitals auf Darlehensnehmerseite und zehn Prozent die Veräußerung der Immobilie an. Nur sieben Prozent sind äußerst pessimistisch und rechnen damit, dass es in den meisten Fällen zu einer Schlüsselübergabe an den Darlehensgeber kommen wird. Damit ist diese Gruppe etwa genauso groß, wie die der absoluten Optimisten: Nämlich acht Prozent sind davon überzeugt, dass es in der Regel zu problemlosen Refinanzierungen gewerblicher Immobiliendarlehen kommt. Bei Darlehensgebern ist diese Gruppe viel größer. Hier glauben 42 Prozent nicht, dass es zu Problemen bei der Refinanzierung der Kredite kommen wird.



Oliver Zucker
Foto: KPMG

„Die aktuellen Aussagen der Darlehensgeber deuten darauf hin, dass sich im Bereich der Finanzierung eine weitere Entspannung abzeichnet. Das ist ein er-

Unternehm

Kapital erhöht

Hamburg: Die GWB Immobilien AG hat die angekündigte Kapitalerhöhung abgeschlossen. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden insgesamt 700.000 neue Aktien zu einem Ausgabepreis von Euro 1,25 pro Aktie bei institutionellen Investoren platziert. Das Grundkapital des Unternehmens erhöht sich mit dieser Kapitalmaßnahme auf 7.875.000 Euro.

Mandat

Berlin: Die Estama Gesellschaft für Real Estate Management übernimmt ab 01.04.2011 das Property Management für das Bremer Waterfront. Das Shopping- und Freizeit-Center an der Weser umfasst rund 70.000 qm Fläche und beherbergt neben den Einzelhandelsanbietern auch ein Multiplex-Kino und ein Hotel der Ininside Premium Gruppe. Eigentümer des Waterfront sind zu jeweils 50 Prozent die irische LNC Property Group und die Resolution Property. Letztere erwarb ihren Anteil erst im September 2010 im Rahmen eines Joint Venture Deals.

freuliches Signal an den Markt“, kommentiert Oliver Zucker, Sector Head of Building Construction & Real Estate bei KPMG, dieses Ergebnis.

Allerdings bleibt die Frage, ob 100 Marktteilnehmer ausreichen, um ein repräsentatives Bild der Branche widerzuspiegeln.

Honorar-Empfehlung für Wertermittlungsgutachten

Der BVS Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. hat eine Richtlinie zur Berechnung des Honorars für Wertermittlungsgutachten über Immobilien vorgelegt. Hintergrund ist, dass die Honorare für Immobilienwertgutachten seit rund eineinhalb Jahren nicht mehr in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) enthalten sind. Die zurückliegende HOAI-Novellierung hatte die betreffende Vorschrift ersatzlos gestrichen. Seitdem können die für entsprechende Wertgutachten von den Immobiliensachverständigen frei verhandelt werden. Die nun vorgelegte Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für BVS-Immobilienbewertungssachverständige und ihre Auftraggeber dar. Das Bundeskartellamt hat die kartellrechtliche Unbedenklichkeit der Richtlinie bestätigt.



Bernhard Bischoff
Foto: BVS

Bernhard Bischoff, Vizepräsident und Leiter des Bundesfachbereichs Immobilienbewertung des BVS: „Unsere Honorarrichtlinie soll eine Orientierungshilfe für Sachverständige in der Immobilienbewertung sein. Wir denken dabei insbesondere an jüngere Kollegen, die neu in der Immobilienbewertung sind. Darüber hinaus ist unsere Honorarrichtlinie auch für Auftraggeber eine praktische Hilfe bei der Honorarfindung mit Sachverständigen.“

Der BVS empfiehlt ein Mindesthonorar von 750 Euro für ein Wertermittlungsgutachten mit einem Gegenstandswert von bis zu 100.000 Euro. Dadurch soll Preis-Dumping vermieden und die Gutachtenqualität für den Kunden gesichert werden. Die empfohlenen Honorare steigen mit dem Immobilienwert und klar definierten Besonderheiten bei der Auftragsbearbeitung, die den Schwierigkeitsgrad und Aufwand verändern. So steigt der Arbeitsaufwand des Sachverständigen, wenn die Immobilie sehr groß oder denkmalgeschützt ist. „Seriöse Sachverständige machen sich vor Ort ein genaues Bild des konkreten Gebäudes und arbeiten nicht nur anhand von Computermodellen“, so Bischoff.

Die Richtlinie gibt es als kostenloses Download unter:
http://iw.homepagepreview.de/fileadmin/user_upload/downloads/BVS-Richtlinie_zur_Berechnung_von_Honoraren_fuer_Wertermittlungen_bearbeitet.pdf

Wenn die Schufa hilft...

Der Traum vom eigenen Heim oder dessen Sanierung kann mitunter schnell zum Alptraum werden. Ohne Probleme läuft es meistens nicht ab. Neben Verzögerungen bei der Bauausführung, die oftmals zu weiteren Kosten führen,

Unternehmen

Verbessert

München: Die DCM Deutsche Capital Management AG hat im vergangenen Jahr 115 Mio. Euro inklusive Agio bei Anlegern eingesammelt und damit ihr Platzierungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr (60 Mio. Euro) gesteigert. Insgesamt wurde so ein Investitionsvolumen von 234 Mio. Euro (2009: 131 Mio. Euro) realisiert.

Bauhauptgewerbe

Wiesbaden: Im November 2010 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum November 2009 laut Statistischem Bundesamt (Destatis) preisbereinigt um 0,5 Prozent gestiegen. Die Bau nachfrage im Hochbau nahm erstmals seit Jahresbeginn wieder ab (- 0,5 Prozent). Im Tiefbau legten die Auftragseingänge das erste Mal seit März 2010 wieder zu (+ 1,8 Prozent). Der Gesamtumsatz belief sich im November 2010 auf rund 8,9 Mrd. Euro und stieg damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um sechs Prozent. Ende November 2010 waren in den Betrieben des Hoch- und Tiefbaus 729 000 Personen tätig (11/2009: 714.000).

können die hohe finanzielle Belastungen und die Angst vor einer Baupleite der beauftragten Baupartner für schlaflose Nächte und weiße Haare sorgen.

Vor allem letzteres scheint nicht aus der Luft gegriffen. So sind laut Statistischem Bundesamt in Deutschland im Zeitraum Januar bis Oktober 2010 insgesamt 19.828 Unternehmenspleiten registriert worden, 16 Prozent davon im Baugewerbe. Nahezu jeder fünfte Bauherr hat mit den Auswirkungen von insolventen Baufirmen zu kämpfen. Der für die Bauherren dadurch verursachte finanzielle Schaden beträgt durchschnittlich 15.000 Euro. Soweit, so schlecht.

Dem will die Schufa, diesmal als Freund und Helfer, mit einer Unternehmensauskunft für Privatpersonen nun einen Riegel vorschieben oder zumindest das Risiko minimieren helfen. Mit ihr kann sich der Bauherr in spe wichtige Informationen den zukünftigen Baupartner einholen. Wie lange ist das Unternehmen schon am Markt?

Gibt es laufende Insolvenzverfahren? Wie sehen die Geschäftszahlen der Firma aus? Wie groß ist die Gefahr einer Unternehmensinsolvenz?

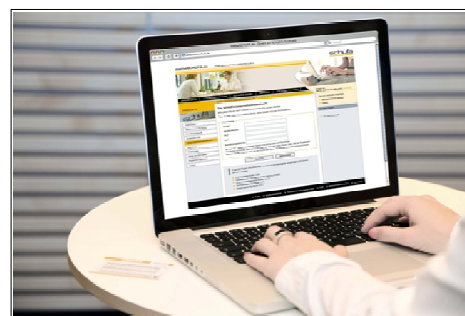


Foto: Schufa

All das kann unter www.meineschufa.de abgefragt werden. Dafür muss man sich für einmalig 18,50 Euro registrieren. Jede Unternehmensauskunft als PDF-Dokument kostet dann weitere 28,50 Euro. Im Verhältnis zu den genannten 15.000 Euro Schaden durch eine Insolvenz eine durchaus überdenkenswerte Variante, um böse Erfahrungen zu vermeiden.

Alternativ oder ergänzend ist es ratsam, sich nach Referenzobjekten zu erkundigen oder frühere Bauherren des potentiellen Baupartners zu ihren Erfahrungen zu befragen. Generell sollten keine Vorauszahlungen an den Baupartner erfolgen. Besser ist es, wenn Abschlags- oder Teilzahlungen nach Baufortschritt und mängelfreier Leistung vertraglich festgelegt sind. Besteht ein Baupartner auf Vorkasse, sollten die Alarmglocken angehen. Denn das kann ein Indiz für eine finanzielle Schiefelage des Unternehmens sein. Geht der Bauherr trotzdem in Vorkasse, sollte der gezahlte Betrag aber wenigstens über eine Bankgarantie zu seinen Gunsten abgesichert werden.

Nun sind es 55 VGF-Mitglieder

Die Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH und die Voigt & Collegen GmbH sind das 54. und 55. Mitglied des VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.. Die Bouwfonds REIM Deutschland GmbH ist ein Tochterunternehmen der Rabo Real Estate Group. Die deutsche Organisation managt von Berlin aus rund 8.900 Wohnungen in etwa 50 deutschen Städten mit einem Volumen von rund 633 Mio. Euro und Büroimmobilien mit einem Volumen von 86 Mio. Euro. Mit dem Bouwfonds Wohnen in Deutschland 01 präsentiert das Unternehmen seinen ersten geschlossenen Wohnimmobilienfonds für deutsche Privatkunden.

Das Düsseldorfer Emissionshaus Voigt & Collegen legt seit Anfang 2007 Solarbeteiligungsangebote auf und beschäftigt sich seit mehr als fünf Jahren mit den Besonderheiten der südeuropäischen Solarmärkte.

Immobilien kompakt + Immobilien kompakt + Immobilien kompakt

Keine Rückgaben

Berlin: Die Mieteinnahmen in den von Beos verwalteten Unternehmensimmobilien sind 2010 um neun Prozent gestiegen. Der Leerstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent verringert. Von den rund 60.000 qm echten Neuvermietungen entfielen rund zwei Drittel auf die Akquisition neuer Mieter und ein Drittel auf das Wachstum von bestehenden Mietern. Flächenrückgaben durch Insolvenzen waren nicht zu verzeichnen.

Bei den Eidgenossen

Frankfurt a. M.: Knight Frank ist in Partnerschaft mit der Wincasa AG nun auch in der Schweiz aktiv. Das 1999 gegründete Unternehmen ist eine Tochter der Credit Suisse Group mit Sitz in Winterthur. Es deckt die Bereiche Investment, Vermietung, Bewertung und Immobilienmanagement ab.

Investmentmarkt

Frankfurt a. M.: Laut Jones Lang LaSalle (JLL) beliefen sich die globalen Transaktionsvolumina für Gewerbeimmobilien 2010 auf 316 Mrd. USD. (2009: 209 Mrd. USD). Erstmals seit Ausbruch der globalen Finanzkrise 2007 lag dabei das im letzten Quartal des Jahres investierte Volumen wieder über

der 100 Mrd. USD-Marke. Während in der ersten Jahreshälfte vor allem die weltweiten Schlüsselmärkte nach oben gingen, wurden in den Monaten Oktober bis Dezember starke Aktivitäten über alle Regionen hinweg registriert. Besonders stechen dabei China und Brasilien heraus, deren Quartalsvolumina im vierten Quartal Höchstwerte erzielten. Auch in den USA, den skandinavischen Ländern und Deutschland gab es in den drei letzten Monaten 2010 nach Aussage von Arthur de Haast, Leiter der International Capital Group von JLL, einen spürbaren Anstieg. Für 2011 wird eine weitere Zunahme der globalen Volumina um 20 - 25 Prozent erwartet.

Irland

Frankfurt a. M.: Nach Angaben von Savills ist für 2011 ein Anstieg des Angebots auf dem irischen Investmentmarkt zu erwarten. Grund sind die geplanten Veräußerungen von Immobilien durch Banken, Konkursverwalter und die National Asset Management Agency. Darüber hinaus wird eine starke Nachfrage nach Spitzenprodukten seitens internationaler Investoren verzeichnet. Die Prognosen basieren auf dem gestiegenen Investmentumsatz des Jahres 2010, der sich gegenüber 2009 verdoppelt hat. Im ver-

gangenen Jahr wurden 47 Transaktionen abgeschlossen, doppelt so viele wie in 2009. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 270 Mio. Euro (2009: 140 Mio. Euro). Einzelhandelsimmobilien hatten einen Anteil von 55 Prozent am Transaktionsvolumen, Bürogebäude von 40 Prozent. 11,5 Mio. Euro flossen in Industrieimmobilien.

Lukrativer Norden

Augsburg: Finnland ist laut Patrizia Research aktuell einer der attraktivsten Wohnimmobilienmärkte Europas. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien im Innenstadtbereich von Helsinki liegen bei etwa fünf Prozent. Die durchschnittliche Monatsmiete für Wohnungen in der City beträgt derzeit über 20 Euro/qm. Bis zum Herbst 2011 ist ein kontinuierliches Ansteigen auf über 21 Euro/qm zu erwarten. Im Hinblick auf die Renditen wird mit einer weiterhin stabilen bis leicht fallenden Entwicklung gerechnet. „Im europäischen Vergleich antizipieren die skandinavischen Länder das Ende der Preiskorrekturen“, sagt Dr. Marcus Cieleback, Leiter Research der Patrizia Immobilien AG. „Finnland führt im dritten Quartal 2010 mit einem Anstieg der Hauspreise um 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau das Ranking

an. Demgegenüber steigen die Hauspreise in Deutschland nur um moderate 2,2 Prozent.“

TAG bei 38,28 Prozent

Hamburg: Der TAG Immobilien AG ist nach eigenen Angaben mit dem freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot für die Colonia Real Estate AG erfolgreich gewesen. Gemäß Ergebnis der am 18.01.2011 abgelaufenen Frist wurden der TAG 8,46 Prozent der CRE-Aktien angedient. Zusammen mit den sich bereits im Besitz der TAG befindenden 29,82 Prozent an CRE-Aktien steigt ihr Anteil auf 38,28 Prozent. Angestrebt waren mehr als 50 Prozent. Der CRE-Vorstand hatte das Angebot als finanziell unangemessen bezeichnet und empfohlen, es abzulehnen. Bis 04.02.2011 läuft noch die weitere Annahmefrist.

Konzentration

Düsseldorf: Die Redevco Services Deutschland GmbH konzentriert sich künftig auf den Zukauf und die die Entwicklung von innerstädtischen Retail-Objekten an 1A-Standorten in Mittel- und Großstädten sowie in kleinerem Umfang auf Investitionen in Shopping-Centern. Die bestehenden Teil-Portfolien in den Segmenten Büro und Logistik werden in den kommenden fünf bis zehn Jahren veräußert.

Impressum

IMMOBILIEN weekly

Verlag:
FLASKAMP UMMEN AG
Klosterstraße 64
10179 Berlin

Tel.: 030 - 460 06 750
Fax: 030 - 460 06 251

info@immobilien-weekly.de
www.immobilien-weekly.de

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

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 82946

Anzeigenabteilung:
030-460 06 260
anzeigen@immobilien-
weekly.de

Yvonne Christoph
Tel. 030 28 87 48 32
christoph@m-public.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 +++

BÜRO

Hygienisch

Hamburg: Das Institut für Arbeits- und Sozialhygiene Stiftung aus Karlsruhe mietet rund 1.000 qm Bürofläche in der City-Süd über BNP Paribas Real von der Becken Projektentwicklungs GmbH, Hamburg.

Bei München

München: STMicrollectronics mietet insgesamt 8.330 Büro- und Lagerfläche im „Concor“ in Dornach bei München von der Münchner Grund Immobilien Bau-träger AG über die Colliers Schauer & Schöll GmbH.

An Stiftung vermittelt

Düsseldorf: Die Stiftung van Meeteren unter dem Kuratoriumsvorsitzen- den Udo van Meeteren hat das 1896/97 errich- tete denkmalgeschützte Palais „Shadowplatz 14“ mit 1.082 qm Nutz- fläche von der Garanti- Bank. Aengevelt vermit- telte.

Privat

Frankfurt a. M.: Der Pri- vatinvestor Dr. Andreas Blaschkowski erwarb ein Bürogebäude im Westend von einem amerikanischen Fonds. Das sechsgeschossige Bürogebäude in der Unter- lindau 21-29 verfügt

über eine Gesamtmiet- fläche von gut 3.500 qm und ist zu rund 80 Pro- zent vermietet. BNP Pa- ribas Real Estate begleit- ete die Transaktion.

Auf die Praterinsel

Augsburg/München: Der Bayerische Landtag zieht mit seinen Abge- ordnetenbüros in die ehemalige Schnapsfab- rik Riemerschmid (Esco- rial) auf der Praterinsel in München. Dafür wur- den für acht Jahre 1.500 qm Nutzfläche im soge- nannten Essighaus an- gemietet. Der Gebäude- komplex gehört zum Bestand der PATRoffice, einem Co-Investment zweier internationaler Pensionskassen und der Patrizia, die die Vermie- tung verantwortete.

Großmieter

Hamburg: Die Buss Group mietet für ihren neuen Firmensitz rund 4.600 qm im Hamburg- America-Center, Am Sandtorkai 48. Die Ver- mieterin ist Norrporten. Vermittelnd tätig war Grossmann & Berger, Norrporten wurde bei der Anmietung von der Kanzlei Mannheimer Swartling, die Buss Group von Hogan Lovells beraten.

LOGISTIK

Lagerhalle

Köln: Die Luxemburger FREQO Gruppe will bis

Ende des Jahres in Köln- Niehl ein Logistikzent- rum mit 30.000 qm La- ger- und 2.000 qm Ver- waltungsfläche errich- ten. Eine Logistik- Gesellschaft der Ross- mann-Gruppe hat das Regionallager langfristig über BNP Paribas Real Estate und die Greif & Contzen Immobilien GmbH gemietet. Das Fremdkapital stellt die Deutsche Genossen- schaft-Hypothekenbank AG (DG Hyp) bereit.

WOHNEN

176 Wohnungen

Essen: Die Bau-träger- sparte formart von Hochtief Construction hat 176 Wohnungen des Projekts Wildparkcarrée in Düsseldorf-Grafen- berg an die Württem- bergische Lebensversi- cherung, die von CMS Hasche Sigle Stuttgart juristisch und von Rheinwert Immobilien- consulting immobilien- wirtschaftlich beraten wurde, veräußert.

EINZELHANDEL

KULT-Laden

Essen: Hochtief Projekt- entwicklung hat mit der Görgens Gruppe einen Mietvertrag über etwa 1.300 qm Verkaufsflä- che im Aalener Stadt- quartier mercatura abgeschlossen. Damit sind 81 Prozent der dor- tigen Einzelhandelsflä- chen vermietet.