

MÄRKTE DER WOCHE

immobilienmanager.tv erfolgreich gestartet

EXPO REAL ■ Die 12. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien in München verzeichnete einen Besucherrückgang um 15 Prozent. Trotzdem sorgten immerhin 35.000 Aussteller und Besucher drei Tage lang für Gedränge. Der Immobilien Manager Verlag stellte sein neues TV-Format vor.



Jede Menge Stand-Talks, Fachdiskussionen und Projektpräsentationen prägten die diesjährige Expo Real – es war eigentlich alles wie immer. Denn trotz abgespekter Budgets nutzten immerhin 21.000 Fachbesucher aus 73 Ländern sowie 14.750 Repräsentanten von ausstellenden Unternehmen

die Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen. Die Folgen der Wirtschaftskrise, die künftige Marktentwicklung sowie neue Wege in der Immobilienfinanzierung standen im Fokus der diesjährigen Expo Real. Auch der Immobilien Manager Verlag nutzte das große Forum, um sein neues Internet-TV-Format „immobilienmanager.tv“ erstmalig zu präsentieren. „Für uns war die Messe eine erfolgreiche Kick-Off-Veranstaltung. immobilienmanager.tv wird von nun an unsere Fachkompetenz im Printbereich ideal ergänzen“, hob Christof Hardebusch hervor. Zum Auftakt führte der Chefredakteur von immobilienmanager unter anderem Interviews mit Günther Oettinger, Ministerpräsident von Baden-Württemberg, und Eugen Egetenmeir, Geschäftsführer der Messe München GmbH. (siehe <http://www.immobilienmanager.tv>, Rubrik On Demand – Köpfe)

Gurke vom Eis?

LONDON ■ Trotz des massiven Wertverlusts des Londoner Büroturms „The Gherkin“ kommen die Anleger des IVG-Fonds Euroselect 14 offensichtlich glimpflich davon.



Es war eine der größten Wertabschreibungen in der Geschichte der Immobilienwirtschaft: Im Februar 2009 wurde der 180 Meter hohe Büroturm The Gherkin (Die Gurke) um 130 Millionen Britische Pfund abgewertet. Dies führte zu einem Bruch der mit den fünf finanzierenden Banken vereinbarten Loan-to-value-Klausel. Ein Nachschuss von Eigenkapital war nicht möglich. Denn die IVG hatte das Gebäude 2007 für den geschlossenen Fonds Euroselect 14 erworben und die Fondsanteile an etwas mehr als 9.000 Anleger erfolgreich veräußert. Die Fondsanleger sind nicht zu Nachschüssen verpflichtet. Das Fondsmanagement der IVG hat nun eine andere Lösung gefunden. Die mit 5,5 Prozent prospektierte Ausschüttung des Fonds wird für zwei Jahre – bis zur nächsten planmäßigen Bewertung durch die Banken – ausgesetzt. Findet nach zwei Jahren eine Aufwertung des Objekts statt, mit der der Bruch der LTV-Klausel geheilt werden kann, erhalten die Anleger für diesen Zeitraum nachträglich eine Ausschüttung von etwa vier Prozent. Die endgültige Zusage der finanzierenden Banken zu dieser Regelung steht jedoch noch aus.

Ausführliche Informationen bietet das Fernsehinterview von immobilienmanager.tv mit IVG-Fondschef Dr. Georg Reul, zu finden unter www.immobilienmanager.tv, Rubrik On Demand – Köpfe.

THEMEN DER WOCHE



Markus G. Bell

Wann verzieht sich der Nebel?

MARKUS G. BELL ■ Der Markt der Asset und Property-Manager braucht Benchmarks, die für mehr Transparenz sorgen. Denn davon profitieren Anbieter und Kunden gleichermaßen.

Das Problem im Property-Management-Markt ist schnell beschrieben. Ein junger Markt, durch Wachstum bestimmt, hat seinen Standard noch nicht gefunden. Prozessstandardisierungen fehlen, Schnittstellen sind unzureichend definiert und die Ansprüche zwischen Auftraggeber und -nehmer klaffen noch weit auseinander. Dass die Kunden unzufrieden sind, belegen die Noten aus einer von uns durchgeführten Marktbefragung. Auftraggeber vergeben darin schlechte Noten für viele Basisleistungen. Eine Ursache für die Unzufriedenheit auf beiden Seiten ist die bislang fehlende Transparenz der Kosten- und Leistungskennzahlen im Asset- und Property-Management. Hier ist der erste Schritt in die richtige Richtung getan. In der Initiative BAMBI (Benchmarking im Asset und Property Management Büro Immobilien) arbeiten Auftraggeber und -nehmer von 18 Unternehmen gemeinsam an geeigneten Benchmarks. So zeigt sich beispielsweise, dass die durchschnittlichen Asset- und Property-Managementkosten für Büroimmobilien bei rund 5,30 Euro pro Quadratmeter und Jahr liegen. Eine solche Kennzahl ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Asset und Property Management werden auf diesem Weg allerdings noch sehr viel weiter gehen müssen, um eine marktgerechte Transparenz zu schaffen.

Dr. Markus G. Bell ist Geschäftsführer der Strehle & Bell Managementberatung, Köln.

Mieten in Großstädten gestiegen

GEWERBEIMMOBILIENMARKT ■ Die Finanzmarktkrise wirkt sich auf die Gewerbemieten in Deutschland uneinheitlich aus. In Großstädten kosten hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen sogar mehr als vor einem Jahr, so der Immobilienverband IVD.

Laut dem aktuellen Mietpreisspiegel 2009/2010 wurde in den guten Lagen der Großstädte ein Preisplus von bis zu 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Bei Neuvermietungen von Büroflächen ist bundesweit im Durchschnitt ein Mietpreisrückgang von 0,3 bis 0,5 Prozent zu beobachten. Der Umsatz bei der Vermietung von Büroflächen liegt rund 20 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2008. Im Durchschnitt aller 370 vom IVD beobachteten Städte beträgt der Rückgang bei den Büromieten mit gutem Nutzungswert lediglich 0,5 Prozent. Frankfurt am Main bleibt mit einer Spitzenmiete von rund 35 Euro pro Quadratmeter die teuerste deutsche Bürostadt. Es folgen München (30 Euro), Düsseldorf und Hamburg (22 Euro) sowie Berlin (21 Euro). Der durchschnittliche Nettomietpreis je Quadratmeter Bürofläche beläuft sich – im Mittel der 20 Großstädte mit über 300.000 Einwohnern – auf rund zwölf Euro pro Quadratmeter.

Die Preise für 1A-Einzelhandelsflächen bewegten sich ebenfalls nach oben: Die Neuvertragsmieten für kleine und große Einzelhandelsgeschäfte in 1A-Lagen der Geschäftskerne sind im bundesweiten Durchschnitt um rund 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

NEWS DER WOCHE

LEIPZIG ■ Auf dem Leipziger Büromarkt wurden im dritten Quartal 86.000 Quadratmeter Fläche neu vermietet, 34 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Damit ist Leipzig die einzige deutsche Bürostadt, die gegenüber dem dritten Quartal 2008 ein Plus erzielen konnte.

ABERDEEN ■ Die Aberdeen Asset Management hat die Konzerneinheiten Aktien, Renten und Immobilien unter dem Dach der Holding Aberdeen Asset Management Deutschland AG zusammengeführt. Dadurch rücken auch die operativen Gesellschaften wie Aberdeen Property Investors Deutschland und Degi enger zusammen. Die Degi soll demnächst in Aberdeen Immobilien KAG umfirmiert werden.

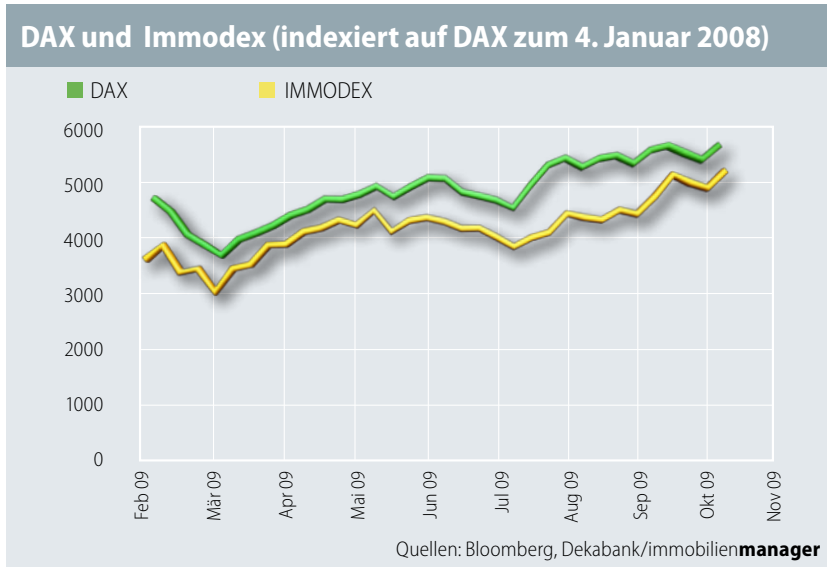
DIC ■ Das ehemalige Vorstandsmitglied der Eurohypo, Joachim Plesser, wird Mitglied im Aufsichtsrat der DIC Beteiligungs-AG, der geschäftsführenden Gesellschaft der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA.

DEKA ■ Laut dem Deka-Finanzmarktstress-Indikator (DFI) befindet sich der „Patient Finanzmarkt“ auf dem Weg der Besserung. Der DFI habe in der vergangenen Woche einen Wert von 0,53 erreicht und damit einen Bereich, in dem für das Finanzsystem in Euroland keine Finanzkrise mehr signalisiert wird. Von Heilung könne allerdings noch keine Rede sein.

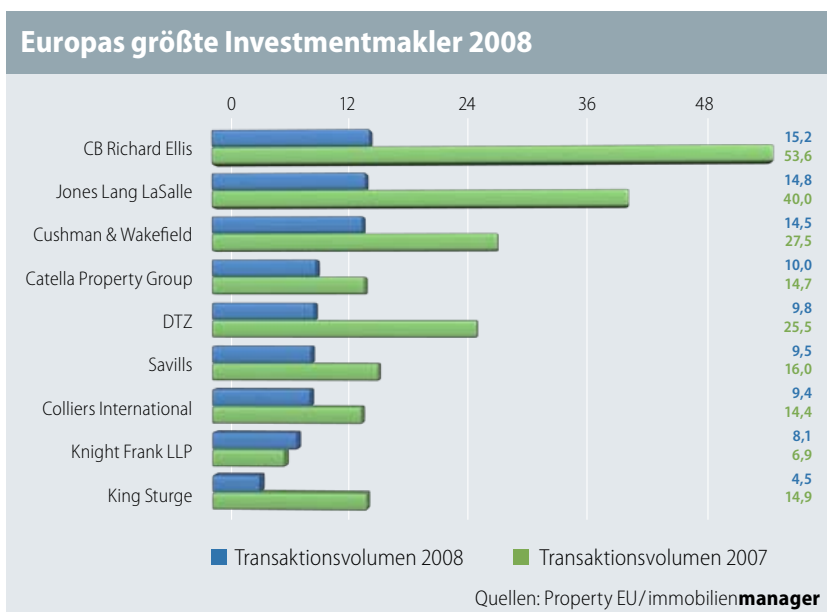
RUNNING DEALS

- **Wölbern erwirbt Green Building in Rotterdam**
Nutzungsart: Büro · Stadt: Rotterdam, Niederlande · Verkäufer: OVG
Käufer: Wölbern Invest · Fläche: 27.354 m²
- **Bürohaus Romeo & Julia lockt neue Mieter an**
Nutzungsart: Büro · Stadt: Frankfurt am Main · Gebäudename: Romeo & Julia
Vermieter: IFM Immobilien AG · Mieter: PKF Deutschland GmbH · Fläche: 1.800 m²
- **Interboden verkauft Wohnanlage in Düsseldorf an Axa-Fonds**
Nutzungsart: Wohnen · Stadt: Düsseldorf · Verkäufer: Interboden-Gruppe
Käufer: Axa Real Estate Investment Managers · Investitionsvolumen: 22 Millionen Euro · Einheiten: 104 Mietwohnungen
- **Dresdener Motel-One-Hotel geht an LB ImmoInvest**
Nutzungsart: Hotel · Stadt: Dresden · Verkäufer: GBI AG · Käufer: LB ImmoInvest
Investitionsvolumen: 14 Millionen Euro · Zimmer: 228 · Parkplätze: 65

DATEN DER WOCHE



Nach der Seitwärtsentwicklung des Immodex in der Vorwoche konnte der Index in dieser Woche mit plus sechs Prozent stärker zulegen als der Dax, der sich mit einem Plus von 4,7 Prozent zufrieden geben musste. Damit setzt sich der Aufholprozess der im Immodex gelisteten Immobilienaktien gegenüber dem deutschen Leitindex fort.



Das Ranking resultiert aus einer Befragung, die das Magazin Property EU im Juni 2009 unter 15 führenden europäischen Immobilienberatungsunternehmen durchführte. Die Teilnahme war freiwillig. Geantwortet haben zehn Unternehmen. Gefragt wurde nach Transaktionen, die 2008 in Europa durchgeführt wurden und ein Mindestvolumen von 50 Millionen Euro aufweisen.

Abonnenten-Service:

Aysun Altuner, Telefon 0221 5497-169

Redaktion:

Christof Hardebusch (Chefredaktion, v.i.S.d.P.)
Miriam M. Beul
Telefon 0221 5497-131, Telefax 0221 5497-134
redaktion@immobilienmanager.de

Layout und Grafiken:

Corporate Design Cologne GmbH & Co. KG

Bezugspreis:

130 Euro inklusive Abonnement der Zeitschrift immobilienmanager, inklusive MwSt. und Versand (jährlich)

Erscheinungsweise:

wöchentlich

Anzeigenverkauf:

Elke Wewer-Lienig
Telefon 0221 5497-153
Telefax 0221 5497-6355

Verlag und Verlagsadresse:

Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG
Stolberger Str. 84, 50933 Köln
Postfach 41 09 49, 50869 Köln

Geschäftsführung:

Rudolf M. Bleser

Verlagsleitung:

Olaf Hütten

www.immobilienmanager.de

Das Werk einschließlich aller Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urhebergesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.