

Transaktionsgeschäft bleibt überschaubar

Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern liegen auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien oft weit auseinander. Daran sollte sich auch im neuen Jahr wenig ändern.

sfu. FRANKFURT, 7. Januar. Das Transaktionsgeschäft mit deutschen Gewerbeimmobilien hat offenbar einen Boden gefunden. Nachdem sich das Volumen im Zuge der Finanzkrise von 21 Milliarden Euro im Jahr 2008 auf gut 10 Milliarden Euro im vergangenen Jahr halbiert hat, geht für 2010 kaum ein Marktakteur von einem weiteren Rückgang aus. Keine Rede ist allerdings von einem Befreiungsschlag, der zum Niveau der Ausnahmejahre 2005 bis 2007 zurückführen könnte. Belastungsfaktoren wie die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten und der Druck auf die Mietpreise angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds bleiben den potentiellen Käufern und Verkäufern von Bü-

Ruhrgebiet – Bauwütige Kulturhauptstadt, Seite 39

rogebäuden, Einzelhandelsobjekten und sonstigen gewerblichen Flächen erhalten. Von einem „Jahr der Bewährung“ hat deshalb kürzlich der Deutschland-Chef des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle, Andreas Quint, gesprochen. „Die gewerblichen Immobilienmärkte sind Spiegelbild der Konjunkturerwartung und reflektieren damit auch den Wirkungsgrad der Krisenbewältigung.“ Sein Haus geht in diesem Jahr von einem Transaktionsvolumen aus, das sich um die Marke von 12 Milliarden Euro bewegen sollte. An der Ausrichtung der derzeit kaufwilligen Investoren auf weitgehend voll vermietete Gebäude in guten und sehr guten Lagen mit möglichst mehreren bonitäts-



Der Immobilienmarkt als Spiegelbild der konjunkturellen Entwicklung

Foto dpa

starken Mietern sollte sich nach Ansicht von Andreas Trumpp, Chef-Analyst der Colliers-Immobilienberater in Deutschland, zunächst wenig ändern. „Dementsprechend rechnen wir aufgrund des in der Regel begrenzten Angebots mit weiter stabilen, in manchen Bereichen auch wieder steigenden Faktoren“, sagt er. Wegen der starken Zurückhaltung von Projektentwicklern sei eine Verknappung der von institutionellen Investoren bevorzugten Neubauten absehbar. Trumpp hält eine Steigerung des Investitionsvolumens um 10 bis 20 Prozent in diesem Jahr für möglich.

Waren 2009 die deutschen Marktakteure bei den wenigen stattgefundenen Transaktionen weitgehend unter sich, dürften im neuen Jahr auch wieder mehr ausländische Investoren aktiv werden. „Das ist nicht mehr nur ein Heimspiel“, erwartet Piotr Bienkowski, Geschäftsführer von BNP Paribas Real Estate (ehemals Atisreal). Nachdem der erwartete Absturz der Immobilienpreise ausgeblieben sei, hätten sich viele Investoren inzwischen damit abgefunden, dass es eben einen Unterschied zwischen Deutschland und London gebe.

Die weniger ausgeprägten Schwankungen hätten deutlich gemacht, dass hierzulande eine andere wirtschaftliche Ausgangslage vorhanden sei. Bienkowski geht für 2010 von einem Transaktionsvolumen zwischen 15 und 16 Milliarden Euro aus. Eine künftig stärkere Nachfrage erwartet er von Investorengruppen, die im sogenannten Value-Added-Marktsegment ein höheres Risiko mit kurzfristigen Mietverträgen und Leerständen akzeptieren.

Auch Fabian Klein, verantwortlich für das Investmentgeschäft von CB Richard Ellis in Deutschland, geht davon aus, dass opportunistisch agierende Investoren in den kommenden Monaten wieder eine größere Rolle spielen werden. Allerdings dürfte es für sie schwierig sein, ihre angepeilte Eigenkapitalverzinsung darzustellen. Zudem blieben Finanzierungen schwierig und teuer. „Sie werden daher in erster Linie angespannte Situationen von Banken und Investoren nutzen und sich eher mit komplizierteren Produkten beschäftigen“, sagt Klein. Die dominierenden Marktakteure bleiben seiner Ansicht nach aber die einheimischen Fonds, Versi-

cherungen und Pensionskassen mit ihrer Ausrichtung auf erstklassige Objekte. Mit 12 bis 15 Milliarden Euro geht er ebenfalls von einem Volumen leicht oberhalb des Vorjahresniveaus aus.

Am optimistischsten blickt unter den Transaktionsberatern die schwedische Cattella-Gruppe auf 2010. „Die Transaktionen, die 2009 stattfanden, haben die Angst vor Marktverwerfungen nicht bestätigt“, sagt Deutschland-Chef Klaus Franken. Das werde zu einer rationalen Entscheidungsfindung in diesem Jahr beitragen. In den vergangenen Monaten hätten sich verkaufswillige Investoren nur ungerne am Markt gezeigt, weil sie die Wahrnehmung vermeiden wollten, möglicherweise unter Druck zu stehen. „Man kann nun wieder unbesorgt als Verkäufer auftreten“, sagt Franken. Zudem sollten sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen und die Finanzierungssituation verbessern. Er hält vor diesem Hintergrund sogar eine Verdoppelung des Transaktionsvolumens auf 20 Milliarden Euro für möglich.

Immobilienbrief

Miteinander statt gegeneinander

Von Timo Tschammer

Wenn es um Vermietungs- und Transaktionszahlen geht, gibt es in Deutschland nicht die eine wahre Zahl. Zwar tauschen sich die wichtigsten Makler in den fünf größten Märkten teilweise sogar mehrmals pro Jahr aus. Dennoch kennt nicht jeder Makler jeden einzelnen Abschluss, und die Einschätzungen können voneinander abweichen. In Frankreich ist dies anders. Dort haben sich die vier größten Berater – BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle und DTZ – schon vor Jahren in einem möglicherweise auch für Deutschland wegweisenden Modell zusammengeschlossen.

Das gemeinsame Projekt trägt den Namen Immostat und ist eine Datenbank für den Bürovormietungs- und den Investmentmarkt im Großraum Paris. Die einzelnen Research-Abteilungen speisen ihre Informationen in die Datenbank ein und tauschen sich darüber indirekt aus. Für die Unternehmen bedeutet dies einen Mehrwert in Form besserer Marktkenntnis – die Unternehmen können gemeinsam eine größere Marktdeckung bei Bürovormietungen und Transaktionen erzielen als jedes für sich.

Neben der Marktkenntnis hat sich zudem das Image der Makler verbessert. Sie gelten seit Einführung von Immostat im Jahr 2001 als professioneller. Auch der Markt profitiert: Aus der gemeinsamen Datenbank werden vierteljährliche Indizes erstellt, die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt erhöht sich so die Transparenz des Marktes. Dies stellt vor allem für ausländische Investoren ein wichtiges Argument bei Transaktionsentscheidungen dar.

Die Datenbank ist vierstufig aufgebaut. Im ersten Schritt stellen die vier Unternehmen ihre Daten in standardisierter Form ein. Die einzelnen Research-Abteilungen können dabei entscheiden, ob tatsächlich alle Details eines Abschlusses für alle Makler sichtbar werden sollen oder nicht. In jedem Fall müssen mindestens Informationen über die Größe der vermieteten oder veräußerten Fläche, eine grobe Lageangabe und der Zeitpunkt des Abschlusses eingespist werden. Oft werden in der Pra-

xis jedoch weit mehr und genauere Daten zur Verfügung gestellt wie die Straße, in der sich das Objekt befindet, und die Miethöhe.

Liegen die Daten vor, folgt der zweite Schritt – die Überprüfung. Wurden mehrere, aber abweichende Informationen zur gleichen Transaktion geliefert, wird nach dem Prinzip der besseren Information verfahren. Nach den Kriterien von Immostat werden Daten, die vom Berater des Käufers oder Mieters kommen, bevorzugt. Die dritte Phase ist die Rückspiegelung der überprüften und zusammengefassten Daten an die Makler, die diese beispielsweise für Marktberichte und Exposés nutzen können. Im vierten Schritt werden aus der Datenbank die schon erwähnten Marktindizes abgeleitet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Hierzu zählt beispielsweise die vierteljährlich publizierte gewichtete durchschnittliche Miete für die einzelnen Pariser Büroarbeitsgebiete.

In Deutschland gibt es ein vergleichbares Instrument noch nicht. Immerhin: Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) bringt einmal jährlich die wichtigsten Makler an einen Tisch, um die jeweils erhobenen Daten für den Vermietungs- und den deutschen Immobilienhochburgen abzugleichen und so zu einer Konsensmeinung zu kommen.

Außerdem bemüht sich der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) darum, die Transparenz des Marktes zu erhöhen. Der Verband hat schon mehrfach gefordert, dass die deutsche Immobilienwirtschaft selbst mehr Daten zur Verfügung stellen muss. Außerdem hat der Verband Schwachstellen in der amtlichen Statistik identifiziert. So werden die Daten zum Teil nicht richtig ausgewertet und stehen nicht schnell genug zur Verfügung. Der Transparenzausschuss des Verbandes arbeitet hier an Lösungsvorschlägen. Außerdem setzt sich der ZIA für eine zentrale, öffentlich einsehbare Transaktionsdatenbank ein. Deshalb ist es nicht ausgeschlossen, dass es auch in Deutschland eine ähnliche Datenbank wie in Frankreich geben wird.

Der Autor ist Vorsitzender der Geschäftsführung von DTZ Deutschland.

ZUR SACHE

Vorurteile überwinden

Macht Ihnen das wachsende Misstrauen gegenüber Beteiligungsgesellschaften in der Wohnungswirtschaft Sorgen?

Nirgendwo in der Europäischen Union leben mehr Menschen in Mietwohnungen als in Deutschland. Dieser Wohnungsmarkt benötigt enorme Investitionen: Pro Jahr fehlen hierzulande mindestens 60 000 neu gebaute Wohnungen. Knapp 18 Milliarden Euro müssten allein bis 2013 investiert werden, um genügend Wohnungen so barrierearm zu modernisieren, dass alle älteren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner dort weiterhin gut leben können. Die zum Erreichen der aktuellen Klimaschutzziele bis 2020 nötigen Ausgaben zur energetischen Sanierung von Wohnraum werden noch weit höher liegen. Ohne Zweifel können weder die deutschen Kommunen als Träger großer Wohnungsbestände noch private Woh-



Wijnand Donkers ist Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutsche Annington Immobilien GmbH.

nungsunternehmen diese Herausforderung allein meistern. Auch Bund und Länder werden nur begrenzt unterstützen können. Doch als ob es keinen Finanzbedarf gäbe, dominieren bei Investitionen in den Mietwohnungsmarkt die Negativ-Affekte gegenüber privatem Beteiligungskapital.

Wäre es aber nicht besser, zielführende Rahmenbedingungen für ein gesamtgesellschaftlich vorteilhaftes Engagement geeigneter Geldgeber zu schaffen? Derart geeignete Investoren müssen professionell aufgestellt sein, den Markt genau kennen, Mieterrechte respektieren, transparent agieren und eine nachhaltige Strategie verfolgen. Nicht zwingend müssen ihre Mittel in die komplette Übernahme öffentlicher Bestände fließen. Vielmehr sollte man auch neue Modelle entwickeln, wie Privatwirtschaft und Staat im Wohnungswesen zusammenarbeiten können. So könnten Städte ihre Wohnungen auch behalten, sie aber von privaten Investoren bewirtschaften lassen und dabei von deren Service und Effizienz profitieren. Bei Verkäufen könnten Kommunen zum Beispiel Belegungsrechte für eigene soziale Zwecke behalten.

Kurstreiber Bestandsobjekt

IREBS-Studie zu börsennotierten Immobilien-AGs

sfu. FRANKFURT, 7. Januar. Die Kursentwicklung von börsennotierten Immobiliengesellschaften kann sich kurzzeitig vom Wert ihrer gehaltenen Objekte abkoppeln. Langfristig sind die Immobilien im Bestand jedoch der entscheidende Kurstreiber für die Aktie. Zu dieser Schlussfolgerung kommt ein aktuelles Forschungsprojekt der International Real Estate Business School (IREBS) an der Universität Regensburg, das sich im Auftrag der European Public Real Estate Association (Epra) mit dem grundsätzlichen Verhalten von Immobilienaktien beschäftigt hat. Erstmals wurden dabei gesamtwirtschaftliche Bedingungen anhand von makroökonomischen Daten wie dem Bruttoinlandsprodukt, der Verbraucherpreise und des Interbankenzinses in die Forschung mit einbezogen. Bislang hatten sich entsprechende Untersuchungen auf die klassischen Indizes von Immobilienaktien, direkt gehaltenen Immobilien und dem allgemeinen Aktienmarkt fokussiert.

Die verwendeten ökonomischen Verfahren hätten die kurzfristigen und langfristigen Einflüsse auf Immobilienaktien über unterschiedlich lange Zeiträume gezeigt, berichtet der mit dem Forschungsprojekt befasste IREBS-Professor für Immobilienfinanzierung Stefan Sebastian. „Demnach steigt der Einfluss der gehaltenen Immobilien einer Gesellschaft auf die Wertentwicklung der Immobilienaktien mit zunehmendem Anlagehorizont.“ Die Frage nach dem Charakter einer Investition in Immobilienaktien müsse deshalb differenziert beantwortet werden: „Kurzfristig Aktie, langfristig Immobilie.“

Ausgangspunkt der Forschungsarbeit war die Diskussion über die im Zuge der Finanzkrise wieder verstärkt gestellte Frage, ob eine Immobilienaktie eher ein Aktieninvestment oder ein Immobilien-

investment darstellt. „Als Immobilieninvestment könnte ihr ein stabilisierender Effekt wegen der fehlenden Korrelation von Immobilien zu anderen Anlageklassen wie beispielsweise Aktien zugesprochen werden“, sagt Sebastian. „Hängen Immobilienaktien jedoch eher von Spekulationen an der Börse als vom Wert des Immobilienportfolios ab, sind sie als klassisches Aktieninvestment zu sehen – dann würden sie lediglich die Aktienquote eines Portfolios erhöhen, und der Diversifikationseffekt würde entfallen.“

In der Vergangenheit wurde häufig für die Anlage in Immobilienaktien mit dem Argument geworben, dass diese eine geringere Volatilität als andere Aktien vorweise. „Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass dem nicht so ist“, sagt Sebastian. Immobilienaktien hätten sogar teilweise mehr verloren als andere Aktien. So stürzte der Epra-Index für europäische Immobilienaktien innerhalb des Jahres 2008 auf deutlich weniger als die Hälfte des Indexwertes ab. Der europäische Standardwertindex Euro Stoxx 50 schaffte es immerhin, seine Talfahrt etwa bei der Hälfte seines Ausgangsniveaus zu stoppen.

Bemerkenswert war in der Phase des jüngsten Kursrücksetzes insbesondere der deutliche Abschlag des Börsenkurses zum bilanzierten Substanzwert (Net Asset Value) der gehaltenen Objekte, der teilweise 60 Prozent und mehr betrug. In diesem Abschlag spiegelte sich zum einen das tiefe Misstrauen der Börsianer vor möglichen bevorstehenden Abwertungen. Zum anderen war es aber auch ein Ausdruck der fehlenden Liquidität im Börsenhandel: Den zahlreichen verkaufswilligen Investoren in Immobilienaktien standen kaum Käufer gegenüber. Dieser Liquiditätseffekt ist tatsächlich ein typisches Phänomen am Aktienmarkt für kurzfristige Kursbewegungen. Langfristig ist der erwirtschaftete Gewinn eines Unternehmens der entscheidende Kurstreiber.

Leerstand ist kein ostdeutsches Phänomen

F.A.Z. FRANKFURT, 7. Januar. In Deutschland stehen derzeit 780 000 Wohnungen leer. Das geht aus einer gemeinsamen Erhebung des Bonner Marktforschungsinstituts Empirica und des Energiedienstleisters Techem hervor, die zum Jahreswechsel veröffentlicht wurde. In absoluten Zahlen liegen die ostdeutschen Bundesländer inklusive Berlin mit 380 000 leerstehenden Wohnungen mit den wesentlich bevölkerungsreicheren alten Bundesländern (400 000) nahezu gleichauf. Allerdings findet trotz des immer noch großen Abstands der Leerstandsquoten – 6,6 Prozent im Osten, 2,7 Prozent im Westen – schon seit 2001 eine

Annäherung statt. Während in diesem Zeitraum die Quote im Osten um 1,9 Prozentpunkte sank, legte sie im Westen um 0,6 Prozentpunkte zu. „Die Wohnungsmärkte werden differenzierter“, stellt der Techem-Vorstandsvorsitzende Hans-Lothar Schäfer fest. Die Regionen entwickelten sich nicht mehr nach einem einfachen Ost-West- oder Nord-Süd-Schema. „20 Jahre nach der deutschen Einheit zeigt sich, dass auch in Ostdeutschland in boomenden Städten die Leerstandsquote sinkt, während sie in strukturschwachen Westregionen steigt.“ Tatsächlich ging zum Beispiel in der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt der ermittelte Leerstand seit 2001 um 8 Prozent zurück, in Magdeburg und Dresden waren es 6 Prozent. Die höchste Leerstandsquote weist Sachsen-Anhalt mit 9 Prozent auf.

– Anzeige –



So chic kann öko sein – dieses Baufritz-Haus verwöhnt mit höchstem Wohnkomfort und Gesundheitsklima

Bio-Designhaus mit Zukunftsqualitäten

Vom nachhaltigsten Unternehmen Deutschlands 2009 darf man sich viel erwarten! Die architektonisch sehr anspruchsvollen sogenannten Voll-Werte-Häuser bieten den Bewohnern nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch ein wohngesundes Raumklima. Das ästhetische Design, die vorbildliche Nachhaltigkeit und beste Energieeffizienz vervollständigen die besonderen Werte der Baufritz-Entwürfe.

Ein hervorragendes Beispiel für die perfekte Synthese von höchstem architektonischem, baubiologischem sowie ökologischem Anspruch ist dieses individuell geplante Einfamilienhaus. Es besteht auf den ersten Blick durch seine klaren Linienführung. Die ebenmäßige Fassade aus filigran gefrästem, naturbelassenem Lärchenholz mit Holz-Alu-Fenstern beeindruckt mit ihrer schlichten Eleganz,

natürlichen Ausstrahlung und Wartungsfreiheit.

Im Hausinnern eröffnen horizontale und vertikale Sichtachsen den Bewohnern immer wieder überraschende Raumerlebnisse. Dazu trägt neben den vielen Glasflächen vor allem die überdurchschnittliche lichte Raumhöhe von 2,90 Metern bei, die im Bereich des Wohnzimmers durch die attraktive Galerie auf das Doppelte anwächst. Die sorgfältige Auswahl der Materialien im Innenausbau schafft die richtige Balance zwischen angesagter Moderne und natürlicher Gemütlichkeit. Das Haus kann neben seiner beeindruckenden Optik auch mit vielen inneren Werten punkten. Zum Beispiel mit seinen energetischen Qualitäten: Die 35 Zentimeter starke Wandkonstruktion mit hochwertiger und wartungsfreier 3-fach verglasten Holzalu-Fenstern und der energiesparenden kompakten Gebäudeform führt zu hervorragender Wärmeschutz. Eine sehr klimaschonende Hausheizung und Warmwasserversorgung wird mit Hilfe der Kombination Holzpelletsheizung und Solar-

anlage bewerkstelligt. Vorbildlich bei diesem Klimaschutzhaus ist der geringe Primärenergieverbrauch von nur 24,7 Kilowattstunden pro m² und Jahr.

TIPP: Erleben Sie innovative Holzbaukunst im Ideen- und Hausplanungszentrum von Baufritz direkt an der A96 München-Lindau. Ausfahrt Erkheim. Hochwertige und nachhaltige Architekturhäuser sind schon ab 289 000,- € individuell und bezugsfertig zu realisieren.

Die kostenlose Architektur- und Stilweltenbroschüre erhalten Sie unter Telefon 08336/9000 oder info@baufritz-fz.de

Baufritz GmbH & Co. KG, seit 1896
Alpenweg 25
87746 Erkheim
info@baufritz-fz.de
www.baufritz-fz.de



BAUFRITZ
SEIT 1896

