



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:

Editorial
(R. Ummen)

Seite 2:

Immobilienwerber
als Melkkühe genutzt

Seite 3:

Neues Gesetz für Ge-
schlossene Fonds
(E. Romba, VGF)

Seite 5:

OIFs —
es wird besser, aber
nicht für alle

Seite 6:

Beyerles Bemerkungen
„Freizeitimmobilien“

Seite 8:

London — egal ob bei
Regen oder Sonne

Seite 9:

Expansion der
Retailer hält an

Seite 10:

Wenn Bamberg Berlin
hinter sich lässt ...

Seite 10:

Die teuersten Büro-
standorte der Welt

Seite 12:

Ein Zauberwort
verliert seine Macht

Seite 13:

Aktuelle Deals

Seite 13:

Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

Aufstand in Libyen, Wahlüberraschungen in Hamburg, ein Doktor, der keiner ist – selbst als News-Junkie fällt es momentan schwer, den Überblick über die Nachrichtenlage zu behalten. Dennoch stechen bei all den Meldungen immer wieder welche hervor, die unser besonderes Interesse wecken.

Erinnern Sie sich noch? Vor geraumer Zeit witzelten wir an dieser Stelle, die Griechen mögen doch bitte die Drachme wieder einführen und uns mit ihrer Schuldenkrise verschonen. Nun kommt die passende Nachricht zum Thema. Wie die „Süddeutsche Zeitung“ berichtet, fordert der europäische Sachverständigenrat EEAD jetzt den Ausschluss Griechenlands aus der Euro-Zone und somit die Rückkehr zur Drachme. Da Griechenland und etwa auch Portugal ihre Schuldenkrisen nicht in den Griff bekommen, könnte es sonst zu weiteren Staatspleiten und Eskalationen an den Finanzmärkten sowie einem unkontrollierten Auseinanderbrechen der Euro-Zone kommen.

Die Geschichte hinter der Geschichte ist folgende: Die Eurokrise wird mittlerweile erheblich unterschätzt, da andere Nachrichten – etwa der Aufstand in der arabischen Welt – neue Themen auf die Agenda setzen und das europäische Schuldendebakel in der Wahrnehmung verdrängen. Dabei ist das Dilemma keineswegs geheilt. In Griechenland türmen sich trotz Sparmaßnahmen weitere Schuldenberge auf, und in anderen Schuldenstaaten sieht es nicht viel besser aus.

Politik, Medien und Wirtschaft sollten sich wieder intensiver mit der Finanzkrise auseinandersetzen. Nicht, dass es anschließend heißt, man sei von der Wucht der Ereignisse überrascht worden ...

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Doppelspitze

Mannheim: Manuel Jahn und Sebastian Müller leiten ab sofort den Bereich Real Estate Consulting von GfK GeoMarketing. Dr. Eberhard Stegner, der die Leitung des Bereichs zuvor innehatte, wird sich wieder voll auf seine Aufgaben als einer der beiden Geschäftsführer des Gesamtunternehmens konzentrieren. Müller übernimmt die Marktbeobachtung und Schnittstellenverantwortung zu den anderen Unternehmensbereichen. Manuel Jahn verantwortet die Kundenbetreuung und die Qualitätssicherung der Beratung.

Immobilienwerber als Melkkühe der Länder missbraucht

Nordrhein-Westfalen schickt sich an, als achttes Bundesland die Grunderwerbsteuer zu erhöhen. In Reihenfolge gesehen ist solides Mittelfeld unter den deutschen Bundesländern. Spitze will man dagegen in Sachen Höhe der Grunderwerbsteuer werden und diese auf volle fünf Prozent erhöhen. Zumindest hat der Fraktionsvorsitzende der Grünen Reiner Priggen gegenüber der „WAZ“-Gruppe eine solche Erhöhung gefordert.

Seit der Föderalismusreform 2006 haben die Bundesländer die Hoheit über diese Form der Steuer erlangt — und bedienen sich seither kräftig am Geld der Immobilienwerber. Vor NRW hatten bereits Hamburg, Sachsen-Anhalt, Bremen, Niedersachsen und das Saarland an der Steuerschraube gedreht und die Grunderwerbsteuer auf 4,5 Prozent, Brandenburg sogar auf 5 Prozent erhöht. Zur Erinnerung: Bis Ende 1996 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von zwei Prozent. Ab 1997 waren es dann 3,5 Prozent.

Wenn dies das Ergebnis von Föderalismus ist, na dann vielen Dank, möchte man rufen. Fällt denn den Ländern wirklich nichts Besseres ein, um Geld in ihre klammen Kassen zu spülen?! Besonders schlimm dabei ist, dass die politische Farbgebung bei der Ideenlosigkeit keinerlei Rolle spielt. Immobilien können ja bekanntlich nicht weglaufen.

Die Gedankenspiele einer höheren Grunderwerbsteuer der vom nordrhein-westfälischen Verfassungsgericht haushaltstechnisch ausgebremsten Minderheitsregierung könnten Mehreinnahmen allein für 2011 von 550 Mio. Euro bedeuten. „Für die Immobilienwirtschaft wird jedoch eine Hürde nach der nächsten aufgestellt“, sagt Daniel Arnold, Regionalbeauftragter des ZIA für Nordrhein-Westfalen. Gerade in einem noch teilweise schwierigen Marktumfeld könne eine erhöhte Grunderwerbsteuer die Investitionen in den Immobilienmarkt erheblich beeinflussen. Insbesondere dem privaten Hauskäufer, der ja



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

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

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

Personalien

Prokura erteilt

Jena: Die jenawohnen GmbH erteilt Eleonore Tonndorf Prokura. Das Unternehmen war bislang vom Geschäftsführer Stefan Wosche-Graf allein oder von zwei Prokuristen gemeinsam vertreten



Eleonore Tonndorf
Foto: jenawohnen

worden. Damit die Vertretung der Gesellschaft auch bei ungeplanten Abwesenheiten gewährleistet ist, wurde neben den bisherigen Prokuristen Axel Koch und Cornelia Bergner eine weitere Prokura an Tonndorf erteilt. Sie ist seit 1972 im Unternehmen und leitet den Bereich Technik.

eigentlich im Mittelpunkt rot-grüner Politik (unter Duldung der Linken) zu vermuten ist, wird es in Zukunft noch schwerer gemacht, Wohneigentum zu erwerben.

Da stellt sich die Frage, ob die Politik sich mitunter selbst noch versteht. Es soll energetisch saniert werden - das kostet Geld. Die Grundsteuerhebesätze durch die Kommunen werden kontinuierlich angehoben — das kostet Geld. Nun die Grunderwerbsteuer in NRW. „Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen sollen sanieren, modernisieren, investieren. Geld kann man aber immer nur einmal ausgeben — geht es mit der Grunderwerbsteuer an den Staat, schmälert das die Investitionen“, warnt Alexander Rychter vom VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.



Alexander Rychter
Foto: VdW

Dass er gehört wird, scheint unwahrscheinlich. Denn auch in NRW haben Immobilien keine Beine ...

Gesetz zur Regulierung Geschlossener Fonds kommt

RA Eric Romba, Hauptgeschäftsführer und Sprecher, VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.

Am 16. Februar 2011 haben das Bundesministerium der Finanzen (BMF) sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) den Gesetzentwurf zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts veröffentlicht.



Eric Romba
Foto: VGF

Der VGF Verband Geschlossene Fonds e. V. hat sich bereits seit Februar 2009 dafür eingesetzt, einen verlässlichen Rechtsrahmen für Geschlossene Fonds und deren Vertrieb zu verankern. Mit der Vorlage des Gesetzentwurfs ist nun der erste Schritt gemacht, diesen Rechtsrahmen zu etablieren.

Zunächst war vorgesehen, diesen Rahmen im Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (das sogenannte Anlegerschutzverbesserungsgesetz II) zu verankern, das im März 2010 in Erscheinung trat und am 11. Februar 2011 den Bundestag abschließend passiert hat. Die Herauslösung aus dem Gesetz war sachlich richtig, da die Besonderheiten Geschlossener Fonds nicht pauschal in diesem Gesetz erfasst wurden.

Der VGF hat sich massiv für den Erhalt des freien Vertriebs eingesetzt, dessen Zukunft bei einer Regulierung gemäß Kreditwesengesetz (KWG) ungewiss gewesen wäre. Neben der generellen Kritik an der KWG-Pflicht besteht Konsens darüber, dass eine Verbesserung der Beratungsleistung durch ein höheres Maß an Regulierung erreicht werden kann.

Strenge Auflagen für die Vertriebszulassung, wie ein Nachweis der fachlichen Eignung, führten auch in den Bereichen wie beispielsweise der Versicherungs-

Unternehmen

Center-Management

Düsseldorf: Corus Centermanagement, ein Joint Venture von Comfort Holding und Hochtief Property Management, übernimmt ab 01.04.2011 für fünf Jahre das Center-Management für das Shopping-Center KOMM in Offenbach. Eigentümer und Entwickler der Immobilie ist Hochtief Projektentwicklung. Corus wird neben dem allgemeinen Property- und Center-Management ein weiteres Optimieren der Mieterstruktur verantworten. Das Center umfasst etwa 22.500 qm mit insgesamt rund 60 Shops.

Preisträger

Frankfurt a. M.: Jones Lang LaSalle ist Preisträger des immobilienmanager.AWARD 2011 und wurde in der Kategorie „Vermittlung & Beratung“ ausgezeichnet. Hartmut Bulwien, Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender der Bulwien Gesa AG, ist der Träger des immobilienmanager.AWARD Lifetime 2011. Zum Kopf des Jahres wurde Bernhard H. Hansen, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivico Real Estate GmbH, gekürt.

wirtschaft zu einer höheren Beratungsqualität und Dokumentation. Vertriebsregulierung muss folglich effizient sein, da Rechtsansprüche häufiger auch auf eine fehlerhafte Beratung zurückzuführen sind.

Das Vermögensanlagengesetz (VermAnIG) wird nach dem Stand des nun veröffentlichten Entwurfs weitreichende Veränderungen des Vertriebs und der Anbieter mit sich bringen.

Die Parallelitäten zum Wertpapierhandelsgesetz werden den Vertriebsprozess transparenter und damit qualitativer machen. Die Prospekte werden künftig von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) auch auf Kohärenz geprüft werden. Neue Rechnungslegungsstandards werden die Transparenz der Produkte vergrößern. Neue Beratungsunterlagen wie beispielsweise ein Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) werden darüber hinaus die Vergleichbarkeit mit anderen Produkten ermöglichen. Für die Ausgestaltung des VIB hat der VGF bereits einen eigenen Vorschlag auf dem Tisch, der jüngst beschlossen wurde. Seiner flächendeckenden Anwendung steht nichts mehr im Weg, wobei das künftige VIB kraft Gesetz natürlich die Standards der Branche aufgreifen sollte.

Zusammenfassend sind folgende Regelungen im Gesetzentwurf enthalten:

- die Einführung der Prüfung der Verkaufsprospekte auf Kohärenz und Verständlichkeit durch die BaFin über die bisherige Vollständigkeitsprüfung hinaus,
- die Pflicht zur Erstellung eines Produktinformationsblattes (sog. Vermögensanlagen-Informationsblatt) sowie dessen Hinterlegungspflicht bei der BaFin,
- die Pflicht zur Erstellung von Jahresabschlüssen nebst Prüfberichten entsprechend der Vorgaben des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie deren Veröffentlichung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des vergangenen Geschäftsjahres,
- die Neuformulierung der Prospekthaftungsregelungen sowie die Einführung einer Haftung hinsichtlich fehlerhafter Produktinformationsblätter,
- die Erweiterung der bisherigen Haftungsausschlussfrist von sechs Monaten

In Sachen Regulierung wird sich in den kommenden Monaten viel bewegen. Trotz der engen Zeitpläne sollten die Regeln gut durchdacht sein. Hierzu bedarf es enger Abstimmung und inhaltlicher Auseinandersetzungen, welche die Dynamik aller Verhandlungsparteien fordern werden.

Wichtig ist, dass die Regelungen für die Anbieter und Vertriebe Geschlossener Fonds verhältnismäßig und marktgerecht gestaltet werden. Auf den ersten Blick bietet der vorgelegte Gesetzentwurf eine gute Grundlage hierfür.

So wie die Fondsindustrie bereit ist, sich strengeren gesetzlichen Regeln zu unterwerfen, ist auch die Politik gefragt, in ihrer Argumentation die Besonderheiten der Branche der Geschlossenen Fonds zu berücksichtigen.

Unternehmen

Neue Aktien

Hamburg: Die TAG Immobilien AG hat die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung für den 07.04.2011 und die Verschiebung ihrer für den 22.06.2011 anberaumten ordentlichen Hauptversammlung bekanntgegeben. Im April soll eine Kapitalerhöhung gegen Bar einlage mit Bezugsrecht der Aktionäre durch Ausgabe von bis zu 5.856.636 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von mindestens sieben Euro beschlossen werden. Die neuen Aktien, die ab 01.01.2011 gewinnberechtig sind, werden den Aktionären im Wege des mittelbaren Bezugsrechts durch ein Kreditinstitut im Verhältnis von 10 zu 1 angeboten. außerdem ist geplant auf der außerordentlichen Hauptversammlung über die erneute Einräumung eines genehmigten Kapitals beschließen, da die im Jahr 2010 erteilte Ermächtigung zur Finanzierung der Übernahme der Colonia Real Estate AG vollständig ausgenutzt wurde.

Es wird wieder besser, aber nicht für alle

Die Performance der IPD Indizes der Offenen Immobilien-Publikumsfonds hat sich im vierten Quartal 2010 wieder erholt. So erreichte der OFIX-All Index eine Performance von 0,45 Prozent (Q 3 2010: -0,62 Prozent). In diesem Index werden alle Offenen Immobilien-Publikumsfonds erfasst, die für Privatanleger zu erwerben und seit mindestens einem Jahr auf dem Markt sind. Fonds, die eine Renditehistorie von mindestens fünf Jahren aufweisen, erzielten eine Quartalsrendite von 0,45 Prozent auf. (Q 3 2010: -0,24 Prozent). Die im OFIX-10 zusammengefassten Fonds mit zehn Jahren Renditehistorie erzielten mit einer Drei-Monatsperformance von 0,64 Prozent das beste Ergebnis. (Q 3 2010: -0,08 Prozent).

Das fügt sich in das Bild des Gesamtjahres ein. Denn auch über zwölf Monate betrachtet, erzielten die länger etablierten Fonds eine höhere Rendite. Allerdings ist das Niveau moderat. Während der OFIX-ALL und OFIX-5 lediglich auf Renditen von 0,39 und 0,38 Prozent kommen, erzielt der OFIX-10 wenigstens 1,64 Prozent Rendite. Die Renditeentwicklung sei jedoch insgesamt sehr heterogen, so Dr. Daniel Piazzolo, Geschäftsführer der IPD Investment Property Datenbank GmbH, Wiesbaden. „7 von 21 Fonds erzielten durchweg negative Renditen und zogen mit Jahresrenditen von bis zu -39 Prozent die Gesamtpformance nach unten.“ Der angesprochene Ausreißer nach unten ist dabei der in Abwicklung befindliche Morgan Stanley P2 Value. Auch der sich ebenfalls in Liquidation befindliche Degi Europa mit einem Minus von rund 24 Prozent lässt kein besseres Gesamtergebnis zu.

Gleichzeitig wird aber deutlich, dass zwei Drittel der erfassten Fonds eine positive Rendite erzielten — allerdings auf verringertem Niveau.

IPD Offene Immobilienfonds Index				
	Betrachtungszeitraum			
	Total Return in Prozent			
Fonds Index	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
OFIX-All	0,45	0,39	-	-
OFIX-5	0,45	0,38	2,72	3,70
OFIX 10	0,64	1,64	3,23	4,00

So konnten nur der INTER Immo-Profil (iii Internationales Immobilien Institut) und der hausInvest (Commerz Real) die Drei-Prozent-Marke knacken. Der Deka-ImmobilienGlobal (2,75 Prozent) und der Deka-ImmobilienEuropa (2,71 Prozent) sowie der grundbesitz europa der RREEF (2,89 Prozent) blieben knapp darunter. Die drei Fonds grundbesitz-global (REEF), SEB ImmoInvest und CS EUROREAL erzielten gut zwei Prozent Jahresperformance. Die drei Union-Fonds, UniImmo: Deutschland, UniImmo: Europa und UniImmo: Global verfehlten diese Grenze knapp. „Diese großen Fonds machen mit 58,5 Mrd. Euro Fondsvolumen 77,4 Prozent des OFIX-ALL Index aus und übertrafen mit Renditen von mehr als 1,8 Prozent den Index jeweils deutlich“, sagt IPD-Geschäftsführer Piazzolo.

Bei einem Betrachtungshorizont von fünf Jahren sieht die Welt der Offenen Immobilienfonds im Übrigen viel freundlicher aus. Denn dann kommen immerhin 9 von 20 Fonds auf annualisierte Renditen von mehr als 4 Prozent. Am besten steht dabei der grundbesitz europa mit einer Rendite von 6,4 Prozent da. Silber geht an den Deka-ImmobilienGlobal (4,8 Prozent) und der Bronzegrang an den grundbesitz-global (4,8 Prozent).

Unternehmen

Verbesserte Zahlen

München: Die Fair Value REIT-AG hat nach vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2010 Umsatzerlöse von 14,4 Mio. Euro (2009: 12,2 Mio. Euro) erzielt. Das Nettovermietungsergebnis stieg von 8,5 Mio. Euro auf 9,5 Mio. Euro. Das Betriebsergebnis betrug 2,7 Mio. Euro (2009: -0,8 Mio. Euro), was vor allem auf einem verbesserten Bewertungsergebnis der Immobilien basiert. 2010 erzielte das Unternehmen einen operativen Cash Flow von 4,7 Mio. Euro (2009: 2,9 Mio. Euro). Der Konzernüberschuss stieg auf 1,9 Mio. Euro (2009: -2,9 Mio. Euro), das Ergebnis je Aktie auf 0,20 Euro (2009: -0,31 Euro). Zum Bilanzstichtag summierte sich das Eigenkapital nach vorläufigen Zahlen auf 74,2 Mio. Euro (31.12.2009: 72,7 Mio. Euro). Der bilanzielle Net Asset Value stieg von 7,78 Euro je in Umlauf befindlicher Aktie auf 7,96 Euro je Aktie. Unter Einbeziehung der Minderheitsanteile in Tochterunternehmen erhöhte sich die Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG auf 49,4 Prozent des unbeweglichen Vermögens (31.12.2009: 45,5 Prozent).



**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.

Im Zweifelsfall: Finger weg!

Es wird hoffentlich langsam Frühling - und dann rufen die wieder boomenden Freizeitparks. Dabei sind Freizeitimmobilien ein ganz besonderes Segment des Immobilienmarktes. Einerseits sind sie stark aktuellen Trends unterworfen. Andererseits werden sie an harten Wirtschaftlichkeitskriterien gemessen wie jede andere Immobilie beziehungsweise Investition auch. Spektakulären Pleiten der Vergangenheit stehen gut funktionierende Objekte gegenüber. Für Immobilienresearcher, -berater und Investoren ist dieses Marktsegment eine besondere Herausforderung, nicht nur weil es sehr heterogen ist – vom Multiplex-Kino über das Fitness-Studio und den Freizeitpark bis zur Indoor-Skihalle – sondern auch weil die Standortanforderungen, Nachnutzungsmöglichkeiten und Lebenszyklen sich deutlich von denen der klassischen Büro- oder Einzelhandelsimmobilien unterscheiden.

Da die meisten Projekte durch eine Reihe von (positiven) Standortgutachten oder Machbarkeitsuntersuchungen untermauert wurden, aber gerade die großen Projekte oftmals als spektakulärer Insolvenzfall enden, ist auch die Frage nach den darüber hinausgehenden Pushfaktoren zu stellen und die Ratio von Investoren.

Aktuell tritt dieses Marktsegment schon aufgrund seiner zunehmenden wirtschaftlichen Bedeutung wieder stärker in den Vordergrund. Denn in regelmäßigen Abständen werden neue Projektideen geboren. Die Indoorspielstätten à la Halligalli oder Tollywodland erlebten ihren Beginn in der letzten Dekade im Gewerbegebiet. Auch die Hausse der Indoor-Skihallen in den Jahren von 2001 bis 2007 ist noch gut in Erinnerung. Das Space Park Debakel in Bremen ist ad acta gelegt. Die aktuellen Diskussionen über eine „Neuentdeckung“ des 100 Jahre alten Nürburgrings und seinen noch laufenden Untersuchungsausschuss über die „Verschwendung von Steuergeldern in der Eifel“ prägen gleichwohl die öffentliche Diskussion.

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>

Alles Einzelfälle möge man anmerken. Denn die neue Geschichte des „Warum wir in Freizeit-

Unternehmen

Am Hauptbahnhof

Berlin: Die Hotelgruppe Steigenberger plant am Berliner Hauptbahnhof den Bau eines achtgeschossigen Hotels der gehobenen Mittelklasse mit etwa 410 Zimmern, das unter der Marke InterCity Hotel geführt wird. Es wird eine Bruttogrundfläche von 19.800 qm umfassen. Die Grundstückseigentümerin Vivico will im dritten Quartal mit den Bauarbeiten beginnen. Für das Projekt war Viador vermittelnd und beratend tätig.

Erstling

Espoo (FIN): Christie + Co hat Marriott International im Auftrag von BMZ Invest und Ultivista als Franchisegeber eines 272-Zimmer-Hotels gewonnen. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund 63 Mio. Euro. Die Eröffnung des ersten Marriotts in Finnland ist für 2013 geplant.

Wohnanlage

Bonn: Die Deutsche Bau- und Grundstücks AG hat eine Wohnanlage in Köln von einem Privatinvestor der Unternehmensgruppe Orgler, Frankfurt a. M., in ihr Verwaltungsportfolio übernommen. Es umfasst rund 300 Wohnungen.

destinationen investieren" wird aktuell wie folgt begründet: „Die neue Kombination bisher eher getrennt verlaufender Aktivitätsprozesse gebiert neue, und demzufolge kaum noch als singular zu identifizierende, Immobilientypen“. Aha! Klingt ja irgendwie logisch, wenngleich mit einer Portion Analystensprache gesegnet. Als Marktsegmente werden dann Ferien- und Kuranlagen, Beherbergungsbetriebe, Sport-, Fitness- und Wellnessanlagen, kulturelle Freizeiteinrichtungen, (Event-)Gastronomie, Veranstaltungszentren, kommerzielle Vergnügungs- und Spielstätten oder einzelhandelsorientierte Freizeitlokalitäten unterschieden. Und in denen sind dann so unterschiedliche Objekte wie der Hotelkomplex, die Tanzschule, der Outdoor Kletterpark und die Sportarena zu finden.

Allein die Aufzählung der Marktsegmente verdeutlicht eines: Der Freizeitmarkt ist bisher noch eine klassische Querschnittsbranche. Benchmarks oder gar Markttransparenz? Fehlanzeige. Eine einheitliche Definition oder Abgrenzung existiert nicht und muss wohlmöglich aufgrund des zyklischen Charakters dieser Betreiberimmobilien auch einen eher flexiblen Charakter aufweisen. Das ist nicht grundsätzlich schlimm, sofern sich dieses hohe Risiko auch in der Return-erwartung widerspiegelt.

Damit eines klar ist: Freizeitimmobilien werden auch künftig ihre zyklische Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen – sei es als wirtschaftlich interessantes Investmentprodukt oder als immobilienwirtschaftlicher Problemfall aufgrund ausbleibender Rentabilität und schlechter Zweitverwendungsfähigkeit.

Vielleicht sollte aber auch ein Augenmerk auf einige „GUT“achter und ihren „Track record“ gelegt werden, welche bei diesen Investitionen als Berater fungieren. Manchmal sollte es doch die großen Namen der Branche sein, welche eine Empfehlung abgeben.

Denn im Zweifelsfall gilt noch immer: Finger weg!

Ob Regen oder Sonnenschein - London soll es sein

Luxus geht immer - und momentan immer besser. In Central London haben die Preise für Luxuswohnimmobilien im Januar wieder um 1,1 Prozent zugelegt. Über die vergangenen zwölf Monate betrachtet beträgt das Plus sogar 10,3 Prozent. Gleichzeitig haben sie den Tiefstand der Preise aus dem März 2009, der aus den Folgen der Finanzkrise resultierte, um 26,9 Prozent hinter sich gelassen. Die gute Nachricht für Interessenten an den Edelwohnimmobilien der britischen Hauptstadt ist indes: Sie sind noch immer um 3,4 Prozent billiger zu haben als bei ihrem letzten Hoch vom März 2008. Ob das noch lange so sein wird, darf bezweifelt werden. Denn der hohen Nachfrage für diese Objekte steht nur ein knappes Angebot gegenüber. Es liegt zwar drei Prozent über dem Vorjahresniveau, aber mehr als 20 Prozent unter dem Wert von vor zwei Jahren.

Größte Gewinner unter den Teilmärkten sind Knightsbridge und Kensington. Hier haben sich die Preise allein in den zurückliegenden drei Monaten um volle sechs Prozent erhöht. „Der Markt für luxuriöse Wohnimmobilien in Central London koppelt sich immer stärker von den übrigen britischen Märkten ab,“ sagt Liam Bailey, der das Research für Wohnimmobilien bei Knight Frank in London verantwortet. Denn während in Central London zweistellige Preiszuwächse in-

Fonds
Keine Korruption

Berlin: Die interne Revision beim Liegenschaftsfonds Berlin hat keinen Zusammenhang zwischen Verkaufsverfahren des Liegenschaftsfonds und Nebentätigkeiten von zwei Mitarbeitern festgestellt. In der Öffentlichkeit waren Korruptionsvorwürfe laut geworden, nachdem bekannt geworden war, dass zwei Mitarbeiter des Liegenschaftsfonds nicht angegeben hatten, gleichzeitig Geschäftsführer von privaten Immobilienfirmen zu sein.

"Die interne Revision des Liegenschaftsfonds hat ergeben, dass keine der Firmen, für die die Mitarbeiter tätig waren, Immobilien vom Liegenschaftsfonds erworben oder Angebote zum Erwerb abgegeben haben", so Dr. Christian Sundermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates des Liegenschaftsfonds Berlin. Gegen die beiden Mitarbeitern wurde wegen „der schwerwiegenden arbeitsrechtlichen Verstöße gegen die Pflichten im Zusammenhang mit der Ausübung von Nebentätigkeiten“ die Kündigung in die Wege geleitet.

nerhalb der vergangenen zwölf Monate zu verzeichnen waren, entwickeln sich die übrigen britischen Märkte negativ. Hier sind die Preise im Schnitt um mehr als ein Prozent zurückgegangen.

Knight Frank Prime Central London Index Januar 2011					
	KF Prime Central London Index	Veränderung 12 Monate	Veränderung 6 Monate	Veränderung 3 Monate	Veränderung 1 Monat
Januar 10	4.201,20	11,50%	9,20%	4,50%	1,10%
Februar 10	4.334,80	16,70%	11,50%	6,60%	3,20%
März 10	4.367,00	19,60%	10,90%	5,10%	0,70%
April 10	4.425,70	20,70%	10,10%	5,30%	1,30%
Mai 10	4.487,70	20,40%	10,30%	3,50%	1,40%
Juni 10	4.526,40	19,50%	9,00%	3,70%	0,90%
Juli 10	4.506,00	17,10%	7,30%	1,80%	-0,50%
August 10	4.503,90	15,90%	3,90%	0,40%	0,00%
September 10	4.496,10	14,20%	3,00%	-0,70%	-0,20%
Oktober 10	4.485,70	11,60%	1,40%	-0,40%	-0,20%
November 10	4.524,30	11,20%	0,80%	0,50%	0,90%
Dezember 10	4.583,90	10,30%	1,30%	2,00%	1,30%
Januar 11	4.633,70	10,30%	2,80%	3,30%	1,10%

Quelle: Knight Frank Residential Research

Mittlerweile wollen nicht nur Ausländer, vor allem aus Europa, sondern auch Kaufinteressenten aus der City selbst wieder attraktive Topobjekte erwerben. Doch da potenzielle Verkäufer weiterhin zögern und sich sorgen, zu zeitig zu veräußern, bleibt das Angebotsvolumen klein. Zudem wurden kürzlich die staatlichen Gebühren auf Immobilientransaktionen („Stamp Duty“) erhöht. Eine solche Erhöhung hatte in der Vergangenheit regelmäßig zu einem sinkenden Objektangebot geführt, so Bailey.

Und noch etwas spricht für London und seine Luxuswohnimmobilien. Mag das Wetter an der Themse auch alles andere als märchenhaft sein - London ist für viele nach wie vor die erste Wahl zum Wohnen und Arbeiten. Denn nach den jüngsten politischen Unruhen in Nordafrika und der arabischen Halbinsel dürften so manche Märchen aus 1000 und einer Nacht ein plötzliches Ende finden. Da ist eine Luxusimmobilien im Londoner Nieselregen mitunter Gold wert.

Retail-Expansion hält an

Nach Aussage von CB Richard Ellis haben die Einzelhändler ihren Expansionskurs 2010 weiter fortgesetzt. So stieg die Anzahl der gemeldeten Einzelhandelsflächenvermietungen von 2009 auf 2010 um 8,2 Prozent. Insgesamt wurden 2.220 Deals registriert (2009: 2.052). Die größte Nachfragegruppe waren die Modeeinzelhändler mit 31 Prozent der gemeldeten Abschlüsse. Den stärksten Zuwachs verzeichneten dagegen die Lebensmitteleinzelhändler. Vor allem Super- und Verbrauchermärkte legten zu und erhöhten ihren Anteil auf neun Prozent. Es folgen die Gastronomie und das Segment Möbel und Wohnaccessoires sowie Dienstleistungen und Drogerien. Am unteren Ende der Skala befinden sich SB-Warenhäuser und der Buchhandel.

Fonds

Eingekauft

Berlin/Hoevelaken:

Der Bouwfonds European Residential hat Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser in München, Meerbusch und im französischen Montpellier erworben. Das Portfolio in München-Riem setzt sich aus 387 Wohnungen zusammen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 61,4 Mio. Euro (2.263 Euro/qm) und die Brutto-Anfangsrendite auf fünf Prozent. Verkäuferin ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH. Die Liegenschaft in Meerbusch hat 54 Wohneinheiten. Verkäuferin ist die IVG Institutional Funds GmbH (Spezialfonds). Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 4,8 Mio. Euro (1.352 Euro/qm) und die Brutto-Anfangsrendite beträgt 6,8 Prozent. Das Objekt in Montpellier ist Teil einer um den „Place du Quebec“ angelegten Wohnbebauung. Die 1992 erbaute Anlage besteht aus 37 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Das Investitionsvolumen beträgt 6,95 Mio. Euro (2.294 Euro/qm) und die Brutto-Anfangsrendite 5,6 Prozent. Der Fonds hält nun Objekte in Deutschland, Frankreich, Norwegen und Schweden.

Die Kölner Handelsgruppe Rewe blieb wie im Jahr zuvor mit 67 Meldungen expansivster Einzelhändler in Deutschland. Es folgt Edeka mit 60 Abschlüssen. Unter den Top-20 der aktivsten Einzelhändler 2010 können mit Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Denn's Biomarkt, Kaufland, Netto und Penny allein acht dem Lebensmitteleinzelhandel zugeordnet werden.

Aber auch internationale Einzelhändler haben 2010 in Deutschland weiter expandiert. Hierzu gehören Urban Outfitters, Hollister, Primark, Monki (H&M), Weekday (H&M), Apple und Desigual. Neu nach Deutschland kamen im Vorjahr die Damenoberbekleidungsanbieter Gina Tricot und Haugland sowie das Jeanslabel 7 For All Mankind, das Fashion Konzept Monsoon, das Spielwarengeschäft Imaginarium, Luxus-Label Miu Miu und der Herrenausstatter Harper & Friends.

Für Neuankömmlinge auf dem deutschen Retail-Markt waren vor allem Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern interessant. Gleichzeitig konnten die sogenannten B-Lagen der Städte vom knappen Angebot in den Top-Lagen profitieren und neue Mieter anlocken. Laut CBRE hat sich die Zahl der Vermietungen in den sogenannten 2er-Lagen innerhalb eines Jahres fast verdoppelt.

Spitzenreiter unter den Destinationen der Retailer waren dabei Berlin und Hamburg mit 174 beziehungsweise 133 Vermietungen. In Berlin ist der hohe Anstieg unter anderem auf die Vorvermietungen für die Projektentwicklung des Shopping-Centers „Leipziger Platz“ auf dem ehemaligen Wertheim-Areal sowie die Neuanmietungen in dem erweiterten Designer Outlet Berlin zurückzuführen. Es folgen München, Düsseldorf, Köln und Frankfurt a. Main.

In den zurückliegenden drei Jahren ist zudem ein stetiger, wenn auch moderater Rückgang der Vermietungen im Flächensegment bis 500 qm festzustellen. Der Anteil der Deals in dieser Größenklasse sank von 57 Prozent im Jahr 2008 auf 50 Prozent im Jahr 2009 auf nun 48 Prozent. Im Gegenzug stieg der Anteil

Anzahl der Größencluster in absoluten Zahlen			
Größencluster in m ² VKF	2008	2009	2010
0-149	244	266	243
150-349	256	255	285
350-499	89	95	92
500-999	191	244	244
1.000-1.499	85	112	136
1.500-3.000	102	151	145
über 3.000	59	105	139
k.A.	477	824	936
Summe	1.503	2.052	2.220

Quelle: CB Richard Ellis GmbH 2011

der Vermietungen im Flächenbereich über 1.000 qm von 24 Prozent 2008 auf 33 Prozent im vergangenen Jahr an. Absolut gesehen wurden 2010 die meisten Vermietungsmeldungen im Segment der mittelgroßen Flächen zwischen 150 und 349 qm Verkaufsfläche registriert. Das größte Wachstum im Drei-Jahresvergleich erreichten die Flächen > 3.000 qm.

Grund sind neue Ladenbaukonzepte und Warengruppen. Der klassische Verkaufsladen könnte demnach schon bald der Vergangenheit angehören.

Fonds

Golden

Essen: Das Warschauer Rondo 1 ist vom U.S. Green Building Council (USGBC) mit einem LEED-Zertifikat in Gold ausgezeichnet worden und damit europaweit das erste Gold-zertifizierte fertiggestellte Bürogebäude mit mehr als einem Mieter. Der Komplex wurde von Hochtief Development Poland entwickelt und wird von ihr, einer Tochter von Hochtief Projektentwicklung, auch verwaltet. Eigentümer ist MGPA Europe Fund II.

Verbände

Neu ZIA-Mitglieder

Berlin: Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss hat mit dem VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. den zwölften Verband als Mitglied gewonnen. Außerdem treten die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Kondor Wessels Holding, Kienbaum Consultants International, die Terranus Real Estate GmbH, die Schomberg & Co Real Estate Consulting, die TLG Immobilien GmbH und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft als neue Firmenmitglieder dem ZIA bei.

Wenn Bamberg Berlin hinter sich lässt....

Der empirica-Deutschlandindex befand sich Ende 2010 auf einem Allzeithoch. So haben die Mietpreise in kreisfreien Städten im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres um 5,8 Prozent zugelegt. In den Landkreisen betrug der Zuwachs 2,6 Prozent. Bundesweit liegen die Mietpreise 3,9 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Stadt	Mietpreise (Bj. ab 2000, 60-80qm, höherwertige Ausstattung)					
	Quadratmeterpreis in Euro			Rang		
	Q4/05	Q4/09	Q4/10	Q4/05	Q4/09	Q4/10
München	10,95	12,11	12,57	1	1	1
Frankfurt a.M.	10,32	11,07	11,61	2	2	2
Hamburg	8,99	10,61	11,31	8	5	3
Heidelberg	9,87	10,77	10,93	3	3	4
Düsseldorf	8,90	9,95	10,26	10	7	5
Stuttgart	9,44	10,00	10,24	5	6	6
Wiesbaden	8,93	9,31	10,06	9	10	7
Darmstadt	9,01	9,67	9,95	7	8	8
Freiburg	9,53	10,62	9,80	4	4	9
Köln	9,19	9,21	9,73	6	11	10

Quelle: empirica

Betrachtet man die einzelnen Städte genauer ist München mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 12,57 Euro/qm weiterhin die hochpreisigste Stadt in Sachen Miete. Aber auch viele kleinere Städte tummeln sich unter den Top Ten in Sachen Mietpreis. So sind die Universitätsstädte Heidelberg, Darmstadt und Freiburg mit Preisen von 11,31 Euro/qm, 9,95 Euro/qm und 9,80 Euro/qm vorn mit dabei.

Bei den Preisen für Eigentumswohnungen gibt es einen Neuzugang unter die Top Ten. Hier hat Bamberg, auch eine Universitätsstadt, den Sprung auf Platz 10 geschafft. 2.639 kostete hier Ende 2010 der Quadratmeter Wohnfläche (Q4 2009: 2.322 Euro/qm). Gegenüber den Spitzenreitern München (3.844 Euro), Hamburg (2.976 Euro) und Freiburg (2.891 Euro) nimmt sich das allerdings verhältnismäßig preiswert aus. In der deutschen Hauptstadt Berlin lag der durchschnittliche Angebotspreis im Übrigen bei 2.407 Euro/qm.

Stadt	Kaufpreise (Bj. ab 2000, 60-80qm, höherwertige Ausstattung)					
	Quadratmeterpreis in Euro			Rang		
	Q4/05	Q4/09	Q4/10	Q4/05	Q4/09	Q4/10
München	3.353	3.349	3.844	1	1	1
Hamburg	2.717	2.872	2.976	4	2	2
Freiburg	2.666	2.737	2.891	7	6	3
Frankfurt a.M.	2.471	2.700	2.868	9	7	4
Regensburg	2.787	2.807	2.799	2	3	5
Stuttgart	2.672	2.643	2.741	6	8	6
Baden-Baden	2.706	2.799	2.739	5	4	7
Heidelberg	2.775	2.760	2.660	3	5	8
Erlangen	2.318	2.567	2.644	20	9	9
Bamberg	2.170	2.322	2.639	28	19	10

Quelle: empirica

Die teuersten Bürostandorte der Welt

Wohl dem Unternehmen, das seine Geschäfte nicht gerade aus einem Büro in Honkong, London oder Tokio leiten muss. Denn dann hat es zumindest bei den Mietkosten ein wenig gespart.

Bei Preisen von 160,91 Euro/qm/mtl. ist es nämlich im Hongkonger Central Business District (CBD) am teuersten weltweit. Es folgen das Londoner Westend mit 155,99 Euro und das japanische Tokio mit 111,21 Euro/qm/mtl..

Verbände

Grundsteuererlass beantragen

Berlin: Die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland weist darauf hin, dass Vermieter grundsätzlich Anspruch auf einen Grundsteuererlass haben, wenn sie unverschuldete erhebliche Mietausfälle verzeichnen. Entsprechende Anträge für das Jahr 2010 müssen bis 31.03.2011 gestellt sein. Zuständig sind die Städte und Gemeinden, in den Stadtstaaten die Finanzämter. Die Grundsteuer auf vermietete Immobilien werde teilweise erlassen, wenn die Ertragsausfälle entweder mindestens 50 Prozent des normalen Rohertrags einer Immobilie betragen oder die Immobilie vollkommen ertraglos sei. Im ersten Fall würden 25 Prozent der Grundsteuer erlassen, im zweiten Fall 50 Prozent. Ferner dürfe der Vermieter die Mietausfälle nicht selbst verschuldet haben. Dies setzt bei Wohnungsleerständen ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen voraus.

Erst mit deutlichem Abstand folgen Rio de Janeiro (80,42 Euro), New York (76,67) und das indische Mumbai (76,30 Euro), so die Studie „Office Space Across the World“ von Cushman & Wakefield (C&W) für das Jahr 2010.

Dabei bildet Rio de Janeiro ein Novum. Mit der brasilianischen Zuckerhutmetropole befindet sich erstmals seit Auflage der Studie im Jahre 1996 eine lateinamerikanische Stadt unter den Top-Ten der teuersten Bürostandorte. Sie preschte von Rang 13 im Jahr 2009 auf Platz 4 vor und ist damit der Standort mit den teuersten Büromieten in ganz Nord- und Südamerika.

Rang	Standort	Bruttomiete in Euro/qm / mtl.
1	Hongkong	160,91
2	London	155,99
3	Tokio	111,21
4	Rio de Janeiro	80,42
5	New York	76,67
6	Mumbai	76,3
7	Moskau	72,35
8	Paris	69,58
9	Zürich	65,46
10	Mailand	60,76
11	Singapur	56,06
12	Luxemburg Stadt	54,12
13	Stockholm	52,72
14	Sydney	51,89
15	Peking	49,57
16	Abu Dhabi	48,62
17	Doha	47,09
18	Oslo	45,89
19	Taipeh	45,41
20	Alma-Ata	43,98
21	Amsterdam	42,24
22	Madrid	42,16
23	Frankfurt a. M.	41,5
24	Ho Chi Minh Stadt	41,37
25	Athen	40,76
26	Dublin	37,33
27	Warschau	35,88
28	Beirut	35,6
29	Tel Aviv	35,49
30	Brüssel	34,15
31	Vancouver	34,13
32	Istanbul	33,78
33	Caracas	33,54
34	Wien	33,29
35	Seoul	32,92

Quelle: C&W

Daneben zogen vor allem in Asien die Preise nach den starken Rückgängen wieder deutlich an. So wurde in Hongkong ein Anstieg von 51 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Auch beim Blick auf das Ranking der Bürostandorte wird deutlich, wie sehr sich in Asien die Preisspirale innerhalb von zwölf Monaten gedreht hat. So stieg Singapur vom 24. auf den 11. Platz, Peking vom 26. auf den 15. und die taiwanesischen Hauptstadt Taipeh vom 36. auf den 19. Platz. Fulminant ist auch der Aufstieg der vietnamesischen Ho Chi Minh Stadt vom 46. auf den 24. Rang.

Stabilität kennzeichnet dagegen die Entwicklung in Europa. Hier wurde über alle Standorte hinweg ein Mietpreisanstieg um lediglich ein Prozent festgestellt, so Inga Schwarz, Research-Verantwortliche von C&W in Deutschland. Die Anzahl der Standorte mit stabilen, sinkenden aber auch steigenden Mieten hielt sich hier die Waage. Ausreißer waren aber die Londoner Teilmärkte City und West End, wo ein Anstieg um 25 beziehungsweise 27 erfolgte. Es folgen Mailand mit plus zehn und Paris mit plus neun Prozent.

Auch im deutschsprachigen Raum zeigte sich die Entwicklung stabil. Die Märkte haben sich im Jahresverlauf stabilisiert. Im Vergleich zu 2009 ist das Vermietungsvolumen an allen Standorten deutlich gestiegen. Insgesamt wurden in den deutschen Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. Main, Hamburg und München rund 2,45 Mio. qm Büroflächen angemietet, so Schwarz. Damit stieg das Vermietungsvolumen um etwa 27 Prozent gegenüber 2009 an. Frankfurt a. M. mit 35 Euro/qm als der teuerste deutsche Bürostandort rangiert weltweit nur auf Rang 23, drei Plätze hinter dem kasachischen Alma-Ata. In Hamburg werden bis zu 22,50 Euro, in Düsseldorf 23 Euro und in München CBD 29 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangt.

Die Werte von Berlin mit 21 Euro/qm lesen sich da schon fast wie eine Bewerbung um neue Firmensitze. Hoffentlich wird das in den Chefetagen dieser Welt auch so gesehen.

Verbände

Änderungen bei Wohnriester

Berlin: Als wichtigen Schritt in die richtige Richtung bezeichnete Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des Immobilienverbandes IVD, die Pläne, die Regeln für das so genannte Wohnriester zu lockern, um den Erwerb selbst genutzter Immobilien für die private Altersvorsorge attraktiver zu machen. Klaus-Peter Flosbach, neugewählter finanzpolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, hatte erklärt, nicht akzeptable Hindernisse bei der Eigenheimrente, wie bestehende Nachteile bei Eintritt eines Pflegefalls oder bei berufsbedingtem Umzug, beseitigen zu wollen. Auch der Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes Felix Pakleppa begrüßte das Vorhaben, da die bisherige Regelung seiner Ansicht nach viel zu bürokratisch war, um viele Menschen davon zu überzeugen, auf diese Art und Weise in ein sicheres Alter zu investieren.“

Ein Zauberwort verliert seine Macht

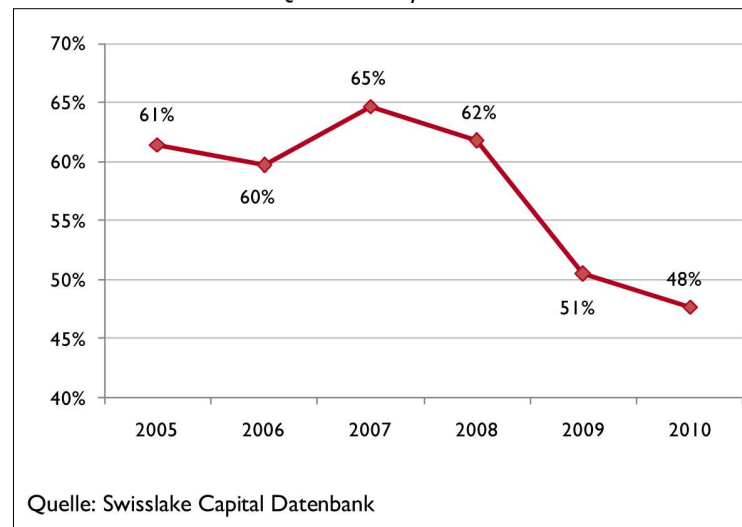
Für fast alle Investoren heißt das Zauberwort in den vergangenen Monaten „Core-Immobilie“. Und auch die Banken haben beim Klang dieses Wortes ihre sonst geschlossenen Schatullen geöffnet. Sprich: Gute Chancen, eine Bankfinanzierung zu erhalten, hatten nur Käufer von möglichst neuen Objekten mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern. Wer mit Value-add-Plänen vorstellig wurde, hatte schlechte Karten.

Doch der Nebel, der sich durch die Turbulenzen auf den Finanzmärkten über den Immobilienmarkt gelegt hatte, löst sich immer weiter auf. Wenn Bernhard Köhler, CEO der Swisslake Capital AG, Recht hat, ist es nun Zeit, wieder umzudenken. Denn die Renditeunterschiede zwischen Core und Value-Add-Objekten sind mittlerweile auf ihrem historischen Hoch angekommen. Sie liegen je nach Qualität der Objekte zwischen 200 und 500 Basispunkte. Überhitzungserscheinungen sind da nicht mehr ausgeschlossen.

Allein auf „Core“ in der Zukunft zu setzen, findet Köhler daher nicht für richtig. Denn aus seiner Sicht liefern „zahlreiche Value-Add-Objekte schon aufgrund ihrer kleinteiligen Vermietung deutlich stabilere Cashflows liefern, als das klassische Ein-Mieter-Objekt“. Daher prognostiziert er für dieses Jahr einen Umschwung am Markt und erwartet die Rückkehr der Value-Add-Fonds: „Unsere Analysen haben ergeben, dass zahlreiche Fondsmanager davon ausgehen, dass Investoren zunehmend höhere Renditen suchen und sich nicht mehr allein mit sieben Prozent IRR zufrieden geben. Dies umso mehr, als zahlreiche interessante Value-Add-Objekte verfügbar sind, die deutlich höhere Ausschüttungsrenditen von über sieben Prozent und IRR-Renditen von über 15 Prozent generieren können.“

Vor allem Deutschland, Frankreich und England sind interessante Märkte. Niedrige Fertigstellungszahlen und anziehende Mieten werden der Phantasie der Investoren neue Flügel wachsen lassen. Doch um überhaupt abheben zu können und später nicht ikarusgleich abzustürzen, müssen die Banken bei der Finanzierung mitziehen. Dazu müssen sie sich aber erinnern, dass neben dem Namen eines Mieters und der Vertragslaufzeit, auch Diversifikation und Nachvermietbarkeit eine Rolle spielen, mahnt Köhler.

Durchschnittliche FK-Quote europäischer Value-add Fonds



Ohnehin sind die Fondsmanager im Vergleich zu Vorkrisenzeiten bescheiden geworden: Lag das Fremdfinanzierungsniveau bei Value-Add-Fonds vor der Finanzkrise noch bei über 60 Prozent, betrug es im vergangenen Jahr lediglich noch 48 Prozent. Das sollte den Banken doch Mut machen, über ihren Schatten zu springen.

**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 Anzeigenpreisliste vom 14.06.2010.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors wieder. Diese muss nicht der Auffassung der Redaktion entsprechen. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge und Textmanuskripte wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält sich vor, eingereichte Texte gegebenenfalls zu bearbeiten bzw. zu kürzen.

+++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++ Aktuelle Deals +++**LOGISTIK****Lingerie-Artikel**

Düsseldorf: Die trans-fash AG hat über Realogis 2.100 qm Lagerfläche in Frechen, Alfred-Nobel-Straße 7-9, angemietet.

Ab April

Düsseldorf: Die Senator International Spedition hat etwa 810 qm Lager- und rund 620 qm Bürofläche im „Businesspark am Flughafen“ der Valad Germany GmbH angemietet. Der Bezug ist für April 2011 geplant. Jones Lang LaSalle beriet.

BÜRO**Umzug**

Düsseldorf: Die Altamar Speditionsgesellschaft hat circa 200 qm Bürofläche auf der Berliner Allee 69 über Engel Cannessa angemietet.

Am Alex

Berlin: Die NL Berlin/Brandenburg der TLG Immobilien hat etwa 900 qm Bürofläche im „1alex“ in der Alexanderstraße für zehn Jahre an die AC Distribution & Marketing, Berlin, vermietet. Die Catella Property Group vermittelte.

Loftbüro

Düsseldorf: Die Adconion Media Group mietet etwa 180 qm Bürofläche

auf der Kölner Straße über die Catella Property GmbH.

Software

Hamburg: Die etracker GmbH hat in der Ludwig-Erhard-Straße 18/Erste Brunnenstraße 1-3 1.380 qm Bürofläche von der Deutschen Ring AG über JLL gemietet.

Zwei Neue

München: Die Knauf Insulation GmbH auf 1.120 qm und die Garmin Deutschland GmbH auf etwa 1.630 qm sind neue Mieter im „Business Campus München: Garching“. Sie wurden von Colliers Schauer & Schöll beraten.

Verlängert

Frankfurt a. M.: BNP Paribas Real Estate hat die Heymann & Partner Rechtsanwälte bei der Vertragsverlängerung über 1.000 qm Bürofläche im „Skyper“ der Moutis Investments S.a.r.l.. Diese wurde von Shaftesbury Asset Management (Germany) vertreten.

Verkauft

Essen: Hochtief Projektentwicklung hat in Münster das Büro- und Ärztehaus PortAL 10 für einen zweistelligen Millionenbetrag an Warburg-Henderson verkauft. Die rund 6.600 qm Gesamtmietfläche umfassende

Immobilie am Albersloher Weg wurde im Herbst 2010 fertiggestellt und ist zu rund 80 Prozent vermietet.

WOHNEN**Umbau**

Düsseldorf: Die WGF hat in Stuttgart eine leerstehende Büroimmobilie erworben und will diese bis Mitte 2012 zum Apartmenthaus der Premium-Kategorie umbauen. Das Objekt mit Baujahr 1988 hat eine Bruttogeschossfläche von 5.300 qm und soll nach dem Umbau 69 Apartments bieten.

EINZELHANDEL**Drogerie**

Osnabrück: Rossmann mietet rund 1.000 qm am Dortmunder Westenhellweg 65 über Lührmann.

Taschen

Berlin: Für seinen ersten Shop in Deutschland mietet Le Tanneur 115 qm Fläche im Quartier 207, Friedrichstraße 78, in Berlin. CB Richard Ellis war beratend tätig.

Für Kinder

Düsseldorf: Die Okaidi Germany GmbH, München, mietet 190 qm Einzelhandelsfläche in der Duisburger Kuhstraße 29 über BNP Paribas Real Estate.