



Deals Deals Deals

Australien: Real I.S. hat eine Kaufoption unterzeichnet und sich damit das Recht gesichert für rund 91,7 Mio. AUD das Premium-Büroobjekt „77 Grenfell Street“ im Herzen des Central Business District (CBD) in Adelaide zu erwerben. Dabei konnte das Objekt zum rd. 13-fachen der Jahresnettomiete angebonden werden. Real I.S. plant das Objekt in den neuen Publikumsfonds Bayernfonds Australien 7 einzubringen. Die Büroflächen (rund 96,5% der Gesamtflächen) sind vollständig bis mindestens 2021 an das Ministerium für Infrastruktur des Bundesstaates South Australia vermietet und der Mietvertrag kann über eine Verlängerungsoption bis Ende 2026 verlängert werden. Die Immobilie hat vermietbare Büroflächen von rund 15.888 qm und Einzelhandelsflächen von rund 589 qm.

London/Offenbach: Die internationale Anwaltssozietät White & Case mietet ab 2012 weitere rd. 840 qm Bürofläche im Immobilienkomplex Lion Plaza von Doric Asset Finance. Lion Plaza ist das Fondsobjekt des von Doric aufgelegten GENO EuropaFonds 2, London. Da die Flächen derzeit bereits vermietet sind, wird White & Case diese ab 2012 zunächst an die aktuellen Mieter KASBank N.V. und Leathwaite International Limited untervermieten.

den. Noch vor dem klassischen Standortfehler (falsche Lage; 41%) ist feststellbar, dass schlicht zu viele Geschosse gebaut und mit Einzelhandel belegt werden (44%). Danach folgen Fehler beim Branchen- und Mieter-Mix (37%).

Hybride Malls - Dennoch hat in den vergangenen Jahren bei Neueröffnungen die Zahl der kleinen Malls zugenommen. Immer mehr Center fallen in die Kategorie „Hybride Mall“. Hybride Malls sind neben der o.g. Flächengröße insbesondere durch die Kombination von Shoppingcenter- und Fachmarktcenter- Merkmalen geprägt. Im Vergleich zu Fachmarktzentren, die baukostenoptimiert sind, haben Hybride Malls mehr architektonische Qualität. Der Branchenmix einer Hybriden Mall setzt sich immer aus einem periodischen Grundangebot in Verbindung mit einem preisgünstigen mittelfristigen Bekleidungsangebot sowie Gastronomieangeboten zusammen. Beispiele für Hybride Malls sind unter anderem die Flörsheim Kolonnaden, das Chinon-Center in Hofheim, das Postcarré in Hanau, das City Center Kehl, die Giessler Galerie in Brühl oder das Mönkhof Karree in Lübeck. Jahn sieht in diesem neuen Centertyp die Stärke einer meist schnelleren Realisierungsmöglichkeit, da der Genehmigungsprozess oft weniger Widerstände hervorruft. Die Chance für Bürger und Gemeinwesen liegt durch ansprechende Architektur darin, dass „Shopping-Center-Feeling“ auch in einer kleineren Stadt Kundenabflüsse verhindern kann. Für die Etablierung und den Erfolg einer Hybriden Mall eignen sich insbesondere Mittelstädte, die ein eigenständiges Einzugsgebiet und daher eine schon leistungsfähige und damit gut frequentierte Innenstadt haben, da Hybride Malls durch vergleichsweise geringere Eigenattraktivität meist die Synergien mit einem bereits leistungsstarken Einzelhandelsbesatz im direkten Standort-umfeld brauchen. Unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten lässt sich in einer Hybriden Mall dank höherer Raumleistungen ein höheres Mietertragspotenzial als im Fachmarktzentrum erschließen, ohne dass die hohen Managementkosten eines Shoppingcenters anfallen. (WR)

Chinesische Märkte kühlen ab

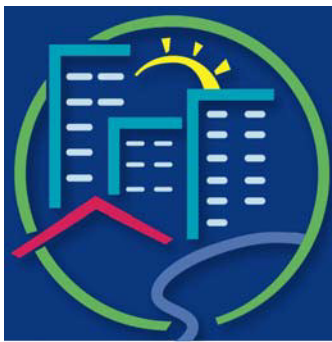
Die Immobilienumsätze gingen nach Recherche von DTZ in China im 1. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 64,4% auf 20,6 Mrd. USD zurück. Aufgrund der staatlichen Beschränkungen beim Wohnungskauf ist das Interesse an Zinshäusern stark zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen im Wohnungsbereich erreichte nur noch 8,0 Mrd. USD (Vorquartal 26,8 Mrd. USD). Investitionen in chinesische Büros legten dagegen 16,6% auf 1,7 Mrd. USD deutlich zu. Aufgrund der Regulierungen bei Wohnungskäufen würden sich die Anleger verstärkt anderen Immobilienklassen zuwenden, meint DTZ. Den deutlichsten Anstieg gab es im Segment der Freizeit- und Hotelimmobilien. In diesem Bereich wurden im ersten Quartal knapp 370 Millionen US-Dollar investiert, das bedeutet einen Anstieg um 510%. Umsatzeinbußen von 86% gegenüber dem Vorquartal waren dagegen bei chinesischen Einzelhandelsimmobilien zu verzeichnen. Im ersten Quartal waren ausländische Investoren nur für rund 5,2% aller Investitionen verantwortlich (Gesamtjahr 2010: 7,0%). (WR)

RWE Vertrieb AG verleiht „PROM des Jahres 2011“ – Energie sparen als Wettbewerbsvorteil

Karin Krentz

Das Dortmunder Energieunternehmen RWE Vertrieb AG hat sehr energieeffiziente gewerblich und öffentlich/sozial genutzte Immobilien Deutschlands in verschiedenen Kategorien mit dem „PROM des Jahres 2011“ geehrt. Der Preis ist nun 2011 mit einer Pause im Jahr 2010 bereits zum dritten Mal verliehen worden.

Dabei darf die Frage gestellt werden – Was bitte hat ein Energieunternehmen davon, energieeffiziente, also energiesparende Immobilien auszuzeichnen? Wollen RWE & Co. kein Geld mit



Deals Deals Deals

Berlin: Union Investment hat mit der Intercontinental Group einen Pachtvertrag über 20 Jahre für das Hotel in der Budapester Straße 2 abgeschlossen. Zwischen der Intercontinental Group und der Hotelbesitzerin Union Investment besteht dann ein direktes Pachtverhältnis – die Neue Dorint GmbH nimmt nicht mehr die Rolle des Zwischenpächters ein. Die Intercontinental Hotels Group hatte den Managementvertrag mit der Neue Dorint GmbH für das Intercontinental Hotel in Berlin zum 1. April gekündigt. Das Hotel in Berlin wurde von der Neue Dorint GmbH seit April unter der eigenen Marke weitergeführt. Das Intercontinental Hotel in Berlin gehört seit dem Jahr 2000 zum Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland.

Hamburg: Die HIH erwirbt ein Bürohaus mit einer Mietfläche von 22.000 qm am Lindenplatz. Das Objekt wurde für einen institutionellen Investor von der Siemens AG erworben. Siemens hat das gesamte Objekt langfristig zurückgemietet.

Berlin: Das Bildungszentrum Existenz mietet 100 qm Fläche in der Friedrichstraße 200 von Tishman Speyer Q106 Real Estate. Die Catella Property GmbH war für den Mieter und den Eigentümer beratend tätig.

dem Verkauf von Energie=Strom mehr verdienen? Denn der Fokus der Bewertung der Immobilien liegt auf Energieeffizienz, gemessen am Primärenergieverbrauch. RWE beantwortet die Frage für sich mit einem Satz – „Die immer knapper werdenden Energieressourcen unserer Welt möglichst intelligent, effizient und sozial verträglich zu nutzen, ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit.“ Auch wenn gegenwärtig alles und überall nach regenerativen Energiequellen ruft, Sonne, Wind und Biomasse als sozusagen „weiße Ritter“ hochgelobt werden, so liegt doch der entscheidendste Hebel für die Minderung der CO₂-Emissionen in der Senkung eben dieses Primärenergieverbrauchs oder einfach – im Sparen von Energie, und zwar intelligent.

Für RWE ist Energie sparen auch ein Wettbewerbsvorteil. Sparen und Umsatz steigern, das muss sich nicht ausschließen. „Nachhaltiges Wirtschaften zahlt sich aus. Deswegen hat RWE den Weg eingeschlagen, grüner, robuster und internationaler zu werden. Wir wollen unser Strom-, Gas- und Energie- Dienstleistungsgeschäft weiter ausbauen und unsere CO₂-Emissionen deutlich verringern. Unser Hauptanliegen ist es, unseren Kunden in Industrie, Gewerbe und den Haushalten eine sichere Versorgung mit Energie und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten. Deshalb haben wir für unsere Kunden innovative Produkte für einen modernen und verantwortungsvollen Umgang mit Energie“, sagt Dr.-Ing. Markus Mönig, Geschäftsführer RWE Dienstleistungen GmbH und Mitbegründer der RWE-Initiative ENRE-SO 2020, ein ausgewählter „Think Tank“ nicht nur von Energie- und Immobilienexperten, sondern auch von Wissenschaftlern und Publizisten. Die Abkürzung des vollen Namens „Energy – Real Estate – Economy – Society“ gilt dabei als Programm.

Die preisgekürten Immobilien 2011

Alle ausgezeichneten Immobilien glänzen durch Vorbildfunktionen in Bezug auf Originalität und Funktionalität sowie besonders hohe energetische Effizienz. Die Auswahl der Preisträger erfolgte in drei Stufen: Nach Prüfung der Energieeffizienz-Kriterien wurden in einer zweiten Verfahrensstufe die gesamtökonomischen und abschließend in einer dritten Verfahrensstufe die architektonischen und sozialen bzw. nutzerrelevanten Kriterien bewertet.

Vom Schiedsgericht, dem Zentrum für Umweltbewusstes Bauen in Kassel, sowie der Jury wurden rund 40 Bewerber begutachtet. 15 davon kamen in die engere Wahl. Dafür wurden die Objekte vor Ort besichtigt und auf Herz und Nieren gewissermaßen untersucht. „Um die ehrgeizigen Ziele der Energiepolitik zu erreichen, müssen Wege gefunden werden, Energie auf intelligente Weise zu nutzen und effizienter mit diesem knappen Gut umzugehen. Besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien und der öffentlich genutzten Gebäude können große Energiespar-Potenziale erschlossen werden“, so Professor Dr. Hanns-Ferdinand Müller, Vorstandssprecher der RWE Vertrieb AG und Mitglied der PROM-Jury.

- Gewinner des „PROM des Jahres 2011“ in der Kategorie „Gewerblich genutzte Immobilien“ ist das Architekturbüro Bünemann & Kollegen aus Hannover für die ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Sanierung des historischen Maschinen- und Speicherhauses der KWS SAAT AG in Einbeck und seinen Umbau zu einem Bürogebäude.

- Mit dem „PROM des Jahres 2011“ in der Kategorie „Öffentlich und sozial genutzte Immobilien“ ausgezeichnet wird die Stadtverwaltung Wertheim für die Sanierung der Comenius Realschule. Die Entscheidung für Erhalt und Sanierung des Gebäudes nach energetischen Gesichtspunkten sei ein Modell für Maßnahmen an zahlreichen anderen Schulen des Landes, so die Begründung der Jury.

- Der erstmals ausgelobte Sonderpreis der Jury für beispielhafte Lösungen in allen anderen Immobilienarten, bevorzugt Quartieren und Wohnanlagen, wurde geteilt und zweimal vergeben. Er geht an die Architekten Norbert Post & Hartmut Welters, Dortmund, für das Wohnprojekt Dortmund-Generationenweg 1, das beispielhaft für ökologisch und sozial nachhaltiges Wohnen in der Stadt stehen kann, sowie an die Neusser Bauverein AG, Neuss, für das Wohnquartier Neuss- Südliche Furth auf dem ehemaligen Containerbahnhof, einem modellhaften, vielversprechenden Konzept für einen nachhaltigen Städte- und Wohnungsbau.



Deals Deals Deals

London: Ein institutioneller Investor erwirbt eine Büroimmobilie für 60 GBP aus dem Portfolio des Offenen Immobilienfonds Degi International von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH. Das Bürogebäude „Alder Castle“ in der Noble Street umfasst 8.620 qm Fläche und ist vollständig vermietet. Durch den Verkauf erhöht sich die Liquiditätsquote des Degi International um 2%. Das bringt den Fonds dem erklärten Ziel einer Beendigung der Rücknahmeaussetzung spätestens zum 16. November 2011 ein Stück näher.

Tschechien: Ein tschechischer Investor erwirbt das Olympia Shopping Center in Teplice und das Mladá Boleslav für einen Gesamtbetrag von etwa 96 Mio. Euro. Beide Einkaufszentren sind voll vermietet und waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51% und die Union Investment Real Estate GmbH über ihren Offenen Immobilienfonds UniImmo Europa 49% der Anteile hält. Die Transaktion erfolgte in Form eines Share Deals. Die vermietbare Fläche umfasst im Center Mladá Boleslav 21.884 qm und in Teplice 32.157 qm.

Die Gewinner erhalten je ein Preisgeld in Höhe von 20.000 Euro sowie eine PROMPlastik. Der „PROM des Jahres“ wird 2011 zum dritten Mal verliehen. Der „PROM des Jahres“ ist eine Initiative der RWE Vertrieb AG. Der Preis trägt den Namen des Titan Prometheus aus der griechischen Mythologie. Prometheus wird nachgesagt, er habe gemeinsam mit der Göttin Athene den Menschen erschaffen und für diesen dem Sonnengott Helios das Feuer geraubt. Der Zwist mit Gottvater Zeus war so vorprogrammiert.

www.prom-des-jahres.de

IPD sieht Wohnimmobilienmarkt gespalten

Deutsche Wohnimmobilien kommen lt. IPD Investment Property Databank GmbH in 2010 insgesamt auf eine Gesamtrendite in Höhe von 5,1% vor Steuern und Finanzierung. Die Gesamtrendite setzt sich aus der Netto-Cash-Flow-Rendite (Mietrendite nach Kosten), die für 2010 bei 4,1% lag und der Wertänderungsrendite von 0,9% zusammen. Jedoch gibt es bei der Renditeentwicklung von Wohnimmobilien auf regionaler Ebene deutliche Unterschiede. So verloren Wohnimmobilien in Stuttgart, Hannover (-0,6%), im Rheinland (-0,8%), im Ruhrgebiet (-0,3%) und in und Rhein-Main (-0,1%) an Wert. Besonders stark war der Wertverlust in Stuttgart mit 2,3%. Dank positiver Mietrendite konnte Stuttgart noch eine positive Gesamtrendite von 0,9% erzielen. Die höchsten Renditen konnten institutionelle Investoren dabei in Berlin mit 6,2%, gefolgt von München mit 5,7% und dem Rhein-Neckar Gebiet mit 5,4% erzielen. Die „sonstigen Standorte“ können mit einer positiven Gesamtrendite von 7% durch naturgemäß höhere Mietrenditen und einer Wertsteigerung von ca. 2% punkten. Basis der Berechnung sind 2 400 Wohnimmobilien institutioneller Investoren mit einem Gesamtverkehrswert von über 5,9 Mrd. Euro. (WR)

Projektentwickler planen wieder - Frankfurt profitiert von Wohnen

Projektentwicklung ist die hohe Schule der Immobilienwirtschaft. Die Kinder des Booms waren aber Finanzierungsbedingungen und -bereitstellungen gewohnt, die die überzogene Rückkehr zur Normalität besonders schmerzhaft machte. Aus Sicht des erfahrenen Marktteilnehmers ist die Erwartungshaltung vieler Marktteilnehmer schon verblüffend. Niedrigstzinsen mit nahezu unbeschränkter Kapitalbereitstellung beinhalten die Gefahr der Fehlallokation. In der Krisenfolge war aber spekulative Projektentwicklung quasi ganz vom Markt verschwunden.

Die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2011“ BulwienGesa und der ZIA untersuchten den Projektentwicklermarkt der großen sieben A-Städte in Deutschland bis ins Jahr 2015. Demnach vereinen diese Städte über den Zeitraum 2008-2015 ein Gesamtprojektvolumen von rd. 22,1 Mio. qm in 2 569 Projekten für 76,1 Mrd. Euro auf sich. Allerdings ist die positive Interpretation durch die Steigerung der Fertigstellungen um 17,7% gegenüber der Vorjahreserfassung etwas irreführend, da der Stichtag 31.12.2010 ist und die Fertigstellungen ab 2008 berechnet wurden. Insofern sind in den Fertigstellungen die Planungen des Booms ab 2005 enthalten, während der Blick auf die in Bau (-9,4%) und Planung (-3,4%) befindlichen Projekte eher die aktuelle Stimmung spiegeln. Daraus lässt sich die antizyklische Verschiebung von Projektentwicklungen ablesen. In konjunkturellen Hochphasen werden die Projekte genehmigt und finanziert, die dann im Laufe der Zeit in den meist schlechteren konjunkturellen Phasen gebaut werden. Während im zyklischen Tal Projektentwicklungen kaum noch durchgeführt werden. Insofern erklärt es auch die geringe Pleitenquote, da die Unternehmen noch von der alten Pipeline leben, während sich jetzt die Spreu vom Weizen trennt. Das größte Wachstum haben Wohnimmobilien (+21,8%) zu verzeichnen. Diese stellen auch das stärkste Segment. Rückläufig sind dagegen Einzelhandels- (-8,8%) und Bürogebäude (-13,4%).