

## INHALT

**Studie: Offene Immo-Fonds tragen zur Risiko-reduzierung bei**

**Berlin: Nachfrage nach Bauland für Wohnprojekte steigt stark an**

**Deutscher Einzelhandelsmarkt auch 2010 mit Expansionstendenz**

**Personal: Deutliche Erholung in der Immobilienbranche**

**Trend: Europäisches Einzelhandels-Transaktionsvolumen steigt an**

**Studie: Starker Rückgang von Subprime-Immobilienangeboten**

**DTZ-Studie: Keine Immobilienblase in China vorhanden**

**Frankfurt: Hesse Newman erwirbt Deutsche Bahn Hauptverwaltung**

**Real I.S. erwirbt Amsterdamer Büroimmobilie The Book**

**Berlin: NCC Deutschland erwirbt Wohnimmobilienportfolio in Pankow**

**Ungarn: ECE baut Shopping-Center Árkád in Szeged**

**Frankonia Eurobau gründet Frankonia Immobilienfonds GmbH**

## NACHRICHTEN

27.08.2010

**Hamburg: Garbe feiert Richtfest für Wohnquartier in Othmarschen**

*“Othmarscher Kirchenweg” wird aus 14 Stadthäusern, 57 Eigentumswohnungen und 42 Mietwohnungen bestehen*

Mit einem Richtfest für das neue Wohnquartier “Othmarscher Kirchenweg” präsentierte Garbe Othmarschen GmbH – ein Tochterunternehmen der Hamburger Garbe Group – eigenen Angaben zu Folge ein neues Wohnprojekt: Im Westen Hamburgs, zwischen Behringstraße und Elbchaussee, entsteht eine architektonische Einheit aus 14 Stadthäusern, 57 Eigentumswohnungen und 42 Mietwohnungen.

Das Gesamtareal wird mit einem Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. 50 % der aus der Stromerzeugung gewonnenen Energie werden an das interne Wärmenetz abgegeben.

Die vom Hamburger Büro Frank Pawlik Architekten konzipierten Stadthäuser haben Wohnflächen zwischen 168 und 173 m<sup>2</sup> zuzüglich Keller sowie großzügige Südgärten und Dachterrassen. Das Architekturbüro KBNK, Hamburg, hat die 42 Eigentumswohnungen im Stieggkamp sowie die Gebäude der Mietwohnungen entworfen. Die Gestaltung und Aus-

stattung folgt ebenso moderner, geradliniger Architektur und orientiert sich an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner.

Alle Stadthäuser bzw. Doppelhaushälften sowie mehr als 60 % der Eigentumswohnungen sind bereits verkauft. Vertriebsstart für die Mietwohnungen ist Ende August dieses Jahres. Die ersten Eigentümer der Doppelhaushälften werden ihr neues Heim noch Ende 2010 beziehen. Sukzessive erfolgen die Übergaben und die Fertigstellung der weiteren Gebäude im 1. Quartal 2011.

25.08.2010

**Studie: Offene Immo-Fonds tragen zur Risikoreduzierung bei**

*Privatinvestoren mit einer geringen Risikobereitschaft können Risiko um bis zu 18 % senken*

Offene Immobilienfonds reduzieren in Portfolios privater und institutioneller Investoren das Risiko und verbessern damit das Chance-Risikoverhältnis der Vermögensanlage. Das gilt, obwohl sich unter den Vorzeichen der weltweiten Finanzmarktkrise die durchschnittliche langfristige Rendite von OIFs zuletzt deutlich verringert hat und verschiedene Fonds die Anteilscheinrücknahme aussetzen mussten (Liquiditätsrisiko).

26.08.2010

## **Real I.S. erwirbt Amsterdamer Büroimmobilie The Book**

*39.330 m<sup>2</sup> Bürofläche fließen in einen Bayernfonds*

Real I.S. hat die Büroimmobilie "The Book" in Amsterdam gekauft. Die Liegenschaft befindet sich im Teilmarkt Sloterdijk/Teleport und ist bis 2025 zu 100 % an den holländischen Staat vermietet.

Aktuell wird das Gebäude von der Zoll- und Steuerbehörde genutzt. Die Immobilie hat eine vermietbare Fläche von rund 39.330 m<sup>2</sup> und 650 Parkplätze. Aufgrund der Lage im Teilmarkt Teleport, der besonders positiven verkehrstechnischen Anbindung sowie der Einstufung als "Landmark"-Objekt zeichnet sich das Gebäude im Immobilienmarkt von Amsterdam besonders aus. Die Real I.S. plant das Objekt, voraussichtlich im November oder Anfang nächsten Jahres in einen Bayernfonds einzubringen.

26.08.2010

## **Berlin: NCC Deutschland erwirbt Wohnimmobilienportfolio in Pankow**

*Fertigstellung des Gesamtprojektes erfolgt zum Jahresende 2011 / Portfolio umfasst 136 Wohnungen*

Am 25.08.2010 hat die NCC Deutschland GmbH eigenen Angaben zu Folge gemeinsam mit einem institutionel-

Zu diesen Ergebnissen kommt eine wissenschaftliche Untersuchung eines renommierten Forscherteams um Professor Dr. Lutz Johanning, Inhaber des Lehrstuhls für Empirische Kapitalmarktforschung an der WHU Otto Beisheim School of Management, und Professor Dr. Bernd Rudolph, Vorstand des Instituts für Kapitalmarktforschung und Finanzierung an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Die Wissenschaftler aktualisierten im Auftrag des BVI Bundesverbands Investment und Asset Management eine Studie aus dem Jahr 2008, in der die positiven Portfolio-Effekte von OIFs – repräsentiert über einen Gesamtmarktindex – erstmals festgestellt worden waren.

Privatinvestoren mit einer geringen Risikobereitschaft können gemäß den aktuellen Berechnungen das Risiko ihres ohnehin bereits defensiv ausgerichteten Portfolios durch die Beimischung von OIFs um 18% senken – bei gleichem Renditeziel. Ein Privatinvestor mit einer höheren Risikoneigung kann das Risiko seines Gesamtinvestments sogar um 21% reduzieren, ebenfalls bei gleicher Renditeerwartung. Verglichen mit dem europäischen Aktienmarkt (DJ STOXX 600) von Januar 1990 bis Ende April 2010 konnten die während dieses Zeitraums existierenden OIFs nicht nur während aller Krisen an den globalen Finanzmärkten positive Erträge erzielen, sondern generierten im Durchschnitt auch insgesamt eine höhere Rendite. "Die aktualisierten Studienergebnisse machen deutlich, dass OIFs nicht in vollem Maße den Schwankungen der Kapitalmärkte ausgesetzt sind", so Professor Johanning. Auch für institutionelle Investoren wirken sich OIFs positiv auf das Rendite-Risiko-Profil des Portfolios aus.

20.08.2010

## **Berlin: Nachfrage nach Bauland für Wohnprojekte steigt stark an**

*Steigerung der Kauffälle um 10,6% / Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg im Fokus*

Winters & Hirsch stellt für das 1. Halbjahr 2010 eine starke Nachfrage nach Bauland für Wohnprojekte in Berlin fest. Laut Gutachterausschuss des Landes Berlin und der Research-Abteilung von WHPC wechselten im 1. Quartal des laufenden Jahres 418 unbebaute Grundstücke für insgesamt rund 88,58 Mio. Euro den Besitzer. Dies entspricht einer Steigerung der Kauffälle um 10,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Bei 1.882 der insgesamt 2.833 im 1. Halbjahr 2010 in der Hauptstadt genehmigten Wohnungen handelt es sich um Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau. Die verbleibenden 951 Genehmigungen wurden für Baumaßnahmen an Bestandsobjekten, wie Dachgeschossausbauten, erteilt.

Das Interesse der Projektentwickler liegt insbesondere Baugrundstücken in Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg sowie Wilmersdorf, Steglitz, Zehlendorf, Treptow und Köpenick. Vielfach beobachtet werden aktuell Lückenschließungen. Die Neubauvorhaben zielen generell zumeist auf hochwertiges Wohnen ab; bei Projekten in Lagen wie Wilmersdorf, Steglitz und Zehlendorf handelt es sich vor allem um exklusive Stadtvillen mit Eigentumswohnungen. Insgesamt ist eine starke Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungs-

len Investor einen Kaufvertrag über ein Immobilienpaket in Berlin-Pankow geschlossen. Der institutionelle Investor, der ungenannt bleiben möchte, erwirbt 136 Wohneinheiten sowie 39 Tiefgaragen-Stellplätze und 45 Stellplätze in den Außenanlagen.

Die 136 Mietwohnungen verteilen sich auf 6 Mehrfamilienhäuser. Am selben Standort veräußerte NCC bereits im Dezember vergangenen Jahres 78 Wohnungen an die Pensionskasse der Bewag. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes erfolgt zum Jahresende 2011.

Das Projekt liegt in Niederschönhausen, einem Stadtteil des Bezirks Pankow. Niederschönhausen ist geprägt von Villen und großzügigen Mietshäusern aus den frühen zwanziger Jahren, vor allem aber von einem hohen Anteil an Grün- und Naherholungsflächen.

24.08.2010

## **Ungarn: ECE baut Shopping-Center Árkád in Szeged**

*Gesamtinvestitionsvolumen von 100 Mio. Euro zu 75 % von West Immo finanziert*

Die Bauarbeiten für das Shopping-Center "Árkád" im südungarischen Szeged gehen voran: Am 24.08.2010 hat die ECE eigenen Angaben zu Folge in Anwesenheit zahlreicher Stadtvertreter den Grundstein für die neue innerstädtische Einkaufsgalerie

projekten zu beobachten. Nach einer Phase leichter Preisrückgänge und Stagnation beobachtet Winters & Hirsch nunmehr einen Anstieg des Preisniveaus bei neu gebauten Eigentumswohnungen. Hochwertige Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung sind für finanzkräftige Investoren aus dem In- und Ausland attraktiv, mit steigender Tendenz. Ausländische Käufer zieht es nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise niedrigen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in die deutsche Hauptstadt. Verglichen mit anderen europäischen Metropolen wie London oder Paris ist eine hochwertige Immobilie in Berlin nach wie vor preiswert. So werden im gehobenen Segment ca. 2.500 bis 3.500 Euro/m<sup>2</sup>, und im hochwertigen Segment ca. 4.000 bis 8.000 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Anzumerken ist, dass zwischen Ost-Berliner und West-Berliner Lagen weiterhin erhebliche Preisunterschiede bestehen.

20.08.2010

## **Deutscher Einzelhandelsmarkt auch 2010 mit Expansionstendenz**

*Anzahl der gemeldeten Einzelhandelsflächenvermietungen steigt um 33 %*

Nach Aussage von CB Richard Ellis (CBRE) expandieren in Deutschland die Retailer 2010 weiter. So stieg die Anzahl der gemeldeten Einzelhandelsflächenvermietungen im ersten Halbjahr 2010 um 33% auf 1.044 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 784 Vermietungen. Karsten Burbach, Head of Retail bei CBRE in Deutschland: "Die deutschen Metropolen mit über 500.000 Ein-

wohnern sind weiterhin klares Expansionsziel von nationalen und internationalen Einzelhändlern. Seit 2008 steigt die Anzahl der gemeldeten Vermietungen kontinuierlich. Damit ist der deutsche Handelsmarkt gerade im internationalen Vergleich recht expansiv. Wir gehen von einer Fortschreibung der zunehmenden Vermietungsaktivitäten aus."

Im Halbjahresvergleich der aktivsten Städte bestimmen erneut Berlin (76 Vermietungen) und Hamburg (63 Vermietungen) das Geschehen, gefolgt von München (42 Vermietungen), Köln (34 Vermietungen), Düsseldorf (33 Vermietungen) und Frankfurt (29 Vermietungen).

Nach Eröffnung des Shopping-Centers MyZeil im Februar 2009 ist in Frankfurt in diesem Jahr mit 29 Dealmeldungen eine deutlich geringere Vermietungsaktivität zu verzeichnen. So fiel die Mainmetropole im Halbjahresvergleich von Platz drei im Jahr 2009 auf Platz sechs in diesem Jahr. Große Gewinnerin ist die Stadt Leipzig, die ihre Aktivität gegenüber dem Vorjahr verfünffachen konnte und aktuell Platz acht belegt.

Die neu vermietete Verkaufsfläche stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 115 % und liegt bei rund 1,28 Mio. m<sup>2</sup>, wobei 406 Meldungen (38%) ohne Flächenangaben kommuniziert wurden. Das starke Wachstum der Möbelhäuser und Nahversorgungszentren hat diese Entwicklung mit beeinflusst. In den letzten drei Jahren stieg zudem die Anzahl der Flächenvermittlungen über 500 Quadratmeter von 34 % im Jahr 2008 auf 52% im Jahr 2010. Burbach erläutert: "Der zunehmende Flächenbedarf wird

gelegt. Außerdem haben die ECE und die Westdeutsche Immobilienbank AG einen Kreditvertrag für den Bau des Shopping-Centers unterzeichnet. Die Kreditsumme beläuft sich auf bis zu 74 Millionen Euro. Das gesamte Investitionsvolumen des Projekts beträgt mehr als 100 Millionen Euro. Das Árkád Szeged gehört damit zu den derzeit größten fremd finanzierten Bauvorhaben in Ungarn.

25.08.2010

### **Frankonia Eurobau gründet Frankonia Immobilienfonds GmbH**

*Dr. Georg Reul in den Unternehmensvorstand berufen*

Der Aufsichtsrat der Frankonia Eurobau AG hat Dr. Georg Reul zum 01.08.2010 in den Vorstand des Unternehmens berufen. Georg Reul wird im Wesentlichen für das neu aufzubauende Geschäftsfeld "Immobilienfonds der Frankonia" zuständig sein.

Er ist Geschäftsführer sowie Anteilseigner der neu gegründeten Frankonia Immobilienfonds GmbH. Die Frankonia Immobilienfonds GmbH wird für institutionelle und private Investoren Fonds konzipieren, vertreiben und managen. Die Gesellschaft hat ihre Geschäftsräume im Kennedyhaus in Düsseldorf.

vor allem durch Modeanbieter getragen, deren neue Warengruppen- und Ladenbaukonzepte deutlich flächenintensiver sind."

Von 2008 bis 2010 ist im Halbjahresvergleich eine deutliche Verschiebung der Lagepräferenzen festzustellen. Während 2008 54% aller gemeldeten Deals in den innerstädtischen 1A-Lagen registriert wurden, mussten 2009 diese bereits einen erheblichen Rückgang verzeichnen, der sich in diesem Jahr fortsetzte. Mit 242 Dealmeldungen liegen die 1A-Lagen 2010 zwar nach den Shopping-Centern weiterhin an zweiter Stelle, jedoch beobachtet CBRE ein verstärktes Interesse der Einzelhändler an Standorten außerhalb der Hauptfrequenzlagen.

Ein offensichtlicher Grund liegt darin, dass Konzepte aufgrund ihrer Anforderungen nur diese Lagen aufsuchen können wie beispielsweise Möbel- oder Baumärkte. Hinzu kommt die bauliche und marktseitige Begrenzung der Verkaufsflächen in den innerstädtischen 1A-Lagen. Gerade Mittelstädten fehlt es an großflächigen Gebäudekörpern in diesen Lagen."

Auch in den ersten sechs Monaten dieses Jahres dominierte der Modeeinzelhandel mit 29% wieder den Markt in Deutschland, verliert aber 10% seines Marktanteils im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Gefolgt wird er von den Super-, Verbraucher- und Getränkemarkten, die mit 8% die zweitstärkste Mietergruppe bilden. Die Gastronomiebranche fiel im Vergleich zum Vorjahr 2010 mit 7% aller Deals von Platz zwei auf Platz drei.

19.08.2010

### **Personal: Deutliche Erholung in der Immobilienbranche**

*Jedes zweite befragte Unternehmen vor Neueinstellungen / Facility Management Jobmotor Nr. 1*

Die Immobilienbranche profitiert von der konjunkturellen Erholung. Jedes zweite Unternehmen könnte sich in den kommenden sechs Monaten auf Mitarbeitersuche begeben. Dies macht sich bereits jetzt an steigenden Gehältern für Berufseinsteiger bemerkbar, wie eine Umfrage der Immobilienzeitung unter Personalentscheidern von Immobilienunternehmen zeigt. Dies geht aus einer Untersuchung der Immobilien-Zeitung hervor.

Insgesamt 84 marktführende Immobilienmakler, Verwalter, Investmentmanager, Bauträger und Gebäudedienstleister nahmen an der von der Bundesbildungsministerin Prof. Dr. Annette Schavan unterstützten und bereits zum zehnten Mal stattfindenden Umfrage zum Arbeitsmarkt Immobilienwirtschaft teil. Die jetzt im IZ-Karrierefürer veröffentlichten Ergebnisse sprechen eine deutliche Sprache: Während im vergangenen Jahr jedes dritte Unternehmen mit Personalreduzierungen rechnete und nur 14% mit einem Personalaufbau in der Branche, gehen nun 37% von branchenweiten Personaleinstellungen aus. Noch optimistischer sind die befragten Personalentscheider für ihr eigenes Unternehmen: 49% rechnen damit, bis zum Frühjahr 2011 wieder Mitarbeiter einzustellen, bei 8% stehen hingegen Entlassungen an. Besonders expansiv stellen sich die Immobilienvermittler, Facility-Manager und

16.08.2010

## Stuttgart: Hamburgische Immobilien Handlung erwirbt City Plaza

*Spezialfonds der Warburg – Henderson KAG um 65 Mio. Euro erweitert*

Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH hat für einen von ihr betreuten Spezialfonds der Warburg – Henderson KAG das Büro- und Geschäftshaus "City Plaza" in Stuttgart erworben. Das Gebäude liegt mitten in der Innenstadt am Rotenbühlplatz 21-25.

Der Verkehrswert bewegt sich zwischen 65 und 68 Millionen Euro. Das moderne, 2003 erbaute "City Plaza" ist ein Multi-Tenant-Objekt und bietet circa 15.000 m<sup>2</sup> hochwertige Bürofläche, 2.800 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und 1.170 m<sup>2</sup> Lagerfläche sowie 155 Tiefgaragenstellplätze.

Die Hauptmieter: UBS Deutschland AG, Cisco Systems Inc., Eurohypo AG und Postbank AG. Verkäufer ist ein von Tishman Speyer gemanagter Fonds. Die Transaktion wurde auf Seiten der HIH von der Kanzlei Ashurst begleitet. Als Rechtsberater des Verkäufers war Clifford Chance mandatiert.

Investmentunternehmen dar, wo jeweils mehr als zwei Drittel auf der Suche nach personeller Verstärkung sind.

Gesucht werden aktuell vor allem Mitarbeiter mit Berufserfahrung, immerhin jede vierte Stelle ist jedoch für Berufseinsteiger reserviert. Diese können sich über deutlich verbesserte Gehaltsangebote freuen: Das durchschnittliche Einstiegsgehalt klettert um 5,4% auf 35.165 Euro. In den beiden vergangenen Jahren stand hier noch ein Minus. Insgesamt reicht die Gehaltsspanne je nach Tätigkeitsfeld von durchschnittlich 32.000 Euro in den Segmenten Entwicklung, Planung, Bau sowie Immobilienmanagement und -verwaltung bis hin zu einem Jahresgehalt von knapp 43.200 Euro im Investment. Auch Asset-Manager, Vermögensverwalter sowie Immobiliendienstleister wie Berater und Gutachter liegen mit jeweils fast 37.000 Euro deutlich über dem Branchenschnitt. Mit 49.000 Euro das Top-Gehalt erhalten Berufseinsteiger im Investment, wenn sie einen immobilienpezifischen Master oder ein immobilienpezifisches Diplom mitbringen.

12.08.2010

## Trend: Europäisches Einzelhandels-Transaktionsvolumen steigt an

*In fast allen Ländern starker Aufwärtstrend / Sinkende Spitzenrenditen zu beobachten*

Auf fast allen wichtigen europäischen Märkten ist das Transaktionsvolumen seit Jahresbeginn gestiegen. Der Handelssektor erzielte ein neues Rekordergebnis

und überstieg im ersten Quartal sogar die Investments in Büroimmobilien. Das ergibt eine Analyse für das erste Halbjahr 2010 von BNP Paribas Real Estate.

Einzelhandelsimmobilien haben sich in wirtschaftlich schlechten Zeiten als relativ krisenresistent erwiesen, da Shoppingcenter und innerstädtische Handelsobjekte trotz des schwächeren Konsumverhaltens ungebrochen gefragt sind. Investoren schätzen Einzelhandelsimmobilien in Zeiten der Wirtschaftskrise eindeutig als eine sichere Nutzungsart ein.

Alle wichtigen europäischen Märkte verzeichneten ein Wachstum. In Deutschland und Spanien wurde von Januar bis März der stärkste Anstieg des Investitionsvolumens bei Einzelhandelsimmobilien registriert. In Italien dagegen fand das starke Wachstum erst im zweiten Quartal statt, was am größten Einzeldeal lag, der jemals in Rom getätigt wurde (der Verkauf des Shoppingcenters Porta di Roma für über 400 Mio. Euro). Damit erreichten Einzelhandelsinvestitionen in Italien einen Anteil von 65% am Gesamtvolumen.

In Frankreich fielen die Investitionen im zweiten Quartal 2010 geringer aus als in den vorausgegangenen drei Monaten, sie sind aber im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu auf gleichem Niveau geblieben. Das Transaktionsvolumen in Spanien ist innerhalb eines Jahres um 23% gewachsen, nachdem es 2009 bereits um 13% angestiegen war. In Großbritannien betrug die Wachstumsrate lediglich 11%. Auch in Deutschland waren im zweiten Quartal erneut umfangreiche Investitionen zu verzeichnen, die allerdings nicht ganz

09.08.2010

**Frankfurt: Hesse Newman erwirbt Deutsche Bahn Hauptverwaltung**

*“Hauptverwaltung Deutsche Bahn AG” im Frankfurter Europaviertel für 73 Mio. Euro verkauft*

Das Hamburger Emissionshaus Hesse Newman Capital AG hat eigenen Angaben zu Folge mit der aurelis Asset GmbH einen Kaufvertrag für das Bürogebäude “Hauptverwaltung Deutsche Bahn AG” im Frankfurter Europaviertel abgeschlossen. Die Büroimmobilie in der Stephensonstraße 1 verfügt über eine Mietfläche von rund 45.600 m<sup>2</sup> und ist langfristig bis 2020 an die Deutsche Bahn AG vermietet. Der Kaufpreis liegt bei rund 73 Mio. Euro.

Die Hauptverwaltung der Deutsche Bahn AG liegt zentral im neu entstehenden Stadtteil Europaviertel zwischen der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel inmitten des so genannten Central Business District (CBD) der Mainmetropole. Rund 1.900 Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG arbeiten hier.

“Wir sehen aus mehreren Gründen ein außerordentliches Potenzial in diesem Immobilieninvestment: Die Lage ist exzellent und nicht reproduzierbar. Mit der langfristigen Vermietung an einen staatlichen Mieter haben wir eine hohe Planungssicherheit. Zudem liegt der Mietpreis aktuell mit rund 9 Euro je Quadratmeter unterhalb des Marktdurchschnitts im Frankfurter CBD –

das Niveau des Vorquartals erreichten, da dies durch den Verkauf eines Shoppingcenter-Portfolios von Multi Development an Corio (1,1 Mrd. Euro) überproportional dominiert wurde. Trotzdem haben Einzelhandelsinvestments weiterhin einen großen Anteil am Gesamtumsatz.

Bei den Spitzenrenditen im zweiten Quartal 2010 zeichnet sich ein kontinuierlicher Rückgang ab, der bereits seit dem ersten Halbjahr 2009 erkennbar ist. Der allgemeine Trend im Handelssegment spiegelt sich vor allem in sinkenden Spitzenrenditen bei Geschäftshäusern wider, wogegen sie bei Fachmarktzentren nahezu stabil blieben. In Deutschland sanken die Renditen für Geschäftshäuser im zweiten Quartal dieses Jahres nur leicht, womit sich die Bundesrepublik erneut als robuster und wenig volatiler Markt präsentierte.

Die Schwankungen zwischen dem ersten Halbjahr 2009 und dem zweiten Quartal 2010 betragen weniger als 50 Basispunkte. Im gleichen Zeitraum wurde in Frankreich und Großbritannien bei Geschäftshäusern eine Abnahme von 100 bis 150 Basispunkten beobachtet. Zum Ende dieses Jahres wird jedoch mit einer Stabilisierung der Renditen gerechnet.

11.08.2010

**Studie: Starker Rückgang von Subprime-Immobilienangeboten**

*In 85 % der 25 untersuchten Länder wurden weniger Immobilien mit notleidenden Krediten finanziert*

Einer Untersuchung der Royal Institution of Chartered Surveyors zufolge ist in 85% von 25 untersuchten Ländern ein Rückgang der Angebote von Immobilien zu verzeichnen, die mit so genannten notleidenden Krediten finanziert sind. Im zweiten Quartal dieses Jahres ist die Anzahl der Transaktionen mit derartigen Immobilien zwar in 13 der 25 untersuchten Länder noch gestiegen, dabei hat die Intensität des Anstiegs mehrheitlich aber abgenommen. Am stärksten stiegen die Verkäufe in Portugal, den Vereinigten Staaten und Irland. Nur für Portugal, Spanien und Deutschland wird mit einer weiteren Intensitätszunahme dieser Transaktionsklasse gerechnet.

Die Transaktionen von mit notleidenden Krediten finanzierten Immobilien verringerten sich in acht Ländern. Besonders stark gingen diese in Brasilien, Indien, Hongkong und Russland zurück. Auch in Japan, Kanada, Australien und China verringerten sich diese.

Die befragten Immobilienexperten gehen zwar weiterhin in 14 der 25 Länder von einer Zunahme an Verkäufen mit so genannten “Distressed Properties” aus, im Vorquartal war dies noch in 18 Ländern der Fall. Es wird jedoch mit einer Verringerung der Intensität gerechnet. Oliver Gilmartin, Senior-Ökonom der RICS, kommentiert: “Das Problem von Im-

eine sehr gute Basis für die Anschlussvermietung im Jahr 2021“, erläutert Hesse Newman Capital-Vorstand Marc Drießen.

Hesse Newman Capital wird das Objekt in einen geschlossenen Immobilienfonds einbringen, dessen Vertriebsstart für September 2010 vorgesehen ist. Der Hesse Newman-Fonds plant jährliche Auszahlungen von 6,25 steigend auf 7%. Die Übernahme der Immobilie durch die Fondsgesellschaft soll Ende 2010 erfolgen.

mobilien, deren Finanzierungen notleidend sind, wird sich trotz der erfolgreichen ‘Stresstests’ der Banken nicht auflösen. Zusätzlich werden Regulierungen des Bankenwesens in Europa Kapital weiter verteuern und den Bilanzbereinigungsdruck weiter bestimmen. Dies wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen.”

10.08.2010

### **DTZ-Studie: Keine Immobilienblase in China vorhanden**

*Deutliche Erhöhung der Erschwinglichkeit chinesischer Wohnimmobilien*

Entgegen der weit verbreiteten Sorge um eine Überhitzung der chinesischen Immobilienmärkte durch spekulative Investitionen gibt es in China derzeit keinen Hinweis auf das Entstehen einer Immobilienblase – auch nicht in den Wirtschaftsmetropolen Beijing, Shanghai und Guangzhou. Das ist eines der Ergebnisse der DTZ-Studie “China Insight Research”.

Die Untersuchung der sieben wichtigsten Wohnimmobilienmärkte in China hat ergeben, dass privates Wohneigentum in den meisten chinesischen Städten in den vergangenen zehn Jahren deutlich erschwinglicher geworden ist. Denn im Durchschnitt sind die nominalen Einkommen der privaten Haushalte jährlich um 11,4% gewachsen. Die Hauspreise stiegen im gleichen Zeitraum jährlich nur um 5,4%. “In China hat sich die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien um etwa 30% verbessert”, sagt David Green-Morgan, Leiter von DTZ Research Asien

Pazifik. “In anderen Ländern, einschließlich Australien und den USA, hat es nur geringfügige Verbesserungen gegeben. Dagegen hat sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Großbritannien im gleichen Zeitraum um 40% verschlechtert.”

“Derzeit wird das Marktgeschehen maßgeblich von finanz- und ordnungspolitischen Initiativen der chinesischen Regierung bestimmt”, sagt Davis Ji, Leiter von DTZ Research China. Diese hätten das Ziel, die Entwicklung der Hauspreise unter Kontrolle zu halten. “Wir erwarten zudem, dass die Zentralregierung die Reform der Immobilienbesteuerung vorantreiben wird. Denn die Regierung muss ihre Steuerbasis stärker diversifizieren, sodass Grundstückverkäufe vermutlich nicht mehr so stark belastet werden. Im Ergebnis ist daher in den kommenden Jahren mit einem moderaten Hauspreiswachstum zu rechnen.”

Der chinesischen Regierung sei es gelungen, eine Überhitzung der Wohnimmobilienmärkte zu verhindern. DTZ gehe davon aus, dass die Hauspreise in vielen Städten in den kommenden zwei Jahren sehr viel langsamer steigen als bislang vorhergesagt. In einigen Städten würden die Preise sogar zurückgehen.

Die Studie zeigt ferner, dass auch die chinesischen Gewerbeimmobilienmärkte derzeit nicht von spekulativen Investitionen betroffen sind, und dass es an den maßgeblichen Büromärkten weiterhin ein stabiles Wachstum gibt. Die A-Lagen konzentrieren sich dabei in Peking und Shanghai. Preise und Mieten werden in diesem Segment voraussichtlich kontinuierlich steigen. In beiden

Städten prognostiziert DTZ Research Gesamttrenditen von mehr als 9 % p. a. in den kommenden sechs Jahren, vorausgesetzt das starke Wirtschaftswachstum hält weiter an.

12.08.2010

## **Zinsen für Immobilienkredite fallen im August auf 50-Jahres-Tief**

*Kredite mit 10-jähriger Zinsbindung ab 3,2 % erhältlich*

Anfang August sind die Zinsen für Immobilienkredite auf ein neues Allzeittief gerutscht. Bauherren und Immobilienkäufer können nach Angaben des Baugeldvermittlers HypothekenDiscount Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung ab 3,2% aufnehmen. Kredite mit fünfjähriger Zinsbindung sind bei den günstigsten Anbietern ab etwa 2,5% erhältlich.

“Ein Darlehen über 200.000 Euro lässt sich im Augenblick mit einer Monatsrate von 866 Euro bedienen – inklusive einer zweiprozentigen Anfangstilgung”, sagt Kai Opiel vom Baugeldvermittler HypothekenDiscount. Zum Vergleich: Im August 2009 mussten Darlehensnehmer für ein solches Darlehen eine Monatsrate von 1.000 Euro kalkulieren.

## **Impressum**

### *Herausgeber*

Proceed Portfolio Services GmbH  
Limbecker Platz 1  
45127 Essen

Tel.: 0201-7695464  
Svetlana.Passevich@portfolio-services.de

Geschäftsführung:  
Dr. Michael Schäfer (Vorsitzender)  
Stephanie Siepman · Hans Hermann Fiedler  
Berufsaufsichtsbehörde: Ordnungsamt Essen  
Handelsregister: Amtsgericht Essen  
Handelsregisternummer: HRB 12949  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE812382508

### *Redaktion*

Masterplan Informationsmanagement GmbH  
Steinstr. 12

10119 Berlin

Tel: 0800-627 83 775  
mail@masterplan.de  
www.masterplan.de

### *Chefredaktion*

Mark K. Bose

### *Redaktion Immobilienstandorte*

Marian Zabel, Alexander Reissner

Alle Daten, Informationen, Bildzeichen, Bilder, Illustrationen sind durch Urheberrechte, Warenzeichen und andere Rechte bezüglich geistigen Eigentums, die von Masterplan Informationsmanagement GmbH oder andere Parteien gehalten/kontrolliert werden und Masterplan Lizenzen erteilt wurden geschützt.

Dieses Material/diese Daten dürfen ohne vorherige Zustimmung von Masterplan Informationsmanagement GmbH weder kopiert, vervielfältigt, neu veröffentlicht, öffentlich zugänglich, heraufgeladen (upload), versendet, übertragen oder in sonstiger Weise, einschließlich E-Mail und anderen Mitteln verteilt werden.