

*Die jährliche „Produktentscheider-Veranstaltung“ für Vertriebe
geschlossener Fonds: Diesmal am 28. September –
Programm anfordern: info@immobilienrunde.de*

35-11news

Immobilien-News der Woche (34. KW)

Hrsg. von der Dr. ZitelmannPB. GmbH

XII. Jahrgang, Erscheinungstag: 29.08.2011

***Das aktuelle Buch: „Investieren in Sachwerte“
Alles über Immobilien & geschlossene Fonds auf 300 Seiten
Auszüge und Bestellmöglichkeit: www.ambition-verlag.de***

Reiche Gutmenschen oder Philofiskusitis Von Dr. Rainer Zitelmann

In diesen Tagen sind die Medien voll von Berichten über Milliardäre und Multi-millionäre, die ein Riesen-Problem haben: Sie leiden unter einer ansonsten sehr seltenen Krankheit, genannt Philofiskusitis. Die von dieser seltenen Krankheit befallenen Menschen leiden unsäglich darunter, dass sie zu wenig Steuern bezahlen. Statt jedoch einfach mal einen Scheck von einigen Millionen an das Finanzamt zu schicken, flehen sie in Zeitungsanzeigen die Politiker um Hilfe an: „Bitte, bitte, besteuert uns stärker!!!“ Meist handelt es sich um eine Alterskrankheit von Milliardären, die allerdings auch in dieser Gruppe nur äußerst selten auftritt, was die Krankheit nur noch interessanter für die Medien macht.

In Frankreich haben sich einige davon zusammengetan und große Anzeigen in überregionalen Zeitungen aufgegeben, in denen sie darüber klagen, dass sie zu wenig Steuern bezahlen.

Solche Anzeigen sind eine tolle Möglichkeit, PR für sich selbst zu machen. Als jemand, der sein Geld mit Positionierungs-Beratung verdient, kann ich Ihnen, lieber Leser, verraten, wie das funktioniert:

1. Einem Reichen, der findet, er zahle zu wenig Steuern wird mit 100%iger Sicherheit von den Medien Aufmerksamkeit geschenkt. Als Journalisten-Weisheit gilt, dass der Postbote, der den Hund gebissen hat eher eine Schlagzeile Wert ist als der Hund, der den Postboten gebissen hat.
2. Die Sympathie der Medien, der Politiker, der Öffentlichkeit und insbesondere aller Gutmenschen ist einem gewiss: Jeder findet es toll, wenn Menschen, die so viel verdienen und so viel haben, wie man selbst nie im Leben haben und verdienen wird, mehr Steuern bezahlen wollen oder sollen. Der ehemalige Finanzminister Hans Eichel schlug neulich in einer Talkshow einen Spitzensteuersatz von 70 Prozent für Menschen mit einem Einkommen von mehr als zehn Millionen Euro vor. Da es davon in Deutschland nur einige Dutzend oder vielleicht auch einige Hundert gibt, werden die anderen 99,9999% das nicht als Problem empfinden, sondern sich über das „Mehr an sozialer Gerechtigkeit“ freuen, wenn dann Josef Ackermann weniger als ein Drittel seines Bruttoeinkommens bleiben. Auf die Idee, dass jemand wie Ackermann dann vielleicht doch lieber in der Schweiz oder den USA arbeiten würde, kommt jemand wie Hans Eichel offenbar nicht – oder es ist ihm sogar ganz Recht.
3. Außer den Kosten für die Anzeigen kostet eine solche PR-Aktion gar nichts.

Denn die Wahrscheinlichkeit, dass die Politiker wegen einer solchen Anzeige tatsächlich die Steuern erhöhen werden, ist fast bei Null. Entweder sie tun das sowieso (der wahrscheinlichere Fall) oder sie tun das auch wegen der Anzeige nicht.

Ergebnis: Mit geringstem finanziellen Aufwand und geringstem finanziellen Risiko wird ein maximaler PR-Effekt erreicht: Hohe Aufmerksamkeit ist denjenigen sicher, die normalerweise wegen ihres hohen Vermögens neidisch beargwöhnt würden und nun auf einmal in die Gemeinschaft der Gutmenschen aufgenommen werden. Wann wird schon weltweit über eine Zeitungsanzeige berichtet, die einige Menschen in Frankreich aufgeben?

Auch Warren Buffett, der ansonsten von mir sehr bewunderte Star-Investor, ist bekanntlich schon seit Langem der Meinung, die Reichen in den USA sollten stärker zur Kasse gebeten werden. Nun, wenn man bereits einer der reichsten Menschen der Welt und über 80 Jahre alt ist, dann lässt sich so eine Meinung vielleicht auch einfacher vertreten als dann, wenn man gerade auf dem Weg ist, ein Vermögen aufzubauen...

Das stereotyp wiederholte Argument für die höheren Steuern lautet, dass diejenigen, die mehr haben und mehr verdienen gefälligst auch mehr beitragen sollten. Aber ist das nicht bereits längst so? Viele Menschen in Deutschland zahlen gar keine Steuern mehr und eine Minderheit trägt die Hälfte der Steuerlast.

Die meisten Kommentatoren in den Medien finden dennoch die Idee gut, dass die Reichen und die Superreichen noch stärker zur Kasse gebeten werden sollen. Dabei räumen sie bereitwillig ein (und rechnen das sogar vor), dass das finanziell kaum etwas für den Staatshaushalt bringt. Aber die „symbolische Wirkung“ sei wichtig. Gemeint: Der Neidinstinkt wird damit befriedigt.

60% weniger Gebäudesanierungen

Wie **DIE WELT** vom 26.8. und die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** sowie die **FTD** vom 24.8. berichten, werden die energetischen Gebäudesanierungen nach Schätzungen der Deutschen Energie-Agentur (Dena) 2011 im Vergleich zum Vorjahr stark einbrechen. Im H1 2010 seien von der KfW noch 80.000 Förderanträge bewilligt worden, im H1 2011 dagegen nur noch 30.000 – ein Einbruch um über 60%. Damit sei das Ziel der Bundesregierung, jährlich 2% der deutschen Gebäude zu sanieren, 2011 kaum noch zu halten. Den Grund für den Rückgang sähen Experten im kürzlich im Bundesrat gescheiterten Steuerabschreibungsgesetz für energetische Sanierung. Die Dena fordere die Bundesregierung und die Länder daher auf, im Steuerstreit eine schnelle Lösung zu finden und das Fördervolumen auf 5 Mrd. Euro anzuheben. Derzeit seien für 2012 1,5 Mrd. Euro geplant. **DIE WELT** berichtet weiter, dass die EU-Kommission mit einem neuen Energieeffizienzplan Unternehmen verpflichten wolle, jährlich 3% ihres Wohnungsbestands energetisch zu sanieren. Die Eigentümer wären in diesem Fall gezwungen, die Kosten auf die Mieter umzulegen. Stimme das EU-Parlament zu, gelte die Modernisierungspflicht ab 2013 zunächst für Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand. Laut einer Studie der Leibniz-Universität Hannover würde die Sanierung der 2,4 Mio. kommunalen Wohnungen sowie der 190.000 Schul- und Verwaltungsgebäude in Deutschland rund 40 Mrd. Euro kosten.

Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann Hilfe, unser blauer Planet stirbt!

Die Weltgemeinschaft hat sich entschlossen, den blauen Planeten vor der finalen Klima-Apokalypse zu retten. Alle Jahre wieder werden auf Konferenzen weitgehende Beschlüsse gefasst, die dann jedoch vor allem von Deutschland ernst genommen werden. „Deutsch sein heißt, eine Sache um ihrer selbst Willen zu übertreiben“, hat mal ein kluger Kopf gesagt.

Deshalb ist in Deutschland nunmehr alles „nachhaltig“. Neulich war ich im Steakhaus Maredo essen, und da wurde mit großen Lettern verkündet, dass die Steaks „nachhaltig“ seien. Die Rede eines Politikers oder Unternehmensvorstandes, in dem das Wort „Nachhaltigkeit“ nicht mindestens zehn Mal vorkommt, gilt als alarmierendes Zeichen, dass der Betreffende den Ernst der Lage angesichts der globalen Erwärmung noch nicht erkannt hat. Ich würde gerne mal einen Preis für einen Geschäftsbericht oder eine Rede eines Unternehmers ausloben, in dem das Wort „Nachhaltigkeit“ weniger als drei Mal vorkommt...

Der Gesetzgeber in Europa und Deutschland tut sich leicht damit, im Zeichen der „Nachhaltigkeit“ permanent neue, rigide Auflagen für Immobilieneigentümer zu beschließen. Aber selbst dann, wenn eine wirklich bescheidene Förderung wie der geplante § 7e EStG beschlossen werden soll, der eine kleine Erleichterung für Immobilieneigentümer bedeutet hätte, macht man einen Rückzieher. Der Paragraph ist beim Bundesrat durchgefallen – und die Bundesregierung akzeptiert das ohne Widerrede. Der Vermittlungsausschuss wird nicht angerufen. Und jetzt auch noch das: Die Gebäudesanierung bricht stark ein (s. o.), so dass die Klima-Apokalypse wieder ein Stückchen näher gerückt ist.

Absurd ist: Alle reden über „Nachhaltigkeit“, besonders die Politiker. Und zur gleichen Zeit explodiert die Staatsverschuldung geradezu ins Unermessliche, ein Rettungspaket folgt dem nächsten. Und jeder versteht, dass die Schulden mit Sicherheit niemals mehr zurückgezahlt werden können. Ein schönes Beispiel, wie „nachhaltig“ die Politik wirklich ist.

Deutsche setzen auf Immobilien

Wie die **FAZ** vom 26.8. schreibt, sind Immobilien in Deutschland derzeit so gefragt wie lange nicht mehr. Turbulenzen auf den Finanzmärkten, Inflationsängste und eine mögliche Verschärfung der Schuldenkrise verstärkten das Bedürfnis nach einer sicheren Kapitalanlage. Besonders in den wirtschaftsstarken Regionen sei ein Immobilienboom zu beobachten. „In manchen Regionen wie in Hamburg ist die Nachfrage kaum noch zu bedienen“, so Jens-Ulrich Kießling vom IVD. In begehrten Städten werde das Immobilienangebot immer knapper, die Preise stiegen. In ländlichen, wirtschaftsschwachen Regionen fielen dagegen vielerorts die Preise.

Wie **DIE WELT** vom 25.8. berichtet, hält ein Drittel der Bundesbürger Immobilien für eine sichere Anlage, so eine Umfrage von Harris Interactive. Damit stünden Immobilien an der Spitze vor Gold (26%). Jeweils 9% setzten am meisten Vertrauen in Sparbücher und Bundesanleihen. Fonds und Aktien seien nur für 3% bzw. 1% sichere Anlagen. 10% vertrauten auf ihr Sparschwein – trotz Inflation. Für über die Hälfte der Befragten hätten die Turbulenzen an den Weltbörsen wenig oder keine Auswirkungen auf ihr Spar- bzw. Geldanlageverhalten. Die **FRANKFURTER ALLGEMEINE SONNTAGSZEITUNG** bringt am 28.8. einen ausführlichen Beitrag von Nadine Oberhuber, der sich ebenfalls mit der stark gestiegenen Nachfrage von Anlegern nach Immobilien und mit deren Auswirkungen auf die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen befasst.

Noch nie seien so viele Häuser und Wohnungen gekauft worden. Marktbeobachter konstatierten, dass mittlerweile schon das 36-fache der Jahresmiete als „normaler Kaufpreis“ für eine Eigentumswohnung gelte.

Preisanstieg für Büroimmobilien

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, dass der Preisindex für Büroimmobilien des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im Q2 um 4,1% zum Vorquartal angestiegen sei (gegenüber dem Q2 2010: +2,1%). Dabei habe es bei den Neuvertragsmieten ein Plus von 1,3% gegeben. Die höhere Investmentnachfrage und damit verbundene steigende Preise hätten zu Wertzuwächsen von 2,6% geführt.

Metro und ECE gründen Gemeinschaftsunternehmen

Die **FTD**, die **FAZ**, die **BÖRSEN ZEITUNG**, das **HANDELSBLATT** und **DIE WELT** berichten am 24.8., die Immobilien-Tochtergesellschaft des Metro-Konzerns und der Hamburger Shopping-Center-Spezialist ECE gründeten ein Gemeinschaftsunternehmen. Metro verspreche sich von der Zusammenarbeit eine Verbesserung der Geschäftsprozesse und ein professionelles Standortmarketing. Die neue Metro-ECE Centermanagement, die vom Bundeskartellamt noch genehmigt werden müsse, solle ab 1.10. für 38 Fachmarktzentren mit insgesamt 1,1 Mio. qm Mietfläche den Betrieb, die Vermietung und die Vermarktung übernehmen. 36 der Objekte würden von Metro Properties eingebracht, die übrigen zwei stammten von ECE. An der Gesellschaft seien aber beide Partner zu 50% beteiligt. Die jeweiligen Vermögenswerte blieben im Besitz der Gesellschafter.

Wohnungsneubau zieht an

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, geht es in Deutschland wieder bergauf mit dem Wohnungsneubau. Im H1 seien laut Statistischem Bundesamt bereits 108.600 Wohnungen genehmigt worden, im Gesamtjahr 2011 werde mit 215.000 Wohnungen gerechnet. Die höchsten Genehmigungszahlen habe es in München mit 3.372 Einheiten gegeben. Darauf folgten Berlin (2.519), Hamburg (1.789), Frankfurt (1.597) und Köln (1.373). Auch in der gesamteuropäischen Perspektive erweise sich der Wohnungsbau derzeit als stabilisierende Größe. Nach Einbrüchen im Volumen um über 20% zwischen 2008 und 2010 erwarte das Forschungsnetzwerk Euroconstruct, dass die Neubaugenehmigungen die Fertigstellungen 2011 wieder übersteigen. Sogar in Spanien (2011) und Irland (2012) werde zumindest mit einem leichten Anstieg gerechnet. Nach LBS-Berechnungen würden derzeit in Deutschland knapp zwei neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertig gestellt. Laut ifo-Institut sollte dieser Wert im Jahr 2013 auf 2,5 ansteigen.

Grunderwerbsteuer wird erhöht – Transaktionsvolumen wächst trotzdem

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. und die **FAZ** vom 26.8. berichten, die Einnahmen der Bundesländer aus der Grunderwerbsteuer seien im H1 gegenüber dem H1 2010 um 23,9% gestiegen. Dies liege vor allem an einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen, aber auch an der Erhöhung der Steuersätze in fünf Bundesländern. Nach Brandenburg und Thüringen erhöhe zum 1.1.2012

auch Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer auf 5%. In Nordrhein-Westfalen liege ein Gesetzentwurf vor, wonach dasselbe dort schon zum 1.10.2011 geschehen solle. Auch in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz seien in den Koalitionsvereinbarungen Erhöhungen auf 5% vorgesehen worden. Aus dem Grunderwerbsteueraufkommen von 3 Mrd. Euro im H1 ergebe sich ein geschätzter Zuwachs des Transaktionsvolumens um 11,3 Mrd. Euro auf über 80,8 Mrd. Euro (+16,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Berlin habe mit 48% die größte Steigerung erzielt (+1,7 Mrd. Euro auf 5,2 Mrd. Euro). In Hamburg habe es ein Plus von 43,7% gegeben.

Großes Interesse an notleidenden Immobilien

Wie die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 24.8. und **DIE WELT** vom 26.8. schreiben, dürfte das Angebot an notleidenden Immobilien im Q3 weltweit deutlich angestiegen sein. Laut einer Umfrage von RICS rechneten die Befragten in 15 von 25 Ländern mit mehr Notverkäufen bei gewerblichen Immobilien als im Q2. Die größte Zunahme werde für Irland erwartet, gefolgt von Spanien und Italien. In Brasilien, Malaysia und Russland werde hingegen mit einer schrumpfenden Zahl notleidender Immobilien gerechnet. Der deutsche Immobilienmarkt entwickle sich laut Umfrage positiv. Im Q3 werde mit einer geringen Zunahme des Angebots an notleidenden Immobilien gerechnet. Dabei werde die Nachfrage von spezialisierten Fonds das erwartete Angebot voraussichtlich übersteigen.

Wohnindex von F+B fällt

Wie die **FAZ** vom 26.8. berichtet, kühlte sich die Preis- und Mietentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt im Q2 ab. Der Wohnindex Deutschland von F+B sei im Vergleich zum Vorquartal um 0,2% auf 101,3 Punkte abgesunken. Dabei gebe es ein deutliches regionales Gefälle: So betrage der Durchschnittswert einer zehn Jahre alten und 70 qm großen Eigentumswohnung 3.610 Euro/qm in München, 2.500 Euro/qm in Hamburg und zwischen 870 Euro/qm und 1.200 Euro/qm in den neuen Bundesländern. Ähnliches zeige sich bei den durchschnittlichen Neuvertragsmieten: München und Hamburg lägen mit 11,70 Euro/qm bzw. 8,90 Euro/qm vorn, während es in Ostdeutschland zwischen 4,80 Euro/qm und 5,50 Euro/qm seien.

Indexierung ist kein Selbstläufer

Ingo-Hans Holz von Beos schreibt in der **FAZ** vom 26.8. über indexierte Mietverträge, die als das Allheilmittel gegen die Auswirkungen der Inflation gälten. Allerdings schreckten Mieter immer häufiger vor einer Indexregel und den damit einhergehenden Risiken zurück. Außerdem seien Büromieter heute wesentlich mobiler als früher. Mietverträge würden häufig nur noch über fünf Jahre abgeschlossen. Eine Indexierung sei nach geltender Rechtslage nur bei Mietverträgen über zehn Jahre möglich oder wenn der Mieter die Option habe, den Vertrag auf insgesamt zehn Jahre zu verlängern. Bei gemischt genutzten Unternehmensimmobilien sei eine Indexierung hingegen einfacher durchzusetzen. Die Mieten seien gering und demnach fielen auch mögliche Mietsteigerungen kaum ins Gewicht. Außerdem blieben die Mieter von Unternehmensimmobilien in der Regel möglichst lange an einem Standort.

Umnutzung von Büroimmobilien

EURO PROPERTY berichtet am 8.8. über die Umnutzung von Büroimmobilien. In Städten wie London oder Amsterdam sei dies eine beliebte Vorgehensweise, um der großen Wohnraumnachfrage zu begegnen. Die Umnutzung von Büroimmobilien sei allerdings leichter gesagt als getan und in Europa eher selten, da sie oft finanziell nicht rentabel sei. Laut Hugo Van Woerden von der IVG in den Niederlanden koste die Umnutzung von Büros in Hotels oder Wohnungen durchschnittlich rund 1.000 Euro/qm. Die IVG konzentriere sich daher auf die Umnutzung von veralteten Büros in Hotels, da dies am rentabelsten sei. Bei solchen Projekten seien unter anderem die räumliche Aufteilung und die Gestaltung wichtig.

Teurer Förderausstieg in Berlin

DIE WELT vom 25.8. berichtet über ein Urteil des Berliner Kammergerichts bezüglich der Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Der Berliner Senat habe 2003 den Ausstieg aus der Förderung beschlossen. Vermieter hätten nach Ende der Grundförderung keine Anschlussförderung mehr bekommen. Das Kammergericht habe nun darüber geurteilt, ob der landeigene Liegenschaftsfonds den vollen Erbbauzins von den privaten Investoren verlangen dürfe, obwohl er sich an den Kosten nicht mehr beteilige. Geklagt habe eine Baugenossenschaft. Das Gericht habe entschieden, dass das Land den Erbbauzins um rund die Hälfte reduzieren müsse. Das Urteil gebe vielen betroffenen Vermietern Hoffnung, zumindest einen Teil ihrer Kosten wieder hereinzuholen.

Berlin weiter Spitzenreiter bei Wasserpreisen

Wie **DIE WELT** vom 23.8. berichtet, machen die Nebenkosten das Wohnen in Deutschland immer teurer – mit großen regionalen Unterschieden. Das ergebe die neue Preisdatenbank des BBU, in der die Ver- und Entsorgungspreise in den 61 größten brandenburgischen Städten, Berlin und 18 weiteren Großstädten verglichen worden seien. In Berlin lebe es sich trotz eines Anstiegs der Nebenkosten um rund 8% relativ günstig. Jedoch sei der Gaspreis um 16,3% gestiegen, Strom habe sich um 10,1% verteuert. Eine Spitzenposition nehme Berlin bei den Wasserpreisen ein: Obwohl diese seit 2009 kaum erhöht worden seien, zahlten Berliner mit durchschnittlich 5,10 Euro/cbm Wasser 52% mehr als Kölner (3,36 Euro/cbm). Laut Maren Kern vom BBU machten die Betriebskosten mittlerweile rund ein Drittel der Warmmiete aus. Mit der Preisdatenbank wolle der BBU die Preise transparenter machen.

Wieder Großkredite durch deutsche Pfandbriefbanken

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. schreibt, sind deutsche Pfandbriefbanken nach Beobachtung von CBRE wieder bereit, großvolumige Immobilienkäufe zu finanzieren. So habe es im Q2 mehrere Angebote von Kreditgebern im deutlich dreistelligen Millionen-Euro-Bereich gegeben. Voraussetzungen für große Transaktionen seien ein stabiler Cashflow der Objekte und eine gute Eigenkapitalausstattung der Käufer. Derweil besetzten ausländische Institute den von einheimischen Wettbewerbern weiterhin vernachlässigten Markt für risikoreichere Investitionen. CBRE erwarte für die kommenden zwölf Monate einen stabilen Finanzierungsmarkt mit Kreditzinsen unterhalb der Immobilienrenditen.

Immobilienwirtschaft als Wachstumsmotor unterschätzt

Hartmut Fründ von Ernst & Young Real Estate wendet sich in einem Beitrag in der **FAZ** vom 26.8. gegen die in Deutschland traditionelle Unterschätzung der Binnen- und damit auch der Immobilienwirtschaft. So habe die Binnenwirtschaft 2010 zu mehr als 50% zum Wirtschaftswachstum beigetragen, 2011 dürfte der Anteil noch wachsen. Dieses Wachstum werde sich hauptsächlich auf die Bau- und Immobilienwirtschaft stützen. Sowohl die Wohn- als auch die Gewerbebauinvestitionen würden weiter zunehmen. Der Immobilienmarkt lasse keine Anzeichen von Überhitzung erkennen. Zusätzliche Impulse könnte das Wachstum durch eine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungen erhalten. Da die Immobilienwirtschaft eine tragende Säule der Binnenwirtschaft sei, solle die Politik stärker auf ihre Anforderungen eingehen.

Sinkende Bauzinsen wegen Staatsschuldenkrise

Wie **DIE WELT** vom 23.8. schreibt, sei der Durchschnittszins für ein zehnjähriges Hypothekendarlehen von 4,09% vor drei Monaten auf jetzt 3,56% gesunken. Vor vier Jahren seien es noch über 5% gewesen. Die Baugeldzinsen profitierten von der Staatsschuldenkrise in Europa, so Max Herbst von der FMH-Finanzberatung.

Deutschland: Mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt

Die **FAZ** vom 26.8. schreibt über die von Immobilienscout24 angestrebte Transparenzoffensive auf dem deutschen Immobilienmarkt. Der Marktführer wolle seine umfangreiche Datenbank ab dem 10.11. für wissenschaftliche Forschungsprojekte öffnen. Als Partner seien bisher verschiedene Lehrstühle für Immobilienwirtschaft an den deutschen Hochschulen dabei. Auch mehrere Verbände und Immobilienunternehmen hätten eine Zusammenarbeit zugesagt.

Optimales Risikomanagement

Brigitte Walter von Real I.S. schreibt am 8.8. in **EURO PROPERTY** darüber, wie ein gut funktionierendes Risikomanagement gestaltet sein sollte. In der Branche seien die Vorstellungen, wie ein solches System aufgebaut sein sollte, recht unterschiedlich. Wichtig sei vor allem, dass es von der direkten Markt-, Produkt- und Umsatzverantwortung losgelöst sei, so dass eine neutrale Meinungsbildung erfolgen könne. Daher solle es nicht ins Assetmanagement integriert werden. Idealerweise sei Risikomanagement ein fortwährender Prozess, der aus Risikoanalyse, -messung, -steuerung und -kontrolle bestehe. Hilfreiche Risikomanagement-Tools seien zum Beispiel grafische Darstellungen und Beobachtungslisten.

Wohnbau Service Bonn: WEG-Verwaltung will weiter wachsen

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, will die Wohnbau Service Bonn ihren verwalteten Wohnungsbestand um 500 bis 1.000 Einheiten vergrößern. Die Bedingungen seien gut: Erstmals seit 2008 werde wieder mehr gebaut, und die reine Preisorientierung der Wohnungseigentümer bei der Wahl der WEG-Verwaltung gehe zurück. Es werde wieder mehr auf Qualität geachtet, so Thomas zur Oven von Wohnbau Service Bonn. Eine Mietwohnung müs-

se in der WEG-Verwaltung 15 bis 19 Euro/Monat einbringen, in der Sondereigentumsverwaltung 17,50 bis 25 Euro/Monat.

Deutsche Bank in den USA im Rechtsstreit

Die **FTD** vom 24.8. sowie das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 24.8. und 25.8. berichten über die Klagen gegen die und von der Deutschen Bank. Die USA verklagten die Deutsche Bank wegen der Aktivitäten ihrer Tochter MortgageIT. Die Deutsche Bank habe angeblich bereits vor der Übernahme von MortgageIT 2006 von deren umstrittenen Praktiken auf dem Häusermarkt gewusst und den Kauf dennoch vollzogen. Die Deutsche Bank erhebe ihrerseits Klage gegen die US-Einlagensicherungsbehörde FDIC. Dabei gehe es um das Finanzinstitut Washington Mutual. Das Institut sei 2008 unter der Last fauler Hypothekenkredite zusammengebrochen und hätte von der Einlagensicherung aufgefangen werden müssen. Die in Hypothekenkrediten gebündelten Kredite der WaMu hätten nicht der zuvor versprochenen Qualität entsprochen.

USA: Weniger verkaufte Neubauten

Das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 24.8. berichten über den schwächelnden US-Immobilienmarkt. Die Zahl der verkauften neugebauten Eigenheime sei laut Handelsministerium im Juli um 0,7% auf einen Jahresdurchschnitt von 298.000 Einheiten gesunken, im Jahresvergleich aber um 6,8% gestiegen. Befragte Volkswirte hätten für den Juli mit 310.000 verkauften Häusern gerechnet. Zudem habe das Ministerium die Schätzungen für Juni nachträglich von 312.000 auf 300.000 Einheiten revidiert. Besorgniserregend sei für Experten die steigende Zahl säumiger Kreditnehmer (12,5%).

Verkauf der Westimmo noch 2011

Wie die **FTD** und das **HANDELSBLATT** vom 26.8. berichten, rechnet die WestLB noch in diesem Jahr mit dem Verkauf der Immobilientochter Westimmo. Laut WestLB-Chef Dietrich Voigtländer stellen die aktuellen Marktturbulenzen dabei keine Gefahr dar. Die Gespräche mit dem Finanzinvestor Apollo, der die Westimmo kaufen wolle, seien intensiv und weit vorangeschritten, so Voigtländer. Marktteilnehmer hätten zuletzt befürchtet, die Kursstürze an den Märkten könnten den schwierigen Verkauf scheitern lassen.

Praktiker-Märkte: Ausstieg aus Mietverträgen möglich

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. schreibt, der Praktiker-Konzern werde 2011 wohl erneut Verlust machen. Nun komme am 1.10. der Sanierungsexperte Thomas Fox als neuer Vorstandschef. Der Gesamtkonzern habe in einem wachsenden Marktumfeld im H1 des laufenden Geschäftsjahres 9,2% Umsatz verloren. Der operative Verlust liege bei 143,5 Mio. Euro (davon Praktiker Deutschland: 97,1 Mio. Euro). In den nächsten zwei bis drei Jahren liefen viele der in den 1990er Jahren geschlossenen Mietverträge aus. Dies sei für Praktiker eine Chance, aus unrentablen Standorten auszusteigen oder Nachverhandlungen anzustreben, so Sprecher Harald Günter.

Immo-AGs:
Deutsche Euroshop – CA Immo – Alstria Office Reit –
TAG/Colonia – Deutsche Wohnen – GBW – IFM – Hahn –
Deutsche Immobilien AGs

Deutsche Euroshop: Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 25.8. und die **FAZ** vom 26.8. berichten, die Deutsche Euroshop habe ihre Prognose für das laufende Geschäftsjahr gesenkt. Der Konzern befürchte nach der Entscheidung des BFH über die Steuerpflicht eines vergleichbaren Unternehmens eine erhöhte Gewerbesteuerlast. Deshalb rechne das Unternehmen nun mit FFO von 1,40 bis 1,44 Euro je Aktie. Zuvor habe die Prognose bei 1,48 bis 1,52 Euro gelegen. An den Zielen für den Umsatz und den Gewinn vor Steuern im Jahr 2011 halte das Unternehmen fest. Noch sei nicht klar, ob das Urteil des BFH tatsächlich auch für die Deutsche Euroshop gelte. In diesem Fall und wenn die Geschäftsleitung des Unternehmens weiterhin in Hamburg bleibe, entstünde ein zusätzlicher einmaliger Rückstellungsbedarf von 85 bis 90 Mio. Euro. Durch eine Verlegung des Konzernsitzes innerhalb Deutschlands könne sich dieser Betrag allerdings auf bis zu 50 Mio. Euro reduzieren, berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG**. Für das nächste Jahr halte Euroshop die FFO-Erwartungen von 1,60 bis 1,64 Euro je Aktie aufrecht, weil in den kommenden Wochen in- und ausländische Standortalternativen geprüft würden, so das Unternehmen. Die **FAZ** vom 23.8. meldet, UBS empfehle, die Aktie der Deutschen Euroshop zu kaufen. Auf Sicht von zwölf Monaten liege das Kursziel bei 28 Euro und damit geringfügig über dem gegenwärtigen Börsenkurs von rund 26,30 Euro. Der Quartalsbericht weise einen unerwartet hohen Gewinn je Aktie aus. Dies dürfte sich auch künftig bemerkbar machen. Die Deutsche Euroshop stehe in Verhandlungen über den Erwerb weiterer Objekte.

CA Immo: **DIE WELT**, das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 26.8. berichten, die österreichische CA Immo habe ihren Gewinn im H1 dank der Europolis-Übernahme mehr als vervierfacht. Unterm Strich habe der Konzern 14,4 Mio. Euro verdient (H1 2010: 4,2 Mio. Euro). Die Mieterlöse seien im H1 von 82,7 Mio. Euro auf 127,5 Mio. Euro gestiegen, das Betriebsergebnis von 73,5 Mio. Euro auf 112,4 Mio. Euro. Regional entfalle mehr als die Hälfte der Umsätze beziehungsweise des operativen Resultats (EBITDA) auf Ost- und Südeuropa. In der zweiten Jahreshälfte erwarte das Management signifikante Gewinne aus Immobilienverkäufen in Deutschland und Osteuropa. Aufs Jahr werde mit Verkäufen im Wert von 300 Mio. bis 350 Mio. Euro gerechnet.

Alstria Office Reit: Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, Alstria habe die Prognose für das laufende Jahr erhöht. Ausschlaggebend sei die Übernahme des Vastned-Portfolios. Dadurch würden die Mieteinnahmen auf voraussichtlich 89 Mio. Euro und die FFO auf 34 Mio. Euro steigen. Bislang seien Mieteinnahmen von 87 Mio. Euro und FFO von 32 Mio. Euro erwartet worden. Der Kurs der Aktie sei um 6,8% auf 8,70 Euro gestiegen.

TAG/Colonia: Das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 26.8. berichten, die TAG Immobilien stocke ihre Beteiligung an der Colonia Real Estate (CRE) von gut 60 auf knapp 70% auf. Dazu tausche die TAG einen Teil ihres Gesellschafterdarlehens an CRE in neue Aktien aus der Kapitalerhöhung. Mit dem Tauschgeschäft solle CRE genügend Luft bekommen, um die am 7.12. fällig werdende 15-Mio.-Euro-Wandelanleihe zu refinanzieren. Die **FAZ** vom 23.8. meldet, Warburg Research empfehle, die Aktie von TAG zu halten. Das

mittelfristige Kursziel sei von 7,20 auf 6,90 Euro (aktuell rund 6,30 Euro) herabgesetzt worden. Die Gesellschaft habe zuletzt einen unerwartet schwachen Cashflow verzeichnet. Er dürfte in den kommenden Quartalen anhalten.

Deutsche Wohnen: Die **FAZ** vom 24.8. meldet, UBS empfehle, die Aktie der Deutschen Wohnen zu kaufen. Zuvor sei das Papier als neutral eingestuft worden. Auf Sicht von zwölf Monaten liege das Kursziel bei 11,30 Euro (aktuell rund 10,20 Euro). Das Unternehmen zeichne sich durch einen soliden Cashflow aus. Es spreche von einer möglichen großen Übernahme, die wohl nicht ohne erhebliche Kapitalerhöhung vorgenommen werden könne. Die sehr guten Zahlen für das erste Halbjahr und die heraufgesetzten Vorgaben für das gesamte Jahr bewirkten eine Anhebung der Prognose bis 2013.

GBW: Matthias Steinhauer von der GBW Gruppe schreibt in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. über den Konflikt eines privaten Wohnungsbestandhalters. Dieser müsse einerseits seinen unternehmerischen Auftrag und andererseits das politisch und gesellschaftlich geforderte Ziel der preiswerten Wohnraumversorgung miteinander vereinen. Mit der pauschalen Kritik an Mieterhöhungen und Effizienzsteigerung werde von einer ganzen Branche allerdings die Abkehr von unternehmerischen Grundprinzipien verlangt. Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft seien in den vergangenen Jahren stark gestiegen, zum Beispiel durch Kürzungen in der Städtebauförderung oder bei der energetischen Sanierung. Um Wohnraum zu modernisieren und den Neubau zu forcieren, seien Wohnungsunternehmen auf steigende Erlöse angewiesen. Mieterhöhungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens seien daher notwendig, um nachhaltig und gleichzeitig erfolgreich zu agieren.

IFM: Das **HANDELSBLATT** vom 22.8. berichtet, die IFM habe angesichts der aktuellen Marktlage entschieden, die Emission ihrer geplanten Wandelanleihe über 18 Mio. Euro zurückzuziehen. Damit würden die bereits ausgeübten Bezugsrechte erlöschen. Die Zeichnungsaufträge der Bezugsberechtigten würden über die Depotbanken rückabgewickelt, so dass bereits investierte Anleger ihre Gelder automatisch erstattet bekämen.

Hahn AG: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, der Fondsiniciator Hahn habe das H1 2011 mit Verlust abgeschlossen. Aufgrund nicht umsatz- und ergebniswirksamer Fondsplatzierungen sei der Umsatz auf 8,36 Mio. Euro (H1 2010: 29,31 Mio. Euro) gefallen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (E-bit) liege bei -2,55 Mio. Euro (H1 2010: 2,96 Mio. Euro). Unterm Strich stehe ein Konzernergebnis von -2,74 Mio. Euro nach 1,57 Mio. Euro im H1 2010. Der Vorstand halte an der für das Gesamtjahr abgegebenen Vorsteuerergebnis-Prognose von 1 Mio. bis 2 Mio. Euro fest.

Deutsche Immobilien-AGs: In der **FAZ** vom 26.8. schreibt Steffen Uttich über die aktuelle Situation bei den deutschen Immobilien-AGs. An den vorliegenden Halbjahresergebnissen lasse sich ablesen, dass sich alle Überlebenden der Finanz- und Wirtschaftskrise vom Rückschlag im Jahr 2009 etwas erholt hätten. Von einem breiten Aufschwung könne aber nicht die Rede sein. Auch gelegentliche Sondereffekte machten deutlich, dass die Wunden der zurückliegenden Krise noch nicht vollständig verheilt seien, während im Zuge der gegenwärtigen Staatsschuldenkrise erste Marktakteure schon eine neue Rezension heraufziehen sähen. Eine Zusammenfassung der vorliegenden Halbjahresergebnisse der deutschen Immobilien-AGs findet sich auch im **PLATOW BRIEF** vom 24.8.

Offene Fonds: Deka – Aberdeen – SEB

Deka: Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 23.8. bringt ein Interview von Bernd Neubacher mit Thomas Schmengler von der Deka Immobilien GmbH. Diese wolle nach einer Änderung ihrer Strategie vermehrt Immobilien veräußern und Gewinne mitnehmen. Seit dem Amtsantritt Schmenglers habe die Deka mit Hilfe von Mitteln aus Publikums- und Spezialfonds im gewerblichen Sektor Objekte für rund 6 Mrd. Euro gekauft. Auf lange Sicht sollten jährlich etwa 2 bis 3 Mrd. Euro investiert und 1 Mrd. Euro durch Veräußerungen gewonnen werden. Seit Jahresbeginn seien 13 Objekte für 576 Mio. Euro gekauft und sieben Immobilien für 69 Mio. Euro verkauft worden. Im restlichen Jahresverlauf wolle Schmengler vor allem für Publikumsfonds für bis zu 1 Mrd. Euro kaufen. Zugleich wolle er für 350 bis 500 Mio. Euro verkaufen, und zwar zu gleichen Teilen aus Publikums- und Spezialfonds. Über alle Publikumsfonds hinweg verzeichne Deka im laufenden Jahr insgesamt Nettomittelzuflüsse von 300 bis 400 Mio. Euro. Ungeachtet der Probleme einzelner offener Immobilienfonds gebe sich Schmengler von der Zukunft des Produkts überzeugt. Auch sehe er keine Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt. Die Renditen seien zwar gefallen, würden sich aber wieder stabilisieren. Bei stark gestiegenen Preisen in Toplagen handle es sich eher um „Preisinseln“.

Aberdeen: Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. mitteilt, sieht Hartmut Leser von Aberdeen Deutschland Chancen zur Wiedereröffnung der Fonds Degi International und Degi German Business. Beide Fonds dürften längstens bis November 2011 geschlossen bleiben – ebenso wie der jetzt in die geordnete Auflösung gegebene Degi Global Business.

SEB: Das **HANDELSBLATT** und die **FTD** vom 23.8. berichten über Pläne des eingefrorenen SEB Immoinvest, Teile des ehemaligen Daimler-Quartiers am Potsdamer Platz zu veräußern. Dazu suche die Fondsgesellschaft mögliche Joint-Venture-Partner. Einer Sprecherin zufolge gehe es um einen Anteil von etwa 50%.

Geschlossene Fonds: Wölbern Invest – Secur Deutschland AG – Fundus – HCI – MPC – Börsennotierte Fondsinitalatoren

Basisseminar: Diese Veranstaltung ist die mit Abstand beliebteste Fortbildungsveranstaltung für alle, die neu in der Branche der geschlossenen Fonds sind. Zunehmend schicken jedoch auch Geschäftsführer langjährige Mitarbeiter zu diesem Seminar, die sich einen besseren Gesamtüberblick zum Thema geschlossene Fonds verschaffen wollen – Assistentinnen, Mitarbeiter im Rechnungswesen, Marketing- und PR-Verantwortliche. Wir führen diese Veranstaltung nun bereits zum 12. Mal durch – fordern Sie das Programm unter [in-fo@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de) an.

Wölbern Invest: In der **kapital-markt intern** vom 19.8. findet sich eine Fondsbesprechung des Wölbern Deutschland 05. Der Fonds investiere in ein Bürogebäude, das 2009 auf einem 6.515 qm großen Grundstück in Oberursel fertiggestellt wurde. Das Objekt sei seit Fertigstellung komplett für die Dauer von 11 Jahren und 10 Monate an die Outotec GmbH vermietet. Das Investitionsvolumen belaufe sich auf 20,41 Mio. Euro. Anleger beteiligten sich ab 10.000 Euro

plus 5% Agio mit insgesamt 10,6 Mio. Euro EK. Die Ausschüttungen betragen bis 2018 jährlich 5,5% und erhöhten sich dann auf 5,75%. Mit der prognostizierten Veräußerung im Jahr 2021 ergäben sich unter Berücksichtigung von Revitalisierungsaufwendungen Gesamtüberschüsse von ca. 55,8%. Bei einem Steuersatz von 35% führe dies zu einem durchschnittlichen jährlichen Überschuss nach Steuern in Höhe von ca. 5,44%. Fazit: „Der im Prospekt versprochene wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung dürfte überwiegend eintreffen, so dass das Angebot als Basisinvestment geeignet ist.“

Secur Deutschland AG: Wolfhart Fabarius bespricht in der **FONDSZEITUNG** 17/2011 den Family Fonds 10-1, der zwei Fachmarkt-Zentren in Coesfeld und Wassenberg in Nordrhein-Westfalen finanziere. Beim ersten Blick in den Investitionsplan stelle sich die Frage, wie niedrig eine Investitionsquote liegen dürfe, um nicht schon selbst als Ausschlusskriterium für eine Beteiligung herhalten zu müssen. Unter Berücksichtigung des Agios reduziere sich die Investitionsquote auf 68%. Beim zweiten Blick auf den Investitionsplan zeige sich ein Widerspruch, da unterschiedliche Beteiligungssummen für die Objekte ausgewiesen würden. Fazit. „Der Prospekt erweckt nicht den Eindruck, als ob ein Engagement interessant sein könnte.“

Fundus: Die **FAZ** vom 22.8. und die **DIE WELT** vom 26.8. berichten über die Bestrebungen, den Chef der Fundus-Gruppe, Anno August Jagdfeld, als Geschäftsführer des Adlon-Fonds abzuwählen. Auf der Gesellschafterversammlung des Fonds am 26.8. werde über die Abwahl von Jagdfeld entschieden. Angestrebt werde diese von einer „Schutzgemeinschaft der Adlon-Anleger“, in der sich rund 220 Fondszeichner, darunter Signal Iduna, zusammengeschlossen hätten. Grund seien trotz guter Gästezahlen magere Ausschüttungen wegen eines schlecht vermieteten Anbaus. Vorgeworfen würden Jagdfeld zudem Mietstundungen für Dienstleistungsfirmen, welche von Familienmitgliedern geführt würden. Allerdings werde Jagdfeld durch ein vom Verwaltungsrat beauftragtes Gutachten von Deloitte & Touche entlastet. So empfehle der Verwaltungsrat mit 2:1 Stimmen, gegen den Abwahlenantrag zu stimmen. Die **WELT AM SONNTAG** und die **FRANKFURTER ALLGEMEINE SONNTAGSZEITUNG** berichten am 28.8., über die Gesellschafterversammlung. Der Antrag auf Abwahl Jagdfelds als Fondsgeschäftsführer sei zurückgezogen worden. Als trotzdem darüber abgestimmt wurde, hätten 74 Prozent der Anleger dagegen votiert. Der Antragsteller, Rechtsanwalt Thomas Fritsch, habe eingeräumt, dass er sein Konzept steuerlich und rechtlich neu konzipieren müsse. Norbert Schwaldt befasst sich in der **WELT AM SONNTAG** in diesem Zusammenhang eingehend mit geschlossenen Fonds, die Luxushotels finanzierten, den Anlegern jedoch bislang keine Gewinne brachten. Neben den beiden Fundus-Projekten Hotel Adlon und Ostseebad Heiligendamm geht der Beitrag auch ausführlich auf das Ferienresort Fleesensee ein.

HCI: Matthias Voss von HCI fordert in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8., energetische Sanierungsmaßnahmen nicht nach dem Gießkannenprinzip zu fördern. Ein Wohnungsleerstand von 15,4% in Schwerin oder 13,6% in Emden lasse sich durch grünes Aufhübschen nicht mindern. Eine perfekt sanierte Immobilie, die nachhaltig leer stehe, dürfe die Energiebilanz nicht verbessern. Bei den ursprünglich im Gesetzesentwurf zur Förderung energetischer Sanierungen angedachten 10% AfA über zehn Jahre seien Fehlinvestitionen der Eigentümer wahrscheinlich. Notwendig sei eine intelligente, transparente Förderpolitik der Kommunen, die regionale und strukturelle Besonderheiten angemessen berücksichtige.

MPC Capital: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, MPC Capital habe im H1 einen Gewinn von 39,8 Mio. Euro gemacht. Im Vorjahreszeitraum sei es noch ein Verlust von 1,7 Mio. Euro gewesen. Das operative Ergebnis habe sich deutlich verbessert, auch wenn das Platzierungsvolumen von 102,9 Mio. Euro auf 75,1 Mio. Euro zurückgegangen sei. Zu dem Ergebnis habe auch der Debt-to-Equity-Swap beigetragen, bei dem die Gläubigerbanken Darlehensforderungen von 44,5 Mio. Euro als neue Aktien eingebracht hätten. Belastend hätten sich Beteiligungen an anderen Unternehmen ausgewirkt.

Börsennotierte Fondsinitiatoren: Richard Haimann schreibt am 24.8. in der **FTD** über die Aktien von Initiatoren geschlossener Fonds. Die Finanzkrise habe das Geschäft der Initiatoren geschlossener Fonds einbrechen lassen. Den Abschwung hätten auch die drei börsennotierten Emissionshäuser HCI, Lloyd Fonds und MPC Capital und ihre Aktionäre zu spüren bekommen. Seit Sommer 2007 seien die Börsenkurse des Trios um mehr als 90% eingebrochen. Es gebe zwar Anzeichen, dass das Schlimmste vorbei sei, dennoch beurteilten die meisten Analysten die Papiere zurückhaltend. Die Unternehmen müssten schnell erfolgreich neue Fonds platzieren und ihre Bankverbindlichkeiten reduzieren, sonst drohe die Insolvenz. Gelingt der Turnaround, dürften die Kurse dagegen regelrecht nach oben schießen.



Investieren in Sachwerte

15 Geldanlage-Alternativen, um der Inflation zu entkommen

296 Seiten

Hochwertige Ausgabe mit Prägung und Goldschnitt
Gebunden mit Schutzumschlag

Bestellen Sie das Buch sofort! Dann bekommen Sie es, bevor es im Buchhandel ist. Auslieferung erfolgt ab dem 15.09.2011

ISBN 978-3-942821-08-7

Auszüge aus dem Buch und direkte Bestellmöglichkeit:

www.ambition-verlag.de

Buchtipps – von Sebastian Schmidt: Der Einfluss der Demographie auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland

Stefanie Forster-Kraus: Der Einfluss der Demographie auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland – Eine theoretische und empirische Analyse, Immobilien Manager Verlag, Köln 2011, 217 Seiten, 57 Euro.

Der demographische Wandel und seine Auswirkungen auf die Immobiliennachfrage werden bereits seit einigen Jahren von Wissenschaft und Wirtschaft untersucht. Bei allen Untersuchungen blieb bislang jedoch die Frage unberück-

sichtigt, welche Auswirkungen die zahlenmäßig abnehmende Bevölkerung und deren fortschreitende Alterung auf die Erschwinglichkeit von Mietwohnraum haben. Diese Lücke schließt die Dissertation von Stefanie Forster-Kraus. Im Fokus der am Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg entstandenen Arbeit steht die finanzielle Belastung eines Mieterhaushalts durch den Wohnkonsum. Im ersten Schritt wird untersucht, welche Faktoren die Erschwinglichkeit von Wohnraum beeinflussen und welchen Einfluss die Demographie darauf hat. In einem zweiten Schritt stellt die Autorin Hypothesen auf, wie sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum künftig entwickeln könnte. Das zentrale Ergebnis der Dissertation ist, dass durch den demographischen Wandel immer mehr Haushalte von Wohnkosten überproportional belastet werden. Denn die stark gestiegene Anzahl an Single-Haushalten führt zu einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wodurch nur noch eine oder wenige Personen die Kosten für die Wohnung tragen müssen. Die nachgefragte Wohnfläche pro Person wird jedoch nicht geringer und vor allem in den beliebten Wohnlagen steigen die Mieten. Hinzu kommen stetig steigende Nebenkosten. Schon heute müssen über 36 Prozent der Mieter mehr als 30 Prozent ihres monatlich verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben. Auch eine steigende Anzahl älterer Menschen, die kein Erwerbseinkommen mehr beziehen, müssen eine höhere Wohnkostenbelastung tragen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Dies liegt vor allem daran, dass es einen negativen Zusammenhang zwischen der Wohnraumserschwinglichkeit und der Einkommensentwicklung gibt. Da die Rente in der Regel unter dem früheren Einkommen liegt, wird Wohnraum für eine immer älter werdende Gesellschaft immer weniger erschwinglich. Umgekehrt gibt es immer weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter, wodurch das Problem noch verstärkt wird. Stefanie Foster-Kraus hat mit ihrer Dissertation die wissenschaftliche Literatur um ein Thema ergänzt, welches bisher nicht untersucht worden ist. Die Ergebnisse dürften sowohl der Wissenschaft neue Impulse geben als auch der Praxis, insbesondere der öffentlichen Hand sowie Wohnimmobilieninvestoren, neue Erkenntnisse liefern.

Weitere interessante Artikel in der 34. KW

Büroflächenmarkt Frankfurt am Main: Wie das **HANDELSBLATT** vom 26.8. berichtet, werden in Frankfurt für rund zwei Mio. qm Bürofläche Mieter gesucht. Das entspreche laut Maklernetzwerk Colliers einer Leerstandsquote von 17%. Unter den sechs deutschen Immobilienhochburgen Düsseldorf, Hamburg, Berlin, München, Stuttgart und Frankfurt stehe die Mainmetropole damit an der Spitze bei leerstehenden Büros. Nur 13% der leerstehenden Büroimmobilien kämen nach Aussage des Berliner Stadtplaners Günter Baasner für eine Umwandlung in Wohnimmobilien in Frage.

Immobilienmarkt Wien: Die **FAZ** vom 26.8. berichtet, dass sich der Immobilienmarkt der österreichischen Hauptstadt für ausländische Investoren öffne. Im H1 2011 entfielen laut CBRE 42% des Transaktionsvolumens auf ausländische Käufer. Mit 20% des Volumens seien deutsche Investoren verstärkt aktiv geworden.

Flughafen Wien: Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 26.8. berichtet, der Flughafen Wien profitiere vor allem von seinem Immobiliengeschäft. Für H1 2011 verzeichne die Sparte Retail & Properties bei einem Umsatzplus von 21% auf 54 Mio. Euro einen Ergebnissprung von 34% auf 30 Mio. Euro. Mit einer Ebit-Marge von fast 56% habe das Geschäftsfeld die anderen Tätigkeitsbereiche

des Flughafenbetreibers – Airport und Handling – weit hinter sich gelassen.

Immobilienmarkt Hamburg: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet über das Vorhaben der Frankonia Eurobau Projektentwicklung, hinter dem Hamburger Rathaus für 103 Mio. Euro ein Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus mit 22.400 qm Bruttogeschossfläche zu realisieren. Finanzpartner für das seit 2008 geplante Projekt sei die HSH Nordbank.

Büroflächenmarkt Region Stuttgart: Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, steigen laut einer Umfrage der Industrie- und Handelskammer Nachfrage und Preise für Büroflächen in der Region Stuttgart. Die Preise seien seit 2007 im Durchschnitt um 8% auf 9,10 Euro/qm gestiegen und lägen zwischen 17 Euro/qm für neue Gebäude an repräsentativen Standorten in der Landeshauptstadt und 8,30 Euro/qm in Böblingen. Das Flächenangebot in der Region sei mit 17,8 Mio. qm ähnlich groß wie in Berlin.

Wohnungsbau Baden-Württemberg: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 25.8. berichtet, dass im H1 2011 in Baden-Württemberg 30% mehr Wohnungsbauanträge genehmigt worden seien als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt seien 14.700 Wohnungen zum Bau freigegeben worden. Davon entfielen 8.500 Genehmigungen auf private Haushalte (29% mehr als im Vorjahreszeitraum).

Kataster in Griechenland: Die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** vom 22.8. berichtet, dass es in Griechenland erst für 6% des Bodens ein Kataster gebe. Für weitere 3% liefen Projekte und die nächsten 3% seien kürzlich ausgeschrieben worden. 88% der Landfläche und mehr als die Hälfte der Grundstücke seien noch nicht in das Verzeichnis aufgenommen. Die EU fördere seit 1995 die Arbeit an dem landesweiten elektronischen Grundbuch, das 2020 fertiggestellt sein solle.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Investieren in Retail – Rechtlicher Rahmen von Investments in Einzelhandelsimmobilien

Zielgruppen: Alle, die sich mit Einzelhandelsimmobilien befassen; Projektentwickler, Bauträger, Investoren, Asset-Manager, Transaktionsberater, Makler, Immobilienabteilungen von Einzelhandelsunternehmen

Referenten: Dr. Carsten Lollist, Rechtsanwalt und Partner bei DLA Piper. Er leitet die Münchner Real Estate Praxis der Kanzlei, berät in nationalen und internationalen Immobilientransaktionen und veröffentlicht regelmäßig in der Fachliteratur zu immobilienrechtlichen Themen. Dr. Martin Haller ist ebenfalls Real-Estate-Anwalt bei DLA Piper in München. Er war früher Referent für Baurecht im Bayerischen Innenministerium. DLA Piper ist mit über 4.200 Anwälten die größte Kanzlei der Welt und verfügt über eine international führende Immobilien-Praxis.

Themen: Retail ist derzeit der Favorit unter den Anlageklassen. Investments in Einzelhandelsimmobilien versprechen große Chancen, gleichzeitig sind Retail-Immobilien jedoch Spezialimmobilien, die besonderes Know-how erfordern. Dies gilt für alle Lebenszyklen einer Retail-Immobilie: Von der Baurechtsschaffung über die Projektentwicklung hin zur Vermietung sowie beim Verkauf und Management. Die Veranstaltung beleuchtet die Besonderheiten von Invest-

ments in Retail-Immobilien und ihres rechtlichen Rahmens.

Termin: Die Veranstaltung findet am 13. September 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Produktentscheider-Veranstaltung 2011

Zielgruppen: Initiatoren geschlossener Fonds (alle Beteiligungsmodelle), insbesondere Leiter Vertrieb und Leiter Konzeption geschlossener Fonds, Produktentscheider von Banken und anderen Vertrieben

Referenten: Dr. Stefan Wiegand (Deutsche Bank AG), Annett Tschammer (Commerzbank AG), Alexander Beigel (Baden-Württembergische Equity GmbH), Lothar Küttner (NORD/LB), Nicole Kötter (HSH Nordbank AG), Bernhard Renger (Hauck & Aufhäuser Finance Consulting GmbH), Perry Sutorius (Sparkasse KölnBonn)

Themen: Bereits seit acht Jahren findet Ende September in Berlin die sogenannte „Produktentscheider-Veranstaltung“ statt, bei der die Vertriebe über ihre Platzierungsergebnisse im laufenden Jahr, die Trendeinschätzungen zum kommenden Jahr und aktuelle Produktwünsche berichten. Die Referenten gehen auf folgende Themen ein: Welche Produkte werden aktuell gesucht? Was läuft im Vertrieb derzeit und was nicht? Unter welchen Voraussetzungen haben Wohnimmobilienfonds eine Chance? Wann laufen Schiffe wieder – und welche? Besondere Chancen mit regionalen Immobilienfonds u.a. Zusätzlich zu den allgemeinen Markteinschätzungen stellt jeder Vertrieb eine Assetklasse vor, die aus seiner Sicht von besonderem Interesse ist. Diesmal sind dies deutsche und europäische Immobilienfonds, Wohnimmobilienfonds, Fonds mit erneuerbaren Energien, Flugzeug-, Triebwerk- und Schiffsbeteiligungen.

Termin: Die Veranstaltung findet am 28. September 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

HAMBURGER FONDSRUNDE

Quo vadis, Solarfonds?

Zielgruppen: Geschäftsführer von Initiatoren und Emissionshäusern, Leiter Konzeption und Leiter Vertrieb von Fondsinitiatoren, Institutionelle Investoren, die sich für Solarinvestments interessieren, Produktentscheider von Banken und anderen Vertrieben, Wirtschaftsprüfer/ Prospektbegutachter, Finanzierende Banken

Referenten: Jürgen Maier (Allianz Investment Management SE), Georg Abegg (Rödl & Partner, Spanien), Dr. Sven Schubert (CORVEL LLP), Dr. Thomas Littmann (DLC Consulting), Santiago Senn (SunPower GmbH), Markus Voigt (Voigt & Coll. GmbH)

Themen: Wie sicher sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für Solarfonds in Spanien, Italien und Deutschland? Wie groß ist das Risiko rückwirkender Änderungen der Einspeisevergütung – und wie wirkt sich das wirtschaftlich aus? Was spricht für Solarinvestments in den USA oder Kanada? Eröffnen sich für Anbieter, die bislang geschlossene Publikumsfonds aufgelegt haben, auch Chancen im institutionellen Segment? Wie entwickelt sich der Markt für Solarmodule? – Diese und andere Fragen werden von führenden Experten beantwortet.

Termin: Die Veranstaltung findet am 26. September 2011 in Hamburg statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

Kommen Sie mit Ihren Mitarbeitern einen Tag nach Berlin:

1. BERLINER WISSENSFORUM

Zielgruppen: Unternehmer, Entscheidungsträger sowie Verantwortliche aus den Bereichen Marketing, Kommunikation, Personal, Recruiting, Akquisition

Referenten & Themen:

- Klaus J. Fink: Top Selling – Mit der richtigen Einstellung und Strategie zum Spitzenverkäufer!
- Günter Mainka: Erlebnismarketing – das Erfolgsmarketing der Zukunft!
- Urs Meier: Du bist die Entscheidung.
- Dr. Michael Spitzbart: Power up your life!
- Bernhard Wolff: Für Ideen begeistern – Think innovative!
- Dr. Rainer Zitelmann: Habe den Mut anders zu sein – Die Erfolgsgeheimnisse der Selfmade-Millionäre.

Termin: Die Veranstaltung findet am 4. November 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: loke@zitelmann.com.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Internet und Social Media in Vertrieb und Marketing richtig nutzen

Zielgruppen: Leiter Vertrieb und Leiter Marketing/Kommunikation von Immobilien- und Fondsgesellschaften. Es sollte jede Person kommen, die in einem Immobilien- oder Fondsunternehmen für den Internetauftritt zuständig ist.

Themen: Wie gehen Webuser tatsächlich mit Websites um und wie können Sie Layout und Navigation benutzerfreundlicher gestalten – kurz: alles zum Thema Web Usability.

Weitere Schwerpunkte: Facebook und Twitter sind in aller Munde. Aber was müssen Sie beim Erstellen einer Social-Media-Strategie beachten? Welcher Kanal passt zu Ihnen? Wie messe ich Erfolg oder Misserfolg dieser Aktivitäten? Sylvia Detzel gibt auch dazu konkrete Tipps aus der Praxis.

SEO: Texte im Internet sind anders als für Printmedien. Wir zeigen Ihnen, wie Sie suchmaschinenoptimiert schreiben. In einem Praxisteil können Sie dann das Erlernte selbst ausprobieren.

Termin: Die Veranstaltung findet am 14. November 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

12. Basisseminar

Geschlossene Immobilienfonds

Zielgruppen: Personen, die sich ein fundiertes Grundwissen über geschlossene Fonds aneignen wollen/müssen, z. B. neue Mitarbeiter bei Fondsgesellschaften, die aus anderen Branchen bzw. aus anderen Segmenten der Immobilienwirtschaft kommen und sich ein Grundwissen zu Fondsthemen aneignen müssen; Mitarbeiter von Fondsgesellschaften, die sich vorwiegend nicht mit steuerlichen, rechtlichen, konzeptionellen und vertrieblichen Fragen befassen (z.B. aus den Abteilungen Marketing, PR, Rechnungswesen) und die sich dennoch ein Grundwissen über diese Themen aneignen müssen; Immobilien-Professionals, die bislang in anderen Marktsegmenten des Immobilienmarktes tätig waren (z.B. als Bauträger) und neu in das Fondsgeschäft „einsteigen“ wollen; Berater von Banken und Vertrieben, die sich – unabhängig von den Schulungen der Initiatoren – ein Basiswissen aneignen wollen.

Themen: Bereits zum 12. Mal führen wir diese Fortbildungsveranstaltung durch. Wir haben Referenten gewonnen, die seit vielen Jahren im Segment der geschlossenen Fonds tätig sind und die vor allem über die Fähigkeit verfügen, mit hoher Sachkunde komplizierte Sachverhalte so zu erklären, dass sie auch derjenige verstehen kann, der erst beginnt, sich mit dem Thema „geschlossene Fonds“ zu beschäftigen.

Termin: Die Veranstaltung findet am 23. November 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Immobilien-Strategien und Anforderungen vermögender Privatpersonen an das Asset-Management

Zielgruppen: Geschäftsführer von Asset-Managern und anderen Immobilienunternehmen, die die Zielgruppe "Family Offices", "vermögende Privatkunden" betreuen oder neu erschließen wollen.

Themen: Weder das Retailgeschäft mit Immobilien-Produkten für das breite Publikum noch das institutionelle Geschäft versprechen derzeit so starke Zuwachsraten wie das Immobilien-Asset-Management für sehr vermögende Privatpersonen. Wir haben renommierte Referenten gefunden, die Immobilien im Wert von mehreren Milliarden Euro für vermögende Familien verwalten. Sie werden solche Themen ansprechen wie: Wie unterscheidet sich die Immobilien-Strategie von HNWI's von Retail-Kunden einerseits und Institutionellen andererseits? Welche Leistungen werden von Arrangeuren und Asset-Managern erwartet? Übliche Fees. Zugang zu vermögenden Privatpersonen. Beispiele für Investments

Termin: Die Veranstaltung findet am 8. Dezember 2011 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

Immobilien-News der Woche:

Nur mit „Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann“ gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Herausgebers wieder. Verantwortlich: Dr. Rainer Zitelmann. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Copyright der IMMOBILIEN NEWS DER WOCHE: Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der Dr. ZitelmannPB. GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Dr. ZitelmannPB. GmbH:

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist seit über zehn Jahren das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren. Die Dr. ZitelmannPB. GmbH unterstützt den Markteintritt von ausländischen Unternehmen in Deutschland und vermittelt für Immobilien- und Fondsunternehmen Kooperationen. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der Dr. ZitelmannPB. GmbH finden Sie unter www.zitelmann.com oder können Sie unter loke@zitelmann.com anfordern.