

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 282 | 43. KW | 26.10.2012 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	1
Fondsaufgabe weltweit eingebrochen (WR)	2
Auflösung OIF macht 8% Anteil an Europas Transaktionen (WR)	4
Wohnen wird zum Krisenretter (AE)	5
Deutsche Einzelhandelsinvestments bleiben schwach (WR)	6
Investitionsvolumen keine Steigerung gegenüber 2011 (AE)	8
Märchen vom Inflationschutz (WR)	8
IVG: Die Wende zum Positiven ante portas (Ries)	14
Kolumne: Dr. Markus Mönig	15
Unternehmensportrait: Targareal Consulting	15
Abseits von Core (AE)	18
Europäische Hotelmärkte (McCartney)	19
Turbulenzen verunsichern Anleger (Ruhl)	21
Union Investment: Neuer Fonds (WR)	22
Berlin: Dynamischer Büromarkt	22
Ferienwohnungen in den Alpen gefragt (WR)	23
5 Core-Märkte für Shoppingcenter (WR)	24
Regensburg: Stadt sucht Käufer (Maier)	24
Immobilien übers Radio (AE)	27
Wohnung und Auto zur Miete (Richter)	27
DB Research: Risiko einer Preisblase bis 2020 (Krentz)	29
DB Research: Stabilisierung am US-Immobilienmarkt (KK)	30
Schweiz: Sicher Immobilienhort (CW)	31
Hamburg: Seilbahn über Hafen (Hoffmann)	32
Impressum	33
Immobilienbrief Köln	34
Immobilienbrief Ruhr	35

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zeit des „Blind Equity“ beginnt. Die Revolution frisst wieder ihre Kinder. AIFM wird den Fonds-Markt revolutionieren. Auf Krisen-Regulierungsaktivismus folgt jetzt das Primat des vermeintlichen Anlegerschutzes. Wie ich letzte Woche im Rahmen der Kronberger Tafelrunde hörte, bewegt sich die Politik - aber wenig. Die Initiatoren müssen sich ändern. Die Kosten erhöhen sich. Dafür wird die unternehmerische Sachwertentscheidung des Anlegers ausgehöhlt. Fonds mit **einem** im wörtlichen Sinne „begreifbaren“ Asset gehören weitgehend der Vergangenheit an. Der Blind Pool steigt aus dem Grab. In den 90ern haben ihm die Analysten noch Pflöcke ins Herz geschlagen, weil er den Gedanken der unternehmerischen Sachwertentscheidung in ein Gewerbe-Objekt aussaugte. Wenn die Begrenzungen der deutschen AIFM-Umsetzung bleiben, ist das notwendige Eigenkapital einer Gewerbeimmobilie kaum noch vorzufinanzieren. Also bleibt im AIFM-Sinne nur blindes Geld. Das lässt sich dann noch besser blenden, wenn man es in einen formal regulierten Fonds steckt, der es dann reguliert an jemanden verleiht, der es dann unreguliert und unkontrolliert „investiert“ (besser: „ausgibt“). So ähnlich gab es das schon. Jetzt wird absehbare Geldvernichtung zum „Anlegerschutz nach BMF“.

Fühlen Sie sich morgens eigentlich wohl und in einem sicheren ökonomischen Umfeld, wenn Sie aufstehen? Oder sind Sie verunsichert? Oder gehören Sie zu den neuen Spielern, die profitieren? Ist „Deutschland heute“ noch das Deutschland, auf das Sie stolz sind? Freiheit, Sicherheit, Leistung, soziale Marktwirtschaft, marktwirtschaftliche Allokation von Ressourcen, Schutz der Schwachen und Minderheiten, Währungsstabilität, Preisstabilität, Mittelstandspolitik und mehr oder minder seriöse Verschuldungspolitik des Staates waren früher die Schlagworte. Selbst der soziale Verschuldungssündenfall der Sozialliberalen nimmt sich heute aus wie gut gemeinte Jugendsünden. Bundes-schatzbriefe mit 8% bremsen Spendierfreude. Bei „1%“ spielt das keine Rolle. Nur Zinsen regulieren Ausgaben. Staatsschulden sind sowieso nie zur Rückzahlung, sondern immer zur Prolongation gedacht. Über kleine Milliardenbeträge wird politisiert und verfassungsrechtlich geklagt, während die **EZB** über Target und Anleihenkauf jetzt stramm auf eine unbeobachtete und unbeeinflussbare zusätzliche Schulden-„Billion“ für Deutschland zusteuert.

Was geht uns das? Wie sieht es mit Ihren Perspektiven für die nächsten Jahre oder vielleicht sogar für den Ruhestand aus. Bleiben Ihre „60er“ Ruhestandspläne? Oder rechnen Sie sich dann als „reicher“ Spar-Millionär aus, für wie viele Jahre die „sicher“, also praktisch zinsfrei angelegte Million, reicht? Wenn Sie und Ihre Frau also nicht die Sozialamtskarriere planen wollen, bleibt also nur die Arbeit bis 70. Greenspan macht's nötig. Stimmt eigentlich unser Lebensmodell des 30 bis 40 Jahre anständig arbeiten und sparen, um dann von den Früchten der Arbeit zu leben, noch? Oder sollten wir unseren Kindern nicht besser beibringen, sich möglichst schnell, möglichst hoch zu verschulden, nicht zu tilgen, auf zwischenzeitliche Deal-Einkommens-Wunder zu hoffen oder am Ende der persönlichen Restnutzungsdauer das soziale Netz einzuplanen?

Was kann der Einzelne tun? Wählen. Aber wen? Ein überzeugter Sozial-Liberaler in Politik und Gesellschaft findet bei unserem Bundeswirtschaftsmediziner keine Heimat mehr. Mit der Politik des Aussitzens, der vorgeschobenen Härte, des Zauderns und des sich wieder wählen lassen teile ich die ersten 35 prägenden Jahre meines Lebens nicht. Die Wahrscheinlichkeit, dass ich für den Kanzlerkandidaten zum ersten Mal in meinem Leben den Rotstift in die zitternde Hand nehme, nimmt zu.

Nächste Woche wird der „deutsche beteiligungspreis 2012“ in Landshut für das Lebenswerk an den **Feri-Fonds-Rating-Papst Helmut Knepel** verliehen. **Ludwig Riepl, Fonds & Co**, bekommt den Ehrenpreis Medien. Herzlichen Glückwunsch! Ich komme natürlich.

Werner Rohmert, Herausgeber



Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: **Alfred Wieder AG, aurelis Real Estate, Catella Real Estate AG, Deka Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, RWE Energiedienstleistung GmbH und RA Klumpe, Schröder & Partner.**

Deals

München: WealthCap erwirbt ein Flugzeug des Typs A380 von **Singapore Airlines**. Dabei handelt es sich um den 13. Airbus, den die südostasiatische Airline in den regulären Linienflugverkehr aufgenommen hat. Der A380 ist für zehn Jahre an Singapore Airlines verleast. Die Fluggesellschaft besitzt außerdem Verlängerungsoptionen von bis zu 5 Jahren. Das Asset-Management übernimmt das Unternehmen **EastMerchant Capital GmbH**.

Frankfurt: **SEB Asset Management** hat in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 insgesamt 515 Mietverträge in 18 Ländern über eine Gesamtfläche von rund 414.000 qm abgeschlossen. 38% davon gehen auf Neuvermietungen zurück, rund 62% auf Vertragsverlängerungen. Ein großer Teil der Vermietungen entfällt auf Flächen in Deutschland (187.200 qm), gefolgt von den USA (46.300 qm) und den Niederlanden (43.800 qm). Seit Jahresbeginn wurden damit knapp 14% des gesamten Immobilienbestandes neu- und nachvermietet. Jüngster Vermietungserfolg ist in der „Volme Galerie“ Hagen zu verzeichnen: Die **Spiele Max AG** bezieht Ende Oktober 2012 insgesamt knapp 1.000 qm Laden- und Lagerflächen.

Abseits von Core

Renditen in A-Städten mit nachhaltigen Wohnungsportfolios

Die Wohnungsrenditen in Hamburg, München und Frankfurt haben das Rennen zur Null-Linie mit Staatsanleihen aufgenommen. Bei der Motivlage gesellt sich zur Flucht der Privaten aus ihrer Liquidität die intensive Suche von Stiftungen nach positiven Renditen und Substanzerhalt. Die Verkaufsneigung bei Bestandshaltern ist gering und der Marktzugang für Neukäufer erschwert. Von etwa 400 Zinshäusern, die in Hamburg pro Jahr verkauft werden, wechseln 200 den Besitzer unter der Hand, während 100 von den beiden größten Maklern am Ort vermittelt werden.

Der Preisanstieg erfolgt allerdings nicht gleichförmig, sondern bietet Chancen bei Bestandswohnungen in unentdeckten Mittelklasselagen. Der Ankauf macht bei gut eingewachsenen Stadtlagen oder im stadtnahen Umland oft Sinn, sofern stabile Mieterstrukturen vorliegen. Öffentlicher Nahverkehr, Versorgung und Schulen sollten in der Nähe sein. Marktgängige Grundrisse sind ab Baujahr 1960 zu verzeichnen. In den dynamischen Metropolen übersteigt die Mieternachfrage auch in diesen Lagen das verfügbare Wohnungsangebot.

So konzentriert sich **Christoph Marloh** von **Grundbesitz24**, einem Hamburger Spezialisten für „Nachhaltige Wohnimmobilien“, auf den Ankauf von Zinshäusern eben diesem Baujahr ab 1960 und anschließende energetische Modernisierungen. Bei unsanierten Objekten beträgt der Energieverbrauch bis zu 30 Liter Heizöl pro qm und Jahr. Zum Vergleich: Neubauobjekte liegen bei etwa 5 Liter. Durch den energetischen Upgrade lassen sich je nach Gebäudezustand 20% bis 80% der Energie für Heizung und Warmwasser einsparen. Die Projekte erhöhen das Renditepotential - sie mischen der Kalkulation eine 11%-Komponente bei (die gesetzliche Umlage). Bei einem Einkauf zum netto 15-fachen und einem Modernisierungskostenanteil von 30% lässt sich die Bruttomietrendite von 6,0% auf 7,5% steigern.

Der Umfang der Modernisierungsprojekte ist vom jeweiligen Objekt abhängig. Meistens findet eine Optimierung der Gebäudehülle statt durch Einbau neuer Fenster und die Dämmung von Außenwänden und Geschoßdecken. Mineralische Dämmstoffe werden dabei bevorzugt, weil sie umweltfreundlich und feuersicher sind. Die Brennstoffausnutzung wird durch moderne Heizungsanlagen mit Solarthermie-Unterstützung optimiert. Die vorgenannten Projekte können bei voller Vermietung stattfinden.

Für Mieter sind die Maßnahmen durch die Einsparungen bereits in den ersten Jahren weitgehend wärmietenneutral. Entscheidend für eine reibungslose Umsetzung ist eine proaktive Mieter-Kommunikation. Umfang und Vorteile der Maßnahmen werden in persönlichen Gesprächen dem Mieter erläutert. So können Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden, die beiden Seiten Sicherheit geben. Der Deutsche Mieterbund forderte im September 2011 eine Beschleunigung bei energetischen Modernisierungen. Die geplante Mietrechtsnovelle erleichtert energetische Modernisierungen weiter. Die Mieterbindung kann positive Nebeneffekte haben. Ein Beispiel ist die Mieteraktivierung, bei der neue Beschäftigungschancen durch Übertragung von Hausmeisterdiensten entstehen.

Die Kosten für energetische Modernisierungen sind steuerlich mit den Mieterträgen verrechenbar. Bei Grundbesitz 24 werden die Maßnahmen nach Erwerb entsprechend der 15%-Grenze des EStG zeitlich gestaffelt durchgeführt. „So lassen sich Portfolios zusammenstellen, deren Einnahmen über eine Laufzeit von 10 Jahren keine Steuern auslösen“, argumentiert Marloh.

Bei jüngeren Investoren und Stiftungen fließen zunehmend soziale und ökologische Kriterien in die Auswahl von Anlageprodukten mit ein. Bestehende Mieterstrukturen im Wohnungsbestand müssen für diese Anleger bei Green Building Projekten erhalten bleiben. Luxusmodernisierungen, auch vor ökologischem Hintergrund, sind nicht gefragt. Vielmehr sind die Modernisierungsprojekte auf der Basis tatsächlich gemessener Energieverbräuche und

warmmietenneutral zu dimensionieren. Das ist bei Baujahren zwischen 1960 und 1980 möglich.

Bei seinen Beteiligungsmodellen setzt Grundbesitz²⁴ dieses Modell bereits erfolgreich um. Beim Fonds „Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 1“ konnte bereits eine Rendite von 4% p.a. aus laufenden Erträgen ausbezahlt werden. Die Mieterlöse werden in 2012 um 15% steigen. Dabei erhöht sich die Gesamtbelastung der Mieter nur um 1%, da die Nebenkosten um 19% zurückgingen. (AE) □

Europäische Hotelmärkte

Krisenanfälligkeit und Erholungspotenzial

Yvonne McCartney, Immobilien Research DataBank

Der Konjunkturmilieu über Europa hat sich wieder verdunkelt. Die Eurozone und auch die gesamte Europäische Union durchlaufen aktuell eine moderate Rezession, die Wachstumsprognosen für 2013 fallen nur leicht positiv aus. Wir haben das zum Anlass genommen, die Krisenanfälligkeit der europäischen Hotelmärkte und ihr Erholungspotenzial zu untersuchen.

Die Finanzkrise erreichte etwa zur Jahresmitte 2008 die europäischen Hotelmärkte. **Eurostat** zufolge kam es EU-weit im zweiten Trimester 2008 zu rückläufigen Hotelübernachtungen, mit einem leichten Minus von 0,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Seinen Höhepunkt fand der Nachfragerückgang im ersten Trimester 2009 mit 8% weniger Übernachtungen. Die Erholung mit wieder steigenden Übernachtungszahlen setzte auf den europäischen Hotelmärkten dann ab Jahresbeginn 2010 ein.

Ausschlaggebend für die zum Teil deutlichen Rückgänge war das Ausbleiben ausländischer Gäste. 2009 buchten diese fast 10% weniger Hotelnächte als im Jahr zuvor. Von den größeren europäischen Ländern war davon vor allem Frankreich betroffen, wo ein Minus von 11,1% verzeichnet wurde. Aber auch Spanien, Großbritannien und Italien meldeten deutlich weniger ausländische Gäste, was sich auch in entsprechend rückläufigen Belegungszahlen insgesamt niederschlug. Demgegenüber kam Deutschland neben Schweden am glimpflichsten durch die Krise: Für das Gesamtjahr 2009 belief sich der Rückgang bei den Übernachtungen auf lediglich 1,4% (Schweden +0,1%). Hier spiegelt sich die generell geringere Abhängigkeit vom Auslandstourismus beider Länder wider: Nur rund 20% aller Übernachtungsgäste kommen aus dem Ausland. In den



Reife Investitionschancen aus und in Süddeutschland!

Wachstum gehört zu den wirtschaftlichen Erfolgsgeheimnissen in Bayern und Baden-Württemberg. Hier reifen neue Ideen, während bewährtes Know-how weiter veredelt wird. Eine erlesene Auswahl an Immobilienstandorten bildet jetzt die Basis für den „Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland“. Sie investieren mit diesem Immobilien-Spezialfonds in ein breit diversifiziertes Portfolio an Handels-, Büro-, Wohn- und Logistikkimmobilien mit Core-Strategie. Durchschnittliche Ausschüttungen von 4,5 bis 5,0% p.a. werden bei einem Investmenthorizont von 10 bis 12 Jahren angestrebt.

Mehr erfahren Sie unter: www.realisag.de