

MONTAG PUBLIKUMSFONDS
DIENSTAG ALTERNATIVE INVESTMENTS
MITTWOCH DERIVATE
DONNERSTAG IMMOBILIEN
FREITAG IHR VERMÖGEN

IMMO TICKER

London hat die höchsten Wohnpreise der Welt



In den vergangenen zehn Jahren ist der Preis für Top-Wohnimmobilien in London um 254 Prozent gestiegen. 2006 kletterten die Preise allen Unkenrufen von einer Abkühlung zum Trotz um weitere 28,7 Prozent – und in der ersten Hälfte dieses Jahres noch einmal um 18 Prozent, das zeigen Zahlen des Immobilienmaklers Knight Frank. Der Dauerboom hat London zur weltweit teuersten Stadt für hochwertigen Wohnraum gemacht – Knight Frank zufolge teurer als Monaco, New York oder Tokio. Objekte in Stadtteilen wie Kensington und Chelsea, dem teuersten der 32 Bezirke Londons, wechseln für durchschnittlich 39 940 € pro Quadratmeter den Eigentümer. In Monaco, dem weltweit zweitteuersten Pflaster, kostet gleichwertiger Wohnraum 35 188 €, in New York 25 708 €. Maklern und Immobilienentwicklern zufolge hat der stabile Markt einen simplen Grund: Die Nachfrage liegt über dem Angebot. Gleichzeitig muss sich Großbritannien mit steigender Inflation, anziehenden Zinsen und immer höheren Hypothekenschulden seiner Bürger herumschlagen. Der Mix dieser Faktoren könnte den Wohnungsmarkt einbrechen lassen. BLOOMBERG

Börse Hamburg führt Immobilienportal ein

Die Börse Hamburg hat ein Internetportal für Immobilieninvestitionen eingerichtet. Die Plattform bietet privaten und institutionellen Investoren Informationen und aktuelle Kurse offener und geschlossener Immobilienfonds sowie immobilienbezogener Aktien und Pfandbriefe. Unter der Adresse <http://immobilien.boersenag.de> seien mehr als 1600 Produkte gelistet, teilt die Börsen AG mit, die als Trägergesellschaft der Börsen Hamburg und Hannover fungiert. Immobilien würden als Anlageklasse neben Aktien, Fonds und Renten immer wichtiger, begründet die Gesellschaft die Einführung ihres zweiten themenbezogenen Portals. Seit März sind in der „Hamburg Maritime Stock Exchange“ über rund 1000 schiffsbezogene Anlagevehikel gelistet. Die Börse plant zudem, die deutschen Real Estate Investment Trusts (REITs) in das Portal aufzunehmen, sobald die ersten Produkte auf dem Markt kommen. MIRIAM BEUL

Commerz Grundbesitz expandiert in Japan

Commerz Grundbesitz hat für ihren offenen Fonds HausInvest global den Kaufvertrag für das Shoppingcenter „Commercial Mall Hakata“ im japanischen Fukuoka mit einem Investitionsvolumen von rund 55 Mio. € unterzeichnet. Verkäufer des rund 9700 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Shoppingcenters ist eine Tochter von Credit Suisse Asset Management. Der Großraum Fukuoka mit seinen rund fünf Millionen Einwohnern liegt auf der südlichsten japanischen Hauptinsel Kyushu. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Hakata, der sich dank des dort angesiedelten Hauptbahnhof und des internationalen Flughafens zu einem zweiten Stadtzentrum entwickelt hat. Das voll vermietete Center hat den Charakter eines Retailparks und liegt entlang einer der Hauptverkehrsstraßen in diesem jungen und aufstrebenden Stadtteil. FTD

VON MARKUS GOTZI

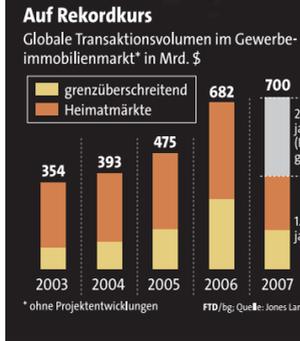
Internationale Investoren kaufen weltweit Gewerbeimmobilien wie nie zuvor. Das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle meldet im ersten Halbjahr 2007 globale Investments von 382 Mrd. \$. Das sind 16,6 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2006, als Käufer 328 Mrd. \$ ausgaben. Rekorde erreichten die Umsätze dabei sowohl in Nordamerika und in Europa als auch in der asiatisch-pazifischen Region. Während globale, US-amerikanische, irische und spanische Investoren sich als stärkste grenzüberschreitende Investoren betätigten, meldeten sich die deutschen Fonds mit deutlich verstärktem Engagement auf den europäischen Investmentmärkten zurück. Viele von ihnen verfügen nach den heftigen Verkaufstätigkeiten in 2006 über eine beträchtliche Liquidität.

In Deutschland stieg das Investitionsvolumen in den ersten sechs Monaten um rund ein Drittel auf mehr als 26 Mrd. €. „Ende des Jahres werden es wohl 60 Mrd. € (81 Mrd. \$) investiertes Kapital sein“, sagt Thomas Beyerle von der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI). Das wäre nach dem Rekord von 46 Mrd. € (62 Mrd. \$) aus dem vergangenen Jahr eine neue Bestmarke. Danach dürfte der Boom nicht nur hierzulande erst einmal beendet sein.

Gefragtester Markt war im ersten Halbjahr 2007 Nordamerika. Dort wechselten Immobilien im Wert von knapp 171 Mrd. \$ den Besitzer, ein Anstieg von 32 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2006. Angekurbelt wurde der Umsatz nach Angaben von Jones Lang LaSalle vor allem durch den Verkauf von Top-Objekten in besten Lagen der 24-Stunden-Städte wie New York, Washington und San Francisco. Die Mehrzahl dieser Class-A-Immobilien wurde an Investoren aus dem Inland verkauft. Das, so Jones Lang LaSalle, sei eine bemerkenswerte Veränderung gegenüber 2006.

Trophy-Objekte in Europa begehrt

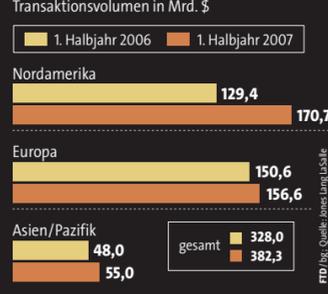
Die europäischen Investments stiegen um vier Prozent auf umgerechnet rund 157 Mrd. \$ oder 116 Mrd. €. Mehr als zwei Drittel des Volumens entfallen auf Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Besonders begehrt waren die als Trophy-Immobilien bezeichneten Gebäude mit internationalem Bekanntheitsgrad. Beispiel hierfür ist das als „Gurke“ bezeichnete Bürogebäude des Schweizer Versicherungskonzerns Swiss Re in London, das die Bonner Immobilien-AG IVG erwarb, um daraus einen geschlossenen Immo-



Anstieg I Vor allem Private-Equity-Fonds könnten das Volumen der Transaktionen bei Gewerbeimmobilien weltweit bis Ende des Jahres auf die Rekordmarke von 700 Mrd. \$ treiben.

Anstieg II Bei Investoren am meisten gefragt waren im ersten Halbjahr Immobilien in Nordamerika. Dort wechselten Objekte im Wert von knapp 171 Mrd. \$ den Besitzer, ein Anstieg von 32 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2006.

Nordamerika mit stärkstem Zuwachs



Nordamerika ist bei Immobilieninvestoren der gefragteste Markt, vor allem die Metropolen New York, San Francisco und Washington

lienfonds für private Anleger zu konzipieren.

Die Investitionen im asiatisch-pazifischen Raum stiegen um zwölf Prozent auf 55 Mrd. \$. Stärkste Märkte waren Japan, China und Singapur. Der kleine Stadtstaat am Zipfel von Malaysia erwies sich da-

bei als weltweit heißester Standort. Die Immobilienwerte kletterten dort im ersten Halbjahr, angeheizt durch ein unerwartet starkes Mietwachstum, in Spitzenlagen um 50 Prozent. Während die deutschen Anbieter offener Immobilienfonds vor allem in Japan und Korea auf

Einkaufstour gingen, entdeckten die Initiatoren geschlossener Fonds Australien als neuen Investitionsstandort.

Und wie geht es im zweiten Halbjahr weiter? „Wir erwarten weiterhin dynamische Immobilienmärkte mit einer allerdings zuneh-

ANZEIGE

Gesamte Kommunale Wohnungsverwaltungs GmbH für 1,5 Mio. € in Mecklenburg-Vorpommern zu veräußern.

485 WE + 147 Garagen, gesamt ca. 30.000 qm WF, Leerstand ca. 17%, JNKM Soll 1,5 Mio. €. Vor ca. 10 Jahren alles komplett saniert. Verlustvortrag ca. 5 Mio. €. Übernahme der Verbindlichkeiten von ca. 14 Mio. €.

Zuschriften werden erbeten unter Chiffre: 198863, FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND, Anzeigenabteilung, Stubbenhuk 3, 20459 Hamburg

Russischer Büromarkt boomt

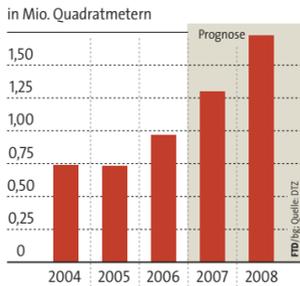
Moskau lockt ausländische Investoren · Leerstandquote sinkt · Renditen geben nach

VON MIRIAM BEUL

Russische Immobilien entwickeln sich mehr und mehr zum Anlagehit. Das berichtet der internationale Immobilienberater DTZ. Demnach würden die hohe Liquidität im internationalen Immobilienanlagemarkt und die steigende Qualität der Immobilien immer mehr Käufer anlocken – auch aus dem Ausland. Demnach seien allein 2006 rund 3 Mrd. € in den Erwerb von Gebäuden, Grundstücken und Projektentwicklungen geflossen. Davon kamen 55 Prozent aus dem Ausland.

Vor allem auf dem Moskauer Büroimmobilienmarkt zeichnen sich erste Engpässe ab. So seien moderne Gebäude in der Regel komplett vermietet. Der Leerstand ging

Neue Bürofläche in Moskau



von 5,3 Prozent Ende 2005 auf derzeit 3,3 Prozent zurück. Die Spitzenmieten für Büroflächen lägen derzeit bei 4750 € pro Quadratmeter. Das ist mehr als hierzulande üblich ist. In Frankfurt am Main würden maximal 36 € pro Monat und Quadratmeter bezahlt.

Als Reaktion auf die steigende Nachfrage wuchs das Angebot auf dem Moskauer Büromarkt im Jahr 2006 um 31 Prozent und damit um rund 920 000 Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr. DTZ geht von einem Wachstum um 55 Prozent bis 2008 auf 8,25 Millionen Quadratmeter aus. Mit einem Preisverfall, wie er beispielsweise in Prag oder Warschau in den 90er-Jahren

zu beobachten war, rechnet das Beratungsunternehmen jedoch nicht. „Der verschärfte Wettbewerb der Investoren um gute Objekte hat aber den Druck auf die Renditen deutlich erhöht“, sagt Jörg Nehls, Geschäftsführer der DTZ Deutschland Holding.

In der Region Moskau hätten die Anfangsrenditen für Bürogebäude 2001 noch bei 18 Prozent gelegen, im vergangenen Jahr seien sie auf neun Prozent gesunken. Die zunehmende Stabilität der Märkte habe demnach ihren Preis. Sie dürfe aber auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass Russland bis heute immer noch zu den risikoreicheren Standorten für Immobilieninvestitionen zähle.

Zu den größten Hemmnissen für ausländische Akteure zählen laut DTZ die mangelnde Transparenz der Märkte, eine komplizierte Steuergesetzgebung, Unsicherheiten in Bezug auf Grundeigentum sowie Korruption. Hinzu komme die starke Präsenz finanzstarker, lokaler Akteure, vor allem in den russischen Großstädten. Diese könnten Immobiliengeschäfte dank großer Liquidität oftmals ad hoc abwickeln, sodass ihre ausländischen Mitbewerber gar nicht erst zum Zuge kämen.

Fiskus hilft kräftig bei Finanzierung von Solardach

Volle Erstattung der Umsatzsteuer bei Eigenheimen

VON ROBERT KRACHT

Der Trend beim Eigenheim geht immer mehr zum Solardach. Da ist es nicht verwunderlich, dass die Finanzverwaltung in einem aktuellen Erlass vorgibt, wie die Beamten steuerlich mit den umweltfreundlichen Maßnahmen umgehen sollen (Az.: S 7300 - 27 St 3403).

Als Grundsatz gilt, dass die dachintegrierte Fotovoltaikanlage kein wesentlicher Gebäudebestandteil ist. Daher spielt es steuerlich keine Rolle, ob das darunterliegende Domizil nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Vielmehr wird der Hausbesitzer zum Unternehmer, wenn der Strom zumindest teilweise ins allgemeine Netz einspeist wird. Denn damit führt die Solaranlage zu nachhaltigen Erzielungen von Einnahmen aus der Stromerzeugung, und eben das macht Privatpersonen zu Unternehmern. Das gilt unabhängig davon, ob die Zellen leistungsmäßig zum Entstehen von Stromüberschüssen ausgerichtet sind oder die Hausbewohner Fremdenenergie beziehen.

Diese Sichtweise hat den enormen Vorteil, dass die Vorsteuer aus den Kosten des Solardachs abzugs-

mend selektiveren Vorgehensweise der Investoren“, sagt Tony Horrell, Chef der European Capital Markets Group von Jones Lang LaSalle. Ende des Jahres werden die Transaktionen seiner Einschätzung nach die Rekordmarke von 700 Mrd. \$ erreichen. Verantwortlich dafür sind vor allem global agierende Private-Equity-Fonds mit ihrem anhaltend hohen Kapitalanlagendruck. Sie sammelten in den vergangenen Monaten Milliardenbeträge ein, um sie in Immobilien anzulegen.

Dabei müssen sich Investoren jedoch mit weiter sinkenden Renditen zufriedengeben. Verantwortlich dafür sind nicht allein die gestiegenen Preise, sondern auch die höheren Zinsen. Bislang konnten die Großanleger ihre Immobilieninvestitionen mit günstigen Darlehen hebeln und dadurch die Ergebnisse verbessern. Nachdem die Kreditzinsen in Europa und Nordamerika gestiegen sind, geht ihre Rechnung nicht mehr auf. Das betrifft vor allem den britischen Markt mit seinen Finanzierungskosten von mittlerweile nahezu sechs Prozent.

Anleger gehen höhere Risiken ein

Diese Entwicklung zwingt Investoren, zunehmend opportunistische Strategien zu verfolgen. Das können umfangreiche Sanierungen und Neupositionierungen, aber auch Projektentwicklungen sein. Diesen Trend spüren inzwischen auch die Zeichner geschlossener Immobilienfonds. Über Dachfonds beteiligen sie sich an mehreren Immobiliengesellschaften, die das Kapital ihrer Investoren auf eine Reihe solcher Maßnahmen verteilen. Dabei erhoffen sich die Anleger attraktivere Renditen, gehen gleichzeitig aber auch höhere Risiken ein.

Nach Ansicht der Fachleute von Feri Rating & Research werden die Ertragsmöglichkeiten zumindest auf den amerikanischen Märkten jedoch langfristig nachgeben. So bewerten die Analysten die in den kommenden zehn Jahren erwartete Durchschnittsrendite nur noch mit der Note B+. Zwar beziffert Feri die voraussichtliche Gesamtrendite des US-Immobilienmarkts für das Jahr 2007 noch mit 11,5 Prozent, was deutlich über den Erwartungen für Europa liegt. In den nächsten zehn Jahren prognostizieren die Experten jedoch nur noch eine jährliche Rendite von durchschnittlich acht Prozent. „Wir schätzen die Perspektiven von Büroimmobilien weniger gut ein als noch vor einem Jahr“, sagt Helmut Knepel, Leiter Real Estate bei Feri Research. „Die US-Wirtschaft verlangsamt sich und schafft mittelfristig weniger Arbeitsplätze. Das macht sich bei der Flächenachfrage bemerkbar.“