

Nr. 135 | Mittwoch, 21. November 2007

MAPIC 2007

Einzelhandelsimmobilien-Messe schwelgt in guter Stimmung

▲ Die Stimmung im europäischen Einzelhandel und damit die Nachfrage nach Handelsimmobilien ist erstklassig. Die Entwickler haben ihre Projekte verkauft. Das setzt Kapital und Kapazitäten für neue Projekte frei. Mit exakt 10 551 Teilnehmern verbuchte die Einzelhandelsimmobilien-Messe MAPIC ein Besucherplus von 23%. Die Zahl der Aussteller aus 45 Ländern stieg um 17% auf 1 055. Die Ausstellungsfläche expandierte um 20% auf 11 509 qm.

Das unterkühlte November-Wetter und heftiger Regen konnten deshalb die Stimmung im **Palais des Festivals in Cannes** nicht trüben. Auf 30 Jahre Spezialisierung auf Konsumentenbedürfnisse blickt „Scout“ **Wolf Jochen Schulte-Hillen** zurück, der mit seinen Kunden zweimal punkten konnte. **SH Selection-Kunde Dubai Festival City** hatte, obwohl weder in ihrer Heimat noch in Cannes üblicherweise Regen ein Problem ist, als einziger Schirme für den Gießkannenregen am Donnerstag als Präsent für Standbesucher bereitgelegt. Mit seinem Kunden **Phone House** kassierte Schulte-Hillen einen MAPIC Award. Für ihn geht die Rallye im Einzelhandel jetzt erst los.

Die Messe ist international geworden und bildet die Entwicklung im europäischen und internationalen Einzelhandel ab. Zwar treten die Einzelhändler immer noch selten als Messeaussteller auf, doch kamen in diesem Jahr mit 2 250 Repräsentanten von 1 588 Unternehmen insgesamt 28% mehr Einzelhandelsvertreter nach Cannes als im Jahr zuvor. Viele sind gekommen, um ihre internationale Expansion voranzutreiben und haben auch Verträge abgeschlossen. Der Weg vieler Einzelhändler ins Ausland führt dabei meist über Shopping-Center. Das erleichtert die ersten Schritte auf den fremden Markt, da Zentren die notwendige Fläche und Frequenz sichern und die aufwendige Suche nach Ladenflächen in fremden Kulturen und Rechtssystemen erleichtern. So äußerte sich denn auch **ECE-Vermietungs-Geschäftsführer, Klaus Striebich**, im Backgroundgespräch über den Verlauf der Messe sehr zufrieden. Neben den europäischen Einzelhändlern sind es lt. **CB Richard Ellis** die global aufgestellten Retailer - vor allem aus dem Fashion-Bereich -, die für steigende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und damit für höhere Mieten sorgen.

Die Expansionsmärkte der Zukunft sind - auch das zeigte die MAPIC 2007 sehr anschaulich - Zentral- und Osteuropa, die sich mit großer Dynamik immer weiter nach Osten öffnen. In der Ukraine und in Russland, weit über den Ural hinaus bis nach Wladiwostok in Sibirien, planen die Entwickler inzwischen neue Shopping-Center. Mit den beiden Millionenstädten Moskau und St. Petersburg sowie 50 Städten mit über 400 000 Einwohnern bietet Russland für Einzelhandel und Shopping-Center-Entwickler ein riesiges Potenzial. Doch die Gepflogenheit, von Investitionswilligen „Key Money“ zu fordern, ist hier aktuell keine Seltenheit. „Die Risikofaktoren in Russland sind eindeutig die Währung und die politischen Rahmenbedingungen“, stellt **Raimund Ellrott**, Geschäftsführer der **GfK/Prisma**, fest. Insofern ist Russland der Markt der weiteren Zukunft. Die Märkte der Gegenwart sind die osteuropäischen EU-Länder und die Türkei mit ihrer jungen Bevölkerung. Aus ihren Backgroundgesprächen kommt Handelsspezialistin **Ruth Vierbuchen** vom „Handelsimmobilien Report“ zum gleichen Fazit wie Schulte-Hillen: **Die Party geht weiter.**

NPC

Kostensteigerungen auf breiter Front machen der Hotellerie zu schaffen

▲ Die Auslastung in deutschen Hotels steigt weiter. Allerdings gehen die Auslastungssteigerungen nach Angaben der Düsseldorfer **NPC** zu Lasten des Zimmerpreises. So hat das Hotel- und Gaststättengewerbe derzeit mit leicht sinkenden Preisen und zum Teil stark steigenden Kosten zu kämpfen. Die höheren Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus der Anhebung der Umsatzsteuer von 16 auf 19% und den Teuerungen im Bereich Energie- und Lebensmittelprodukte. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 hat der Umsatz in der Hotellerie nominal um 1,2% zugenommen, real jedoch um 1% abgenommen. Wie die NPC auch bei eigenen Projekten feststellt, machen sich die gestiegenen Kosten nicht nur im Bereich der bestehenden Hotelimmobilien bemerkbar. Durch die deutlich gestiegenen Baukosten 2006/2007 wirken sie sich auch negativ auf die Hotelprojektentwicklungen aus. **Die kalkulatorischen Baukosten pro Zimmer sind ca. 10% höher als noch vor einem Jahr.** Der weltweite Hotelinvestmentmarkt bleibt aber 2007 annähernd auf Rekordkurs.

DekaBank

Europäische Büromärkte trotz Finanzkrise in guter Verfassung

▲ Der positive Trend an den europäischen Mietmärkten wird sich nach Einschätzung der **DekaBank** 2008 fortsetzen. Durch das anhaltende Beschäftigungswachstum erwartet **Karsten Junius**, Leiter Kapitalmarkt- und Immobilienresearch, im aktuellen „Deka Immobilien Monitor“ eine stabile Nachfrage für Büroimmobilien. Die Leerstandsquoten sollten auf Grund des verhaltenen Neubauvolumens weiter sinken. „Die Fundamentaldaten der relevanten Immobilienmärkte befinden sich trotz der Finanzmarktkrise aktuell in guter Verfassung. Deutschland weist eine noch günstige Situation auf, da der Mietpreisanstieg und damit der Leerstandsabbau erst Mitte 2006 eingesetzt haben“, so Immobilienvorstand **Matthias Danne**.

Positiv für die offenen Fonds sei, dass die schwierige Situation, die der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt in den vergangenen fünf Jahren durchleiden musste, heute die Bewertungsbasis für die Fondsimmobilien bilde. Neuvermietungen und Mietsteigerungen würden deshalb jetzt die Performance polieren. Andererseits zeichne sich lt. Junius bei den Anfangsrenditen auf den Investmentmärkten eine Trendwende ab. Der Anstieg der Risikoprämien an den Finanzmärkten

führe nun auch zu steigenden Anfangsrenditen bzw. Vervielfältigern an den Immobilienmärkten. Die DekaBank erwartet, dass in einem unverändert immobilienfreundlichen Umfeld Standorte wie Stockholm und Helsinki sowie Brüssel und das Londoner West End in den nächsten Jahren überdurchschnittlich profitieren. In Deutschland führt die Verknappung an hochwertigem Büroraum in zentralen Lagen von Hamburg, Frankfurt und München zu weiteren Mietanstiegen. Eine negative Ertragsentwicklung prognostizieren die Immobilienanalysten für Madrid und London City, da ein temporäres Überangebot an diesen Standorten mittelfristig zu Mietrückgängen führen wird.

Jones Lang LaSalle

Drittbeste Ergebnis im 3. Quartal bei Einzelhandels-Transaktionen

▲ Das Volumen an Einzelhandels-Transaktionen in Kontinentaleuropa lag im 3. Quartal 2007 bei 7 Mrd. Euro. Trotz des leichten Rückgangs gegenüber dem Vorquartal ist es das drittbeste Ergebnis, das jemals erzielt wurde. Dies spiegelt sich in einem Gesamtvolumen in Kontinentaleuropa für die ersten neun Monate von Januar bis September in Höhe von 19,2 Mrd. Euro wider (+ 20%). Nach Angaben von **Jones Lang LaSalle** bleibt Deutschland mit 6,3 Mrd. Euro die wichtigste Region. Das entspricht 33% des Gesamtvolumens. Frankreich und Russland folgen mit einem Anteil von 9% bzw. 8,2% auf den Plätzen 2 und 3. Auf die beiden skandinavischen Länder Schweden und Finnland entfallen zusammen 12%. Polen, Rumänien und die Tschechische Republik sind herausragende Investmentziele in Mittel- und Osteuropa. Ihre Bedeutung wächst mit der Suche der Investoren nach Produkten und attraktiven Renditespannen.

Im 3. Quartal blieben die Transaktionsvolumina zwar hoch, aber die Zahl der Deals sank geringfügig. Grund war die „Auszeit“, die sich einige Investoren vor dem Hintergrund der Kreditkrise nahmen. Dies trifft insbesondere auf Portfolio- und fremdfinanzierte Transaktionen zu, bei denen die Margen korrigiert wurden. Für das letzte Quartal 2007 rechnet JLL auf Grund der verschärften Kreditbedingungen mit einer Reduzierung des Investmentvolumens. Derzeit treten weniger Käufer auf dem Markt auf, die jedoch stabile Preise für Spitzenprodukte bezahlen. Für 2008 sieht JLL eine Stabilisierung der Preise auf Grund eines besseren Gleichgewichts zwischen Produktverfügbarkeit und Investorennachfrage voraus.

DEGI

Das alte Schlachtschiff Grundwert-Fonds mutiert zum Europafonds

▲ Die **DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds** verkauft für ca. 600 Mio. Euro ein weiteres, aus 12 deutschen Objekten bestehendes Immobilienportfolio mit dem Namen „Homer“ an einen von **Oaktree Capital Management** verwalteten Fonds und die **Colonia Real Estate** als Co-Investor mit einem Anteil von 4,8%. Deren deutsche Gewerbeimmobilienplattform **German Acorn Real Estate** hatte bereits im vergangenen Jahr das „Herkules“-Portfolio mit 49 Büroimmobilien gekauft. Mit Abschluss der Transaktion halbiert die DEGI in weniger als einem halben Jahr die Leerstandsquote des Fonds auf 5,9%. Nach gezielten Einzelverkäufen und Reinvestitionen in 2006 und 2007 war der Verkauf des 2,43 Mrd. Euro schweren Portfolios „Spring“ Ende September ein wichtiger Meilenstein beim Umbau des schwerpunktmäßig in Deutschland investierten Grundwert-Fonds. Ziel ist eine höhere Diversifikation und Nachhaltigkeit der Rendite. Mit dem Verkauf von „Homer“ und neuen Investitionen in Helsinki und Rom wandelt sich der Fonds jetzt in einen europäischen Immobilienfonds mit einem Auslandsanteil von rd. 61,3%. Regional soll der Fonds zukünftig mit hochwertigen Immobilien in ausgewählten Lagen, sog. Core-Immobilien, zu rd. 70% in europäischen und zu 30% in deutschen Wirtschaftszentren investiert sein. Die neue Ausrichtung des Fonds soll sich lt. **Bärbel Schomberg**, Sprecherin der DEGI-Geschäftsführung, ab Anfang 2008 auch in dem neuen Namen **DEGI Europa** widerspiegeln.

Umfrage

Deutsche wollen für Traum vom Eigenheim nicht auf Konsum verzichten

▲ Für 58% der Deutschen steht eine eigene Immobilie ganz weit oben auf der Wunschliste. Zu diesem Ergebnis kommt eine Repräsentativstudie der **ABN Amro Hypotheken-Gruppe** und **TNS Infratest**. Vor allem junge Leute und Familien streben nach Wohneigentum, nicht zuletzt als sichere Altersvorsorge. Etwa drei Viertel der Befragten mit Eigentumswunsch sehen mit einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung ruhiger in die Zukunft. 71% möchten keine Miete mehr zahlen, sondern das Geld lieber in eine sichere Altersvorsorge investieren. Knapp vier von fünf Teilnehmern, die sich eine Immobilie wünschen, sagen allerdings aus, dass ihnen dafür die finanziellen Mittel fehlen. 76% sind der Meinung: „Ohne Eigenkapital kein Eigenheim“. Allerdings möchte die große Mehrheit der Deutschen (knapp 72%) im Alltag keinen Verzicht üben, um sich den Traum vom Eigenheim leisten zu können. Vor allem junge Leute zieht es in das eigene Zuhause: 77% der 18- bis 29-Jährigen träumen laut Umfrage von den eigenen vier Wänden.

Das Neueste in Kürze

- ▲ **Düsseldorf:** **Tommy Hilfiger** mietet ca. 5 000 qm Fläche in der Alten Mälzerei über **Colliers Trombello Kölbel**.
- ▲ **Hamburg:** Die **HSH Real Estate AG** hat rd. 6 700 qm Bürofläche an den Erzeuger regenerativer Energie, **Lichtblick**, in dem 17 000 qm großen Bavaria Office auf dem ehemaligen Gelände der **Bavaria Brauerei** vermietet.
- ▲ **Luxemburg:** **HGA** und **Signa** investieren mit ihrem gemeinsamen Beteiligungsangebot in das „Ikaros Business Center Luxemburg“, das über 15 Jahre vollständig an **Deloitte** und die **Nordea Bank** vermietet ist.
- ▲ **Quickborn:** Die **City Centre Holdings** kauft das 6 700 qm Büro- und Einzelhandelsfläche umfassende „Forum am Bahnhof“ für rd. 12,1 Mio. Euro von **Porr Solutions** über **DTZ**. Das Objekt ist zu 60% vermietet.