

## DERECO erwirbt Neubauhotel in Düsseldorf für Private Placement



Das moderne Business-Hotel überzeugt durch seine innerstädtische Lage mit herausragender Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

Die Dereco aus Köln hat für ihr aktuelles Private Placement eines verbundenen niederländischen Family Offices mit einem 3-Sterne Holiday Inn Express Hotel eine weitere Immobilie in der Innenstadt von Düsseldorf (Pempelfort) erworben. Verkäufer ist eine Projektgesellschaft der INVESTA Immobiliengruppe aus München.

Der „Am Wehrhahn“ entstehende Neubaukomplex wird im Sommer 2015 fertiggestellt. Auf einem ca. 2.000 Quadratmeter großen Grundstück entsteht ein modernes sechsgeschossiges Business-Hotel der InterContinental Hotel Gruppe. Der Betreiber Foremost, Berlin, wird an diesem Standort über einen Pachtvertrag von 20 Jahren auf ca. 5.600 Quadratmeter Bruttogrundfläche zzgl. Parkhaus insgesamt 164 Zimmer mit einer Durchschnittsgröße von ca. 33 Quadratmeter betreiben.

Das Hotel verfügt darüber hinaus über einen modernen Rezeptions- und Lobby-Bereich, über ein Tagungs- und Business-Center und einen Bar/Lounge-Bereich. Die als Asset-Deal durchgeführte Transaktion umfasst ein Volumen von circa 18 Millionen Euro und wurde auf der Käuferseite von der Kanzlei Taylor Wessing, Berlin, rechtlich beraten. Die technische Prüfung führte IQ Real Estate, Düsseldorf, durch, die hotelspezifische Ankaufsprüfung wurde von HOTOUR, Frankfurt, durchgeführt. Die Verkäufer wurden von Clifford Chance, Frankfurt beraten.

Für das als Blindpool strukturierte Private Placement werden weitere Ankäufe angestrebt. Aktuell konzentriert sich die Dereco weiterhin auf den Erwerb von neuwertigen, voll vermieteten Immobilien (Neubauprojekte als Forward-Deal oder zwei bis drei Jahre alte Bestandsobjekte) mit hohem Qualitätsstandard in den Top-10-Städten der Bundesrepublik. Kleinere, attraktive Städte mit hoher Kaufkraft und Zentralität in unmittelbarer Nähe der Top-10-Städte werden ebenso berücksichtigt. Bevorzugt werden ausschließlich Standorte in etablierten, innerstädtischen 1A- und 1B-Lagen, die durch ihre individuelle Mikrolage überzeugen.

Für den Immobilienfonds berücksichtigt Dereco ausschließlich Investitionsobjekte, die mit einem Volumen von jeweils zehn Millionen Euro bis maximal 40 Millionen Euro und den Nutzungsarten Einzelhandel, Wohnen und Büro zum Aufbau eines ausgewogenen Portfolios beitragen. Neben reinen Single-Nutzungsobjekten können auch Investments mit einem Nutzungsmix und durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren überzeugen. Single-Tenant-Investments bzw. weitere Hotelankäufe sieht die Anlagestrategie aktuell nicht vor.



### Aus dem Inhalt

#### Liebe Leserinnen und Leser,

Dynamik, Wachstum, Steigerung – das sind Vokabeln, die jetzt in der Immobilienwirtschaft häufig gebraucht werden. Die optimistische Stimmung in Deutschland setzt sich fort und hat schon längst nichts mehr mit dem Zweckoptimismus von vor fünf Jahren zu tun. Die gute Laune löst auf dem engen Mietwohnungsmarkt in den Metropolen aber auch Skepsis aus, sorgt für hitzige Diskussionen und populistische Ideen von Seiten der Politik: Eine Mietpreisbremse soll punktuelle Probleme flächendeckend lösen, würde aber gerade das einzige langfristig wirksame Instrument gegen Wohnungsknappheit – den Wohnungsbau – behindern. Das wäre nicht nur kurzfristig sondern kontraproduktiv.

#### Viel Freude beim Lesen!

#### In der heutigen Ausgabe lesen Sie:

- Dereco mit neuem Asset Management Mandat von Family Office ..... 2
- Immobilienmarkt in Deutschland auf Wachstumskurs ..... 2
- Investitionsbereitschaft in Immobilien um über 30 Prozent gestiegen ..... 2
- Gute Laune auf den Immobilienmärkten .... 2
- Gewerbeimmobilien: Starker Jahresauftakt setzt sich fort ..... 3
- Leerstandsquote im sechsten Jahr rückläufig 3
- Lese-TIPP: Jahrbuch Immobilien ..... 3
- Büromarkindex: Stabile Seitwärtsbewegung und moderate Steigerungen erwartet ..... 4
- Shopping Center dominieren Investitionen in Handelsimmobilien ..... 5
- Transaktionen bei Einzelhandelsimmobilien ..... 5
- Einzelhändler mieten vorwiegend in Deutschlands Einkaufsmeilen ..... 5
- Hotel-Investoren sind bester Stimmung ..... 6
- Dynamische Entwicklung bei Wohnimmobilien ..... 6
- Baubarometer 2014: Jeder Dritte hofft auf Steigerung ..... 6

## DERECO mit neuem Asset Management Mandat von Family Office

Das als Multi Family Office für Immobilienvermögen agierende Beratungsunternehmen aus Köln, welches bereits seit 1993 vornehmlich private vermögende und semi-institutionelle Kunden bei ihren immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten berät, hat ein weiteres Asset Management Mandat gewinnen können.

Von einem niederländischen Family Office wurden Investments aus dem Raum Düsseldorf / Velbert in das auf private Familienimmobilienvermögen zugeschnittene Real Estate Asset Management übernommen.

Dabei handelt es sich um neuwertige Core-Liegenschaften mit zwei Pflegeeinrichtungen, einem Hotelbetrieb sowie innerstädtische Seniorenwohnungen mit einer Einzelhandelsfläche im High-Street-Bereich. Das Investment Management Team der Dereco hat die Familie bereits bei der Investmentstrategie, der Objektakquise und dem Ankauf der Liegenschaften beraten.

Gleichzeitig ist das Asset Management Mandat mit dem Zukauf und der Erweiterung des Portfolios beauftragt worden. Im Zuge dieses Ankaufmandats wird sich die Dereco aus Köln auf Einzelhandelsinvestments, bevorzugt Neubauentwicklungen, mit einem Einzelvolumen von fünf Millionen Euro bis 25 Millionen Euro in A- und B-Städten Nordrhein-Westfalens konzentrieren, die in Fußgängerzonen oder sehr guten innerstädtischen Handelslagen liegen. Dabei liegen Multi-Use-Investments mit einem Büro und / oder Wohnanteil ebenso im Fokus.

## Immobilienmarkt in Deutschland auf Wachstumskurs



Foto: © kattrcool, Kool-Cats-Photography | Flickr.com

Wohnimmobilien wiesen 2013 den höchsten Total Return auf. Der zweitbeste Sektor sind die Industrieimmobilien, die geringste Performance erzielen Büroimmobilien.

Im Jahr 2013 lag die Performance von Immobilien unterhalb der von Aktien mit 26,7 Prozent (MSCI Germany), jedoch oberhalb der Anleihen mit minus 0,9 Prozent. Die Inflation für 2013 betrug 1,4 Prozent. Der IPD Deutscher Immobilien Index zeigt einen Total Return von 5,1 Prozent für das Berichtsjahr 2013. Im Vergleich mit der Performance in 2012 stellt dies einen Anstieg von 0,8 Prozent Prozentpunkten dar.

„Das Ergebnis von 5,1 Prozent für deutsche Immobilien stellt innerhalb der vergangenen zwölf Jahre das zweitbeste Ergebnis dar und liegt nur etwas unterhalb dem Spitzenwert von 2011. Es ist bemerkenswert, dass trotz stabiler marktüblicher Roherträge die Wertänderung für deutsche Immobilien leicht negativ bei minus 0,1 Prozent liegt“, sagt Dr. Daniel Piazzolo, Geschäftsführer IPD Investment Property Databank GmbH. Deutschland ist der zehnte Markt, für den IPD bisher die Ergebnisse für das Berichtsjahr 2013 veröffentlicht hat, davon sieben europäische und drei nichteuropäische Länder.

Beim Vergleich der Sektoren falle auf, dass Wohnimmobilien in 2013 mit 8,3 Prozent den höchsten Total Return aufweisen. Der zweitbeste Sektor seien Industrieimmobilien mit 7,2 Prozent, ergänzt Piazzolo. Die geringste Performance erzielten Büroimmobilien mit einem Total Return von 3,6 Prozent. Diese Reihenfolge gilt auch für die vergangenen zehn Jahre. Die durchschnittliche Performance der Büroimmobilien in den letzten zehn Jahren betrug 2,1 Prozent, während Wohnimmobilien mit 5,5 Prozent die beste Performance der letzten Dekade zeigten.

## Investitionsbereitschaft in Immobilien um über 30 Prozent gestiegen



Foto: © OnMax | Flickr.com

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt ist weiterhin heiter, das zeigt der neueste Grundinvest Report. Die Investitionsbereitschaft ist deutschlandweit von 18 Prozent im Herbst 2013 auf 25 Prozent im Frühjahr 2014 angestiegen. Im Vorjahreszeitraum hatten 22 Prozent der Befragten angegeben, in den nächsten sechs Monaten eine Immobilie kaufen zu wollen. Immobilien als Investment stehen bei Anlegern hoch im Kurs, allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen ausgewählten Großstädten. Den größten Appetit auf Betongold verspüren in diesem Frühjahr die Hamburger: 37 Prozent würden demnach gerne im nächsten halben Jahr eine Wohnung oder ein Haus erwerben. Unter den Münchnern gibt es mit 35 Prozent ebenso überdurchschnittlich viele Kaufinteressenten. Anders ist es in der Hauptstadt Berlin, wo die Bereitschaft lediglich bei 23 Prozent liegt. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite sind ein Hauptgrund für die Investitionsbereitschaft, wobei bemängelt wird, dass in den Metropolen nicht ausreichend bezahlbare Objekte vorhanden seien. Ein Problem stellt die finanzielle Ausstattung vieler Privatinvestoren dar, von denen laut Grundinvest Report 59 Prozent nicht über das notwendige Eigenkapital verfügen, um einen Immobilienkredit aufnehmen zu können. Das Eigenkapital soll gemessen am Gesamtkaufpreis mindestens 30 Prozent betragen.

## Gute Laune auf den Immobilienmärkten

Im Zuge der Euro-Krise, die nach wie vor von Bedeutung ist, aber derzeit keine große öffentliche Aufmerksamkeit hat, wirken die künstlich niedrig gehaltenen Zinsen für Sparer wie eine sukzessive Enteignung. Die attraktiven deutschen Immobilienmärkte werden durch diese Konstellation dynamisiert und erleben weiterhin eine Sonderkonjunktur. Private, gewerbliche und institutionelle Investoren sind nach Beobachtungen von KGAL Investment Management händierend auf der Suche nach sicheren, ertragsgenerierenden realen Vermögenswerten. Im Gewerbeimmobilienmarkt wird diese Aussage durch das Transaktionsgeschehen des vergangenen Jahres bestätigt. Er verzeichnete mit 30,7 Mrd. Euro Umsatz ein Plus von 21 Prozent gegenüber 2012. Mit gewerblichen Wohnimmobilien wurden 2013 bundesweit rund 15,8 Mrd. Euro umgesetzt. Das war ein Anstieg um gut 40 Prozent gegenüber 2012 und ein neuer Achtjahresrekord. Der Run auf deutsche Wohnimmobilien dürfte auch 2014 besonders in den begehrten Großstädten weiter anhalten.

# Gewerbeimmobilien: Starker Jahresauftakt setzt sich fort



Foto: © Erich J. Schimek, Initiative Denkmalschutz | Flickr.com

Allein im Februar 2014 wurde im Gewerbeimmobilienmarkt pro Transaktion nahezu doppelt so viel investiert wie im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre.

## Die Kernaussagen in Kürze

### Gewerbeinvestmentmarkt

Transaktionsvolumen Februar 2014: 3,33 Mrd. Euro (+ 25 % gegenüber Februar 2013)

Transaktionsvolumen letzte zwölf Monate: 31,00 Mrd. Euro (+ 2 % gegenüber Vormonat)

### Wohnungsportfolioinvestmentmarkt

Transaktionsvolumen Februar 2014: 3,53 Mrd. Euro (+ 671 % gegenüber Februar 2013)

Transaktionsvolumen letzte zwölf Monate: 16,89 Mrd. Euro (+ 22 % gegenüber Vormonat)

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt zeigt sich ungebrochen dynamisch. „Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt steht derzeit unter Volldampf“, bilanziert Andreas Wende, COO und Head of Investment bei Savills Deutschland, und ergänzt: „Deutsche Immobilien stehen bei Investoren nach wie vor extrem hoch im Kurs ...“. Noch dynamischer als der Gewerbeinvestmentmarkt zeigt sich der Markt für Wohnungsportfolios. Das Jahr startete zunächst etwas verhalten, doch allein drei Großtransaktionen mit jeweils mehr als 10.000 verkauften Wohneinheiten erhöhten das Transaktionsvolumen auf mehr als 3,5 Mrd. Euro.

Ähnliche gute Ergebnisse erzielen auch JLL, Colliers International und BNP Paribas Real Estate. Die Unternehmen überbieten sich geradezu mit positiven Zahlen und Zuversicht. BNPPRE favorisiert B-Standorte in kleineren Städten, während Colliers ein Überkreuzmuster zeichnet und A-Standorte in B-Städten und B-Standorte in A-Städten als zukunftssträftig beschreibt. JLL geht davon aus, dass der vielversprechende Jahresauftakt der Beginn eines Rekordjahres sein könnte, das ein Transaktionsvolumen von 30 Prozent über dem Vorjahresergebnis ermöglicht.

#### Impressum

**Verlag:** Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8 | **Copyright:** © Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2014 | **Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher

**Texte, Bilder, Grafiken, Quellen:** KGAL Verwaltungs-GmbH, Grundinvest, IPD Investment Property Zatabank, Savills, CORPUS SIREO, empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), empirica-systeme GmbH, empirica ab, PMA, BulwienGesa, JLL, DTZ, BauInfoConsult, Union Investment, hospitalityInside, Flickr.com, Pixelio.de

**Layout, Grafik, Satz:** Tirza Reneberg, Grabener Verlag GmbH | **Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Leerstandsquote im sechsten Jahr rückläufig

Der Abbau von Leerstandsreserven konnte in der jüngsten Vergangenheit die Anspannungen am Wohnungsmarkt zumindest teilweise kompensieren. In den prosperierenden Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber weitgehend ausgeschöpft. Angesichts weiter steigender Wohnungsnachfrage und damit einhergehender Mietzuwächse wird Neubau daher immer dringlicher. Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2012 bei 3,3 Prozent oder rund 688.000 Einheiten. Das sind knapp 30.000 Einheiten weniger als noch im Jahr 2011 (rund 717.000 Einheiten). Im selben Zeitraum wurden bundesweit 76.000 neue Geschosswohnungen errichtet. Der Leerstandsabbau allein trug demnach fast 30 Prozent zur Befriedigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage in diesem Segment bei. Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine dysfunktionalen Leerstände. Angaben des Zensus 2011 für den totalen Leerstand fallen daher höher aus und summieren sich auf 1,1 Millionen Geschosswohnungen sowie weitere 0,6 Millionen Wohnungen in Eigenheimen. In Schrumpfungsregionen stagniert der Leerstand seit Jahren und beträgt derzeit 6,3 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei 2,0 Prozent und ist hier im sechsten Jahr rückläufig (2009: 2,6 Prozent, 2006: 3,2 Prozent).

## Lese-TIPP: Jahrbuch Immobilien

Das Jahrbuch Immobilien 2014/15 ist nunmehr im neunten Jahr erstmalig als internationale Ausgabe erschienen. Damit tragen die Herausgeber der allgemeinen Entwicklung Rechnung, die auch für die Immobilienwirtschaft immer engere Verbindung in den Bereichen Anlage und Finanzierung verzeichnet. 2014 sei wieder ein echtes europäisches Immobilienjahr und weiter: „Die meisten Märkte sind dabei, sich zu erholen. Wir sehen wieder deutliche Belebungszeichen innerhalb einzelner Märkte. Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung, dem Verbriefungsmarkt und den Non-Performing-Loans verhält es genauso“. Die 20 Beiträge des Buches drehen sich um Immobilienmärkte, die gewerbliche Immobilienfinanzierung, alternative Finanzierungsformen, NPL, Verbriefung und Basel III.



Foto: © Twicepix | Flickr.com

# Büromarktindex: Stabile Seitwärtsbewegung und moderate Steigerungen erwartet

Foto: © Stig Nygaard | Flickr.com



Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland bleibt weiterhin im Aufwind. B-Städte gelten bei den Investoren inzwischen als echte Potenzialstandorte.

Bereits zum sechsten Mal hat CORPUS SIREO Asset Management Commercial in Zusammenarbeit mit dem Bonner Forschungsinstitut empirica die Angebotsmieten an 14 deutschen B-Standorten untersucht. CORPUS SIREO untersucht mit der Studie „GERMANY 21 – Regionaler Büromarktindex“ die deutschen Top-7-Städte (Frankfurt, Hamburg, München, Köln, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart) sowie 14 B-Städte (Aachen, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden).

Die Spitzenmieten liegen an den Potenzialstandorten zwischen 11,90 Euro pro Quadratmeter in Dresden und 14,20 Euro in Mannheim. Zum Vergleich: An den Top-7-Standorten bewegen sich die Mieten in der Spitze zwischen 18,70 Euro in Stuttgart und 34,60 Euro in Frankfurt am Main. Insgesamt sind die Spitzenmieten in allen untersuchten deutschen Städten durch eine hohe Stabilität gekennzeichnet. Die robuste Wirtschaftslage und der hohe Beschäftigungsgrad spiegeln sich hierin wider.

Nach der stabilen Seitwärtsbewegung des Büromarktindex zum Jahresende 2013 werden für das Jahr 2014 moderate Steigerungen erwartet. Die gute Wirtschaftslage in Deutschland spricht für ein weiterhin hohes Vermietungsniveau. Die höchste Volatilität herrscht bei Gebäuden der Baujahre vor 1945. Hierbei handelt es sich häufig um repräsentative Häuser in Zentrumslagen, die vom Restmarkt abgekoppelt vermietet werden. Insgesamt sind moderne Gebäude ab den 1990er Baujahren – sowie ganz neue Immobilien – am stärksten nachgefragt. Das hängt auch mit den niedrigen Energiekosten moderner Häuser zusammen.

Die Durchschnittsmiete für Neubauf Flächen ist seit 2008 um knapp 25 Prozent auf 12,40 Euro pro Quadratmeter in den 14 Potenzialstädten angestiegen. Schwieriger ist der Markt für Bürogebäude aus den 1960er und 70er Jahren; hier sind die Mietsteigerungspotenziale begrenzt.

Mit einer Durchschnittsmiete von 7,20 Euro pro Quadratmeter zählt der Bremer Büromarkt zu den preisgünstigen Potenzialstandorten. Mit einem Flächenumsatz von 95.000 Quadratmeter im Jahr 2013 bei einem Büroflächenbestand von insgesamt 3,1 Millionen Quadratmeter schloss der Bremer Markt allerdings überdurchschnittlich gut ab. Der Leerstand beträgt rund 4,9 Prozent und liegt damit auf einem niedrigen Niveau. Neben der Bremer City prägt insbesondere die Überseestadt die aktuelle Stadtentwicklung. Abgesehen von Büroflächen entstehen hier auch Wohnungen und Ladenflächen sowie Freizeitimmobilien.

Quellen: CORPUS SIREO, empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) empirica-systeme GmbH, empirica ag, PMA, BulwienGesa  
Der vollständige Bericht „Germany 21: Regionaler Büromarktindex“ steht zum kostenlosen Download bereit: [www.corpussireo.com/downloads](http://www.corpussireo.com/downloads)

## Überblick: Die Top-7-Metropolen

Stadt	Trend	
<b>Berlin</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		23,3
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	↗	22,50
Ankaufsrendite (in %)	➔	4,8
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	↗	530
Leerstand in Prozent	↘	5,5
<b>Düsseldorf</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		9,1
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	↘	25,00
Ankaufsrendite (in %)	➔	5,0
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	➔	338
Leerstand in Prozent	↗	11,2
<b>Frankfurt</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		12,4
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	➔	34,60
Ankaufsrendite (in %)	➔	4,9
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	➔	445
Leerstand in Prozent	↗	12,8
<b>Hamburg</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		16,9
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	↗	24,10
Ankaufsrendite (in %)	➔	4,7
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	↗	450
Leerstand in Prozent	➔	6,4
<b>Köln</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		9,3
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	➔	21,10
Ankaufsrendite (in %)	➔	5,1
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	↗	291
Leerstand in Prozent	↘	7,2
<b>München</b>		16,9
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	↗	31,50
Ankaufsrendite (in %)	➔	4,7
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	➔	430
Leerstand in Prozent	↘	6,7
<b>Stuttgart</b> (Bestand BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )		9,2
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> /Monat	➔	18,70
Ankaufsrendite (in %)	➔	5,0
Umsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	➔	230
Leerstand in Prozent	➔	5,1

## Shopping Center dominieren Investitionen in Handelsimmobilien

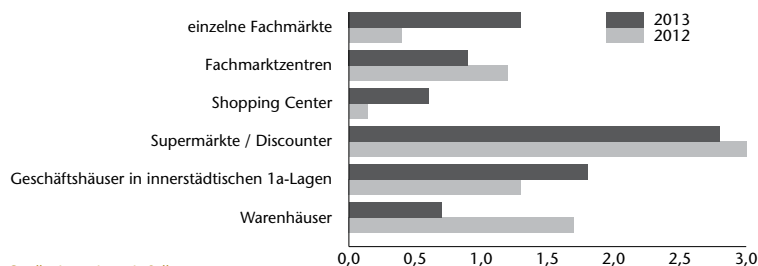


Foto: Paul Bica / Flickr.com

Shopping Center symbolisieren den schillernden Lebensstil der konsumorientierten Welt. Sie haben auch in Deutschland eine große Bedeutung für den Einzelhandel.

### Investmentmarkt für Handelsimmobilien

Transaktionsvolumen 2013 / 2012 in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

Investitionen in deutsche Shopping Center haben im vierten Quartal 2013 nochmals deutlich zugelegt. Im Gesamtjahr 2013 beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 2,8 Mrd. Euro. Der Vorjahreswert mit 3,04 Mrd. Euro konnte damit annähernd eingestellt werden. Allerdings spiegelt das Ergebnis nicht die Nachfrage wieder, die weitaus größer ist als das Angebot geeigneter Verkaufsobjekte.

Nach einem Anteil von fast 40 Prozent in 2012 wurde 2013 mehr als jeder dritte in Handelsimmobilien investierte Euro in Shopping Center angelegt. Der Shopping Center-Investmentmarkt wurde 2013 von Investoren aus Deutschland dominiert. Auf diese entfielen rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens. Damit hat sich das Verhältnis binnen eines Jahres deutlich in Richtung der einheimischen Investoren verschoben. 2012 lag der Anteil internationaler Investoren noch bei rund der Hälfte. Unter den ausländischen Investoren zählten 2013 Franzosen mit einem Anteil von 16 Prozent zu den aktivsten Käufern, gefolgt von Investoren aus Großbritannien und den USA.

Während die Spitzenrendite für Shopping Center in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 unverändert bei 4,75 Prozent lag, gab der Wert zum Jahresende aufgrund der anhaltend starken Nachfrage leicht nach und sank auf aktuell 4,70 Prozent. Dieses Niveau wird laut Jones Lang LaSalle in den ersten Quartalen des Jahres 2014 möglicherweise weiter sinken.

Die Dynamik auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien werde auch 2014 anhalten, vermutet Jörg Ritter von Jones Lang LaSalle. Dafür sprächen attraktive Finanzierungsbedingungen und die Stabilität Deutschlands mit guten Fundamentaldaten.

## Transaktionen bei Einzelhandelsimmobilien

Die Untersuchungsergebnisse des neuesten Investmentmarktberichtes von DTZ über den europäischen Einzelhandelsmarkt zeigen einen Anstieg der Käufe von Einzelhandelsimmobilien auf ein Volumen von 34 Mrd. Euro im Jahr 2013 gegenüber 29 Mrd. Euro im Vorjahr. Das berichtet das Deal Magazin in seiner Online-Ausgabe. Damit lag das Ergebnis für 2013 weit über dem Durchschnittswert von 28 Mrd. Euro für die Jahre 1999 bis 2012. Das Interesse der Anleger konzentrierte sich vor allem auf Objekte in Großbritannien und Deutschland mit 11,1 Mrd. Euro bzw. 9,3 Mrd. 33 Prozent des Gesamtvolumens entfielen auf das Vereinigte Königreich und 27 Prozent auf Deutschland. Adrian Powell, Head of EMEA Retail bei DTZ, kommentiert die Ergebnisse: „Mit dem besseren gesamtwirtschaftlichen Ausblick für Europa ist auch die lang erwartete Rückkehr des Verbraucher- und Händlervertrauens zu beobachten. Dank des positiven Geschäftsumfeldes ziehen die Einzelhandelsmärkte in ganz Europa einen wachsenden Kapitalzufluss seitens Core- und Value-add-Investoren an“.

## Einzelhändler mieten vorwiegend in Deutschlands Einkaufsmeilen

Der Markt für Einzelhandelsflächen in innerstädtischen Einkaufslagen blickt auf ein solides Vermietungsjahr 2013 zurück. So lautet das Ergebnis des Einzelhandelsmarktüberblicks 2013 von Jones Lang LaSalle. Das vermittelte Flächenvolumen betrug rund 492.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz ging gegenüber 2012 zwar um rund 17 Prozent zurück, die Anzahl der vermittelten Mietverträge stieg jedoch gleichzeitig von rund 980 auf nunmehr 1.015. Die Nachfrage nach kleineren Flächen der Kategorien unter 100 m<sup>2</sup> sowie von 100 bis 250 m<sup>2</sup> ist stark gestiegen und machte 2013 mehr als die Hälfte aller abgeschlossenen Vermietungen aus. Die Gesuche nach Großflächen gingen von 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> um vier Prozent zurück. Der Anteil der zehn größten deutschen Metropolen am gesamten Vermietungsvolumen gab leicht nach und sank nach Angaben von Jones Lang LaSalle von 35 auf 33 Prozent. Berlin führt das Ranking weiter an. Frankfurt belegt nach einem mäßigen Jahr 2012 den zweiten Platz und verzeichnet eine lebhaftere Flächennachfrage. Köln belegt Rang drei. Gut abgeschnitten haben auch Düsseldorf, Leipzig und Stuttgart. München, Hamburg und Hannover können dagegen nicht an ihre guten Vorjahresergebnisse anknüpfen.



Foto: Alex Diem | Pixelio.de

# Hotel-Investoren sind bester Stimmung



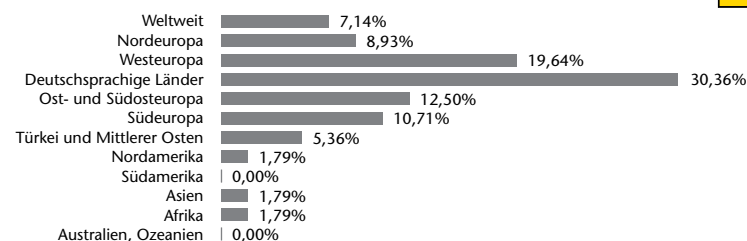
Foto: Kecko | Flickr.com

Aparthotels und Serviced Apartments wird für die Zukunft ein großes Potential beige-messen – deutlich vor Design Hotels, Themen-Hotels oder Resorts.

Am Hotelimmobilien-Markt herrscht eine gute Investment-Stimmung. Investoren, Eigentümer und Projektentwickler sehen den nächsten Monaten optimistisch entgegen. Das ist ein Ergebnis des Investment BAROMETER, das das Hotelfachmagazin *hospitalityInside.com* und Union Investment gemeinsam initiiert haben. Mit 3.750 von 5.000 möglichen Index-Punkten gaben die befragten Hotel-Experten deutlich zu erkennen, dass sie das aktuelle Angebot für ihr eigenes Geschäft bereits als positiv einstufen, in den nächsten sechs Monaten aber noch mit einer weiteren Belebung der Angebotspipeline rechnen. Über die Hälfte der Teilnehmer bezeichnete die aktuelle Marktsituation für das eigene Geschäft als gut (51,6 Prozent), 22,5 Prozent als zufriedenstellend. Das ergibt eine sehr stabile Mitte – mit einem euphorischen Ausschlag nach oben: Für 16,1 Prozent ist die Situation sehr gut. Für die wenigsten ist die derzeitige Situation unbefriedigend oder gar sehr schlecht: Sie machen zusammen keine 10 Prozent aus. Der stärkste Kapitalzufluß für die europäischen Hotelmärkte, so schätzen die Teilnehmer des ersten Investment BAROMETER, kommt mit großem Abstand aus Kontinental-Europa, vor dem Mittleren Osten und Fernost. Amerika als Kapital-Quelle fällt bei dieser Antwort weit ab.

Die deutschsprachigen Länder Österreich, Schweiz und Deutschland liegen bei den Zielmärkten für Hotelinvestitionen mit 30 Prozent an der Spitze, gefolgt vom übrigen Europa mit 52 Prozent. Außerhalb Europas liegt das Hauptinteresse in der Türkei und im Mittleren Osten.

## Zielmärkte der Hotelinvestitionen



Quelle: *hospitalityInside Investment / Union Investment*

## Dynamische Entwicklung bei Wohnimmobilien

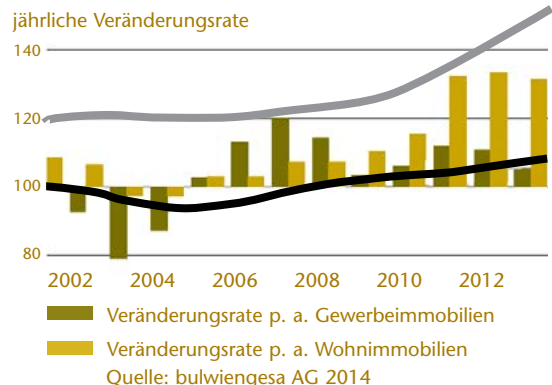
Auf den durch das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa analysierten Teilmärkte Wohnen und Gewerbe zeigt sich bei den gewerblichen Immobilien eine geringe Steigerung von plus 0,9, während Wohnimmobilien mit einem Zuwachs von plus 4,7 Prozent als Preistreiber an die starken Vorjahresergebnisse anknüpfen.

Die differenzierte Betrachtung ergab, dass nur die Büromieten in zentralen Lagen mit plus 1,9 Prozent überzeugen können. Sowohl Gewerbegrundstücke als auch die Einzelhandelsmieten in 1A- und Nebenlagen liegen mit einem Zuwachs von plus 1,0 Prozent oder weniger unter dem Inflationsausgleich.

Alle Variablen innerhalb des Wohnimmobilienindex weisen dagegen deutliche Steigerungsraten auf. Dabei steigen die Preise im Neubau, bleiben jedoch hinter der Entwicklung der Jahre 2011/2012 zurück. Auf Seiten der Hauskäufer wird das Vorjahresergebnis übertroffen und das Niveau zu Zeiten des Wiedervereinigungsbooms rückt mit hohen Zuwächsen bei Einfamilienhausgrundstücken in Sicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 westdeutschen Städten seit 1975 und 125 deutschen Städten seit 1990.

## Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien



## Baubarometer 2014: Jeder Dritte hofft auf Steigerung

Die deutschen Bauunternehmer erwarten ein umsatzstarkes Jahr 2014. Das zeigt die jüngste Baubarometerbefragung von BauInfoConsult unter 180 Bauunternehmern. Allerdings gehen die meisten befragten Firmen nicht davon aus, dass die Konjunkturmotor im ersten Halbjahr 2014 so weiterbrummt wie im Sommer und Herbst 2013. Dennoch ist jeder dritte Bauunternehmer zuversichtlich, dass der Unternehmensumsatz nochmals deutlich steigen wird.

Die Erwartungen an das erste Halbjahr sind stabil: In der telefonischen Befragung, die BauInfoConsult Anfang des ersten Quartals 2014 durchgeführt hat, rechnete mehr als die Hälfte der Bauunternehmer in den ersten sechs Monaten des Jahres mit einem gleich bleibenden Umsatzniveau – sowohl im Vergleich mit dem ersten als auch im Vergleich mit dem zweiten Halbjahr 2013.