

IMMOBILIEN

Süddeutsche Zeitung

Freitag, 30. Juli 2010 | Nr. 173

Blickpunkt

Nachhaltigkeit

Studie: Für Immobilieninvestoren wird „Green Building“ immer wichtiger

Nachhaltigkeit rechnet sich – davon zeigen sich Immobilieninvestoren in Europa zunehmend überzeugt. Der Anteil nachhaltiger Gebäude in den Portfolios der europäischen Profianleger dürfte sich demnach auf mittlere Sicht erhöhen. Neben der Neuentwicklung von „Green Buildings“ wird dabei die nachhaltige Sanierung des Immobilienbestandes an Bedeutung gewinnen. Zu diesem Ergebnis kommt Union Investment in ihrer Studie „Immobilieninvestments in Europa“, für die 185 Investitionsentscheider von Immobilienunternehmen und institutionellen Anlegern in Deutschland, Frankreich und Großbritannien repräsentativ vom Forschungsinstitut Ipsos befragt wurden.

Ökonomische Chancen

Der Umfrage zufolge sind bei 64 Prozent der Unternehmen Nachhaltigkeitskriterien fest in der Immobilien-Investitionsstrategie verankert. Weiterhin wollen 62 Prozent der Investoren zukünftig deutlich mehr in nachhaltige Gebäude investieren. Insbesondere die französischen Investoren kündigen hier verstärkte Engagements an. In die Neuentwicklung von „Green Buildings“ beabsichtigen 55 Prozent aller Befragten in den nächsten zwölf Monaten zu investieren. Die Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes wollen 52 Prozent kurzfristig in Angriff nehmen. „Gegenüber der letzten Umfrage deutet sich an, dass das Bewusstsein der ökonomischen Chancen von nachhaltigen Gebäuden unter den Investoren zugenommen hat“, sagt Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH. 54 Prozent der befragten Immobilieninvestoren sind der Meinung, dass Nutzer und Investoren gleichermaßen von nachhaltigen Gebäuden profitieren. Von einer Win-Win-Situation zeigten sich im Herbst 2009 erst 46 Prozent der Investoren überzeugt. Die Umfrageergebnisse legen zudem den Schluss nahe, dass sich die Angebotssseite zumindest in der Wahrnehmung der Investoren sukzessive verbessert. Knapp 40 Prozent der Investoren sind der Ansicht, in ihren jeweiligen Ländern habe sich ein Markt für „Green Buildings“ herausgebildet. Der Referenzwert der letzten Umfrage liegt bei 26 Prozent. SZ

Umsatzsprung

Das Tübinger Immobilienhandelshaus Fairvesta hat nach eigenen Angaben beim Gesamtumsatz seiner Fonds deutlich zulegen können. Von 21 Millionen im Vorjahr stieg das Platzierungsvolumen auf den aktuellen Wert von 36 Millionen Euro. Das mache ein Umsatzplus von etwa 70 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus, heißt es in der Meldung. „Wir freuen uns darüber, dass der Platzierungserfolg auch in Deutschland deutlich angezogen hat“, sagte Otmar Knoll von Fairvesta. SZ

Gewinnzone

Nach einer Restrukturierung sei die DTZ Gruppe wieder in die Gewinnzone zurückgekehrt, heißt es in einer Mitteilung des internationalen Immobilienberatungsunternehmens. „Die Maßnahmen des vergangenen Jahres haben gegriffen und zu einem positiven Ergebnis geführt“, sagt Timo Tschammler, Geschäftsführer für Deutschland. SZ



Ein hohes Tempo hat der chinesische Immobilienmarkt vorgelegt. Experten halten deshalb eine Überhitzung des Marktes für durchaus möglich. Foto: dpa

Chinas Immobilienmarkt boomt

Analysten trauen dem Land aufgrund seiner Wachstumsraten schon 2011 einen Spitzenplatz in Asien zu

Von Peter Horn

Die Immobilienpreise in China sind seit einigen Jahren deutlich gestiegen. In Peking zuletzt gar um 67 Prozent. Diesen Aufschwung erlebte nicht nur die Hauptstadt. Gebäude schießen wie die sprichwörtlichen Pilze aus dem Boden. Der Immobilienmarkt wächst seit Jahren in zweistelligen Raten. Daran hatte bislang auch die Finanzkrise wenig zu ändern vermocht. Wengleich es in einigen großen Städten zu moderaten Abwärtsbewegungen kam, der Trend zeigt nach oben. Analysten von DTZ, einem internationalen Maklerhaus, halten in einer aktuellen Studie fest, dass China 2011 zum größten Immobilienmarkt im asiatisch-pazifischen Raum werden könnte. Damit würde Japan auf Platz zwei rutschen. Die inflationären Tendenzen und die Entwicklungen auf dem chinesischen Immobilienmarkt werden jedoch von vielen Experten sehr skeptisch betrachtet. Auch das Platzen einer Immobilienblase im Land des Lächelns wird teilweise befürchtet. Bei Wohnimmobilien deuten wichtige Bewertungskennzahlen offenbar auf eine Überhitzung hin. Ein Indiz hierfür ist das gestiegene Transaktionsvolumen von Immobilien. Laut einem Bericht des Maklers Cushman & Wakefield wurden 2009 etwa 114 Milliarden Euro in Immobilien in China investiert. Damit

verdoppelte sich das Transaktionsvolumen trotz weltweiter Wirtschaftskrise innerhalb von nur zwölf Monaten. Nach Zahlen des Immobilienmaklers Knight Frank sind die Kaufpreise für chinesische Neubauwohnungen 2008 noch leicht um zwei Prozent zurückgegangen und 2009 dann deutlich um 25,1 Prozent gestiegen. Insbesondere in den großen chinesischen Metropolen gab es seit Anfang 2009 einen starken Anstieg der Immobilienpreise. Dieser Trend scheint sich dieses Jahr ungebrochen fortzusetzen. Der genannten Studie zufolge stiegen die Preise von Luxuswohnungen in

Großes Interesse an Wohnimmobilien

Peking im ersten Quartal 2010 um 10,3 Prozent auf etwa 4300 Euro pro Quadratmeter. In Hongkong gingen die Preise im selben Zeitraum um 7,9 Prozent nach oben. „Das Interesse an asiatischen Wohnimmobilien ist enorm groß“, sagt John Stinson, Leiter des Transaktionsgeschäfts in der Region Asien-Pazifik für DTZ. Das Leben in Appartements habe sich in den chinesischen Hauptmärkten wie Hongkong und Shanghai durchgesetzt. Die Nachfrage seitens Eigennutzern, Investoren und Mietern sei hoch.

„Asiatische Investoren kaufen aktuell sogar Projekte an, die erst in der Entwicklung sind“, so Stinson. Die Preise für Wohnungen entwickeln sich innerhalb Chinas regional allerdings sehr unterschiedlich. Während sie für die breite Mittelschicht in Städten wie Peking und Shanghai bereits vergleichsweise hoch sind, sieht es in den vielen kleineren, von internationalen Investoren weniger beachteten Standorten noch ganz anders aus. „In Städten wie Shenyang werden mit 400 Euro bis 900 Euro je Quadratmeter noch deutlich geringere Preise erzielt“, sagt Florian Schmied, Geschäftsführer des Immobilieninvestors ESI Euro Sino Invest. Trotz Preisanstiegs in der jüngsten Vergangenheit seien diese Städte von einer Blase noch weit entfernt. „In den chinesischen Metropolen ist das Potential bereits ausgeschöpft“, so Schmied. Erst am Anfang einer Aufwärtsbewegung seien die chinesischen Städte mittlerer Größe. Dazu gehöre auch Shenyang. Zum Vergleich: Die Stadt im Nordosten Chinas ist mit 2,5 Millionen Einwohnern im Stadtkern etwa doppelt so groß wie München.

Um einer möglichen Blasenbildung insbesondere in den Hauptmärkten Peking, Shanghai oder auch Hongkong vorsorglich entgegenzuwirken, greift die Regierung der Volksrepublik derzeit korrigierend in den chinesischen Immobilienmarkt ein. Erstmals hat China eine Spekulationsfrist eingeführt, nach der Immobilien, die innerhalb von fünf Jahren wieder veräußert werden, einer Spekulationssteuer unterliegen. Zudem hat die Regierung Steueranreize für Hauskäufer zurückgezogen – insbesondere für Käufer von Zweit- und Drittwohnungen. „China hat großes Interesse daran, den Markt stabil und gesund zu halten“, erklärt Schmied. Schließlich stelle der Immobilienmarkt für die chinesische Regierung eine hohe Einnahmequelle dar und sei ein wichtiger Pfeiler von Chinas Wirtschaftswachstum. Sogar im Krisenjahr 2009 konnte China ein Wirtschaftswachstum von 8,7 Prozent erzielen.

Damit hat sich China anders als beispielsweise Deutschland oder die Vereinigten Staaten relativ schnell von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erholt. „Die Erholung der Wirtschaft in Kombination mit dem regulierenden Einfluss der chinesischen Zentralregierung wird einer Blasenbildung vorbeugen“, ist sich Schmied sicher. Es fällt auf, dass die Ausfallquoten bei Krediten an private Haushalte sehr gering ist. Das ist auf die Kreditvergabe der Banken zurückzuführen, aber auch auf die vergleichsweise gute Eigenkapitalausstattung der Erwerber. Sie haben offenbar ein anderes Verständnis, was die Schuldenaufnahme angeht.

Preisaufrieb

Die Entwicklung des Preis-Miet-Verhältnisses stellt für Anleger eine wichtige Kennzahl dar. Ein Anstieg deutet darauf hin, dass die vom Anleger erwarteten Renditen zu einem größeren Anteil auf steigende Immobilienpreise als auf die aktuellen Mieteinnahmen zurückzuführen sind. Die Bedeutung des Spekulationsmotivs hat also offensichtlich zugenommen. In Hongkong und Singapur und China sind die Preise in den vergangenen Quartalen deutlich stärker angestiegen als die Mieten. Dies deutet nach Ansicht von Fachleuten darauf hin, dass sich die Preise von der Mietnachfrage abgekoppelt haben. Vor allem in den fünf größten Städten Chinas und in Hongkong war dies der Fall. In Peking muss ein Durchschnittshaushalt das Einkommen von siebzehn Jahren für den Kauf einer 100 Quadratmeter großen Wohnung ausgeben. In China und Hongkong befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Regierung, die daher das Angebot an Grundstücken für Wohnimmobilien direkt kontrollieren kann. So kann eine heftige Preis-korrektur vermieden werden. ph

Inhalt

IMMOBILIEN

Lego im Großformat

Auch Fertighäuser bieten Raum für individuelle Gestaltungs-Wünsche V2/2

MIETMARKT

Das Handwerk gelegt

Schutz vor Einbrechern: Was Mieter und Vermieter beachten sollten V2/11

ANZEIGEN-INHALTSÜBERSICHT

Kaufmarkt Seite V2/3

Mietmarkt Seite V2/11

Markt in München

Nymphenburger Höfe. Der Technologieanbieter eCircle hat in den Nymphenburger Höfen 3100 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Ab 2011 will die GmbH dann ihre Zentrale nach München verlegen. Die Vermittlung lief über die Maklerfirma Schauer & Schöll.

Nutzfläche. Die Industriehansa Consulting & Engineering GmbH mietet 1400 Quadratmeter Büro- und 100 Quadratmeter Lagerfläche in München-Milbertshofen über die Berater von BNP Paribas Real Estate. Die neuen Räumlichkeiten will der Engineering- und IT-Dienstleister voraussichtlich Ende dieses Jahres beziehen. Eigentümerin der Immobilie ist eine Objektgesellschaft aus Regensburg.

Erfolgreich. Die WealthCap GmbH, München, hat nach eigenen Angaben im ersten Halbjahr Fonds im Wert von 180 Millionen Euro platziert. „Die Zahlen zeigen, dass auch in einem generell zurückhaltenden Marktumfeld geschlossene Fonds bei den Anlegern gefragt sind.“ sagt Geschäftsführerin Gabriele Volz.

Einzelhandel. Louis Vuitton eröffnet voraussichtlich Ende 2012 in München ein exklusives Geschäft. Im zukünftigen Palais an der Oper auf dem Grundstück der ehemaligen Residenzpost bauen die Eigentümer Accumulata Immobilien Development und LBBW Immobilien ein Gebäudeensemble mit einer Geschossfläche von 23 000 Quadratmetern. Louis Vuitton hat inklusive Lager- und Nebenflächen knapp 3000 Quadratmeter angemietet. In Anlehnung an das Pariser Stammhaus an den Champs Élysées plant Louis Vuitton zudem eine Ausstellungsfläche für zeitgenössische Kunst im denkmalgeschützten Trakt des Palais.

Platziert. Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, Hamburg, hat das Eigenkapital für das Private Placement „Siemens-Areal München“ schon 15 Wochen nach Beurkundung platziert. Investiert wird in einen Büro- und Gewerbepark in München Neuperlach mit einer Nettogeschossfläche von etwa 370 000 Quadratmetern. SZ

Personalie

Heiko Christian Frantzen, 38, ist vom Aufsichtsrat der InCity Immobilien AG in den Vorstand berufen worden. In der neuen Funktion, die er am 1. August antreten wird, ist er für die Ressorts Finanzen, Organisation und Corporate Communication zuständig. Frantzen war zuletzt als „Head of Investor Relations“ für die Gagfah S.A., Luxemburg, tätig. SZ