



## Deals Deals Deals

**Frankfurt:** Die **Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.a.** mietet ca. 1 200 qm Bürofläche in der Neuen Mainzer Straße 46-50 von einem von **JPMorgan Asset Management** gemanagten Fonds. **Jones Lang LaSalle** hat die Flächen vermittelt und den Mieter beraten, die **ABG Vermietungsgesellschaft** war beratend für den Vermieter tätig.

**Berlin:** Das dänische Möbelkonzept **Bolia.com** mietet rd. 670 qm Verkaufsfläche in der Fasanenstraße 31a / Lietzenburger Straße 68-70 von einem institutionellen Investor über **Jones Lang LaSalle**. Der in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm gelegene Store wird am 27. Dezember eröffnet.

**Hamburg:** Rechtsanwaltssozietät **Heiking Kühn Lüer Wojtek** mietet rd. 3 600 qm Bürofläche in einem Neubau am Neuen Wall von der **Momeni Projektentwicklung** über **Freshfields Bruckhaus Deringer**. Das Investitionsvolumen der Immobilie, die über insgesamt rund 9 000 qm BGF verfügen wird, liegt bei rund 80 Mio. Euro.

**München:** **TOYS'R'US** mietet 4 320 qm Fläche in der Schwanthaler Str. 111 von der **Bayerischen Hausbau Immobilien**, eine Tochtergesellschaft der **Bayerischen Hausbau GmbH**. Auf Vermieterseite war **BNP Paribas Real Estate** beratend tätig.

**Börsennotierung schafft Flexibilität:** Engagements in börsennotierten Investment-Vehikeln bieten dem Investor gleich mehrere Vorteile. An erster Stelle ist die Fungibilität zu nennen. Der Investor kann jederzeit über Kauf und Verkauf über einen geregelten Handelsplatz entscheiden. Die Börsennotierung verschafft dem Investor außerdem die notwendigen Informationen, um die Ertragschancen und die Risiken seiner Anlage detailliert einzuschätzen. Beides sind bedeutende Vorteile beispielsweise im Vergleich mit einer KG-Beteiligung oder einem offenen Immobilienfonds. Bei diesen Investitionsformen ist zum einem die Liquidität oft gravierend eingeschränkt, zum anderen weisen sie kaum die notwendige Transparenz auf, um den effektiven Sach- und Ertragswert des Portfolios optimal einschätzen zu können.

**Ein-Objekt-AG: Alternative zur Direktanlage:** Durch das Einbringen eines Einzelobjektes in eine Aktiengesellschaft profitieren Anleger außerdem von einer sehr weitgehenden Transparenz, ähnlich wie bei einer Direktanlage. Das Investitionsobjekt ist bekannt, ebenso die Mieter, die vereinbarten Mieten sowie der Verwaltungs- und Zinsaufwand. Durch die Ausgestaltung als Schweizer Aktiengesellschaft kann der Investor seinen Kapitaleinsatz im Kontext der Vermögensallokation flexibel wählen und sein Portfolio nach seinen individuellen Bedürfnissen zusammenstellen. Für deutsche Anleger attraktiv ist dabei auch die steuerliche Behandlung von Gewinnausschüttungen. Die Ausschüttungen werden als Mischung aus steuerfreien Nennwertreduktionen und Dividenden gezahlt. Für die Dividenden ist das Besteuerungsrecht dem Wohnsitzstaat des Investors zugewiesen und wird in der Schweiz nur der dortigen Verrechnungssteuer unterworfen, die zum Großteil wieder rückerstattet wird. Die Schweiz kennt darüber hinaus die so genannte Nennwertreduktion, bei der die Erträge als Kapitalrückzahlung ohne Wiederaufleben einer persönlichen Haftung steuerfrei ausgezahlt werden können.

**Sicherer Hafen Schweiz:** Innerhalb der Anlageklasse Immobilie besitzt die Wahl des Standortes eine überragende Bedeutung. Das zeigen die Meldungen aus europäischen Staaten, die angesichts hoher Schulden vor einer ungewissen Zukunft stehen, nur zu deutlich. Die Schweiz sticht in dieser Hinsicht durch eine sehr moderate Staatsverschuldung und ein sehr gutes wirtschaftliches Umfeld heraus. Das sind unerlässliche Voraussetzungen für ein langfristig erfolgreiches Immobilien-Investment. Die Arbeitslosenquote lag nach Angabe des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) im September bei 3,5 Prozent, Tendenz weiter sinkend. Die Prognose für das Wirtschaftswachstum 2010 in der Schweiz wurde gerade von der Expertengruppe der Schweizer Regierung auf 2,7 Prozent nach oben korrigiert. Dabei ist der Aufschwung breit abgestützt, die Schweizer Wirtschaft profitiert von einer robusten Binnennachfrage. Und unterstützend wirkt auch der Schweizer Franken: Es ist schließlich kein Zufall, dass ausgerechnet die industriell starken und in der Weltwirtschaft sehr gut vernetzten Länder Schweiz und Japan – wie schon Deutschland zu D-Mark-Zeiten – über die härtesten Währungen verfügen.

Die Schweiz bietet also beste Voraussetzungen für erfolgreiche Immobilieninvestments. Wird darüber hinaus der Weg der Strukturierung als börsennotierte Schweizer Ein-Objekt-AG gewählt, maximiert der Investor die Transparenz und Liquidität seiner Immobilienanlage.

## Kolumne

### Neue Wege: Der Markt bietet mehr als Büros und Einzelhandel

**Bärbel Schomberg, Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH**

Mit dem Zusammenbruch von **Lehman** wurden nicht nur die gesamte Finanzbranche sondern in unmittelbarer Folge auch die Immobilienmärkte in eine weltweite Krise gezogen. Gut zwei Jahre nach diesem Desaster heißt es, die Anleger hätten aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt. Ein Paradigmenwechsel habe auch beim Anlageverhalten professioneller Investoren stattgefunden. Darf man diesen Aussagen Glauben schenken?

Der Finanzierungsbereich beginnt sich - abgesehen von ganz großen Volumina - sukzessive wieder zu erholen. Bei den mittleren und kleineren Immobilien-Finanzierungen steigt sogar erneut der Wunsch nach möglichst hohen Fremdfinanzierungsanteilen um den Leverage-Effekt



## Deals Deals Deals

**Dortmund/Essex: Häuser-Bau** erwirbt mit wirtschaftlichem Übergang zum 31. Dezember 2010 und zum 1. April 2011 ein Immobilienpaket von insgesamt 236 Mehrfamilienhäusern mit 915 Wohneinheiten von **THS Wohnen**. Insgesamt weisen die Immobilien eine Wohnfläche von mehr als 53 000 qm auf. Häuser-Bau plant neben der Bestandshaltung auch, einen Teil der Immobilien zu privatisieren.

**Berlin: Karstadt Warenhaus** verlängert langfristig bestehenden Mietvertrag über 10 500 qm Fläche im Gebäudeensemble Neues Kranzler Eck von **argoneo**, die gemeinsam mit der Eigentümergesellschaft den Mietvertrag abwickeln. Damit bleibt Berlins größtes und etabliertestes Sportkaufhaus **Karstadt sports** auf lange Zeit Mieter im Neuen Kranzler Eck am Kurfürstendamm 19–24/ Joachimstaler Straße 5–6.

**Köln: DAT Handelsgesellschaft** mietet 2 125 qm Hallen- u. Bürofläche in der Mathias-Brüggen-Str. 80 von **Günther Kruse Immobilien** über **Realogis**.

**Frankfurt: LGI Logistics Group International** mietet rd. 7 500 qm Hallenfläche im Magna Park Rhein-Main von Logistikentwickler **Gazeley** und **CalEast Global Logistics** als Equity Partner.

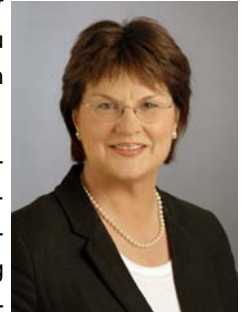
zu maximieren. Die niedrigen Kreditzinsen heizen hier den Markt bereits wieder deutlich an. Auf der Anlagenseite ist das für Investoren unattraktiv niedrige Zinsumfeld bei Alternativenanlagen für eine enorme Liquidität in den Immobilienmärkten verantwortlich.

Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass die Mehrzahl der Marktteilnehmer wieder einem Phantom hinterherjagt: Höhere Renditen als am Rentenmarkt bei gleichhoher Sicherheit durch die Investition in neuwertige Büro- und Einzelhandelsimmobilien in bester Lage, langfristig vermietet an Unternehmen mit bester Bonität. Genau hieraus entsteht das bekannte, preistreibende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

Warum also immer nur dem Mainstream folgen? Warum nicht neue Wege gehen und innovativen Ideen folgen? Neue Immobilienkonzepte müssen allerdings in Deutschland immer erst sehr große Widerstände überwinden, bevor sie eine hohe Akzeptanz erfahren. Und das unabhängig davon, ob sie im Ausland bereits erfolgreich sind. Nehmen wir das Beispiel „Studentisches Wohnen“. In den USA ist dieses Segment bereits seit vielen Jahren aufgrund seiner stabilen laufenden Erträge bei institutionellen Investoren ein fester Bestandteil in den Immobilien-Portfolien. Dennoch reichen erste reflexartige Reaktionen auf die vermeintlich allseits bekannte Nutzungsart hierzulande von „Spezialimmobilie bzw. Betreiberimmobilie“ bis zur Kategorisierung als „nicht fungibles Investment, schwierig zu managen, exotisch und nicht geeignet für institutionelle Investoren.

Dabei ist der Bedarf an Studentenwohnungen so groß wie nie zuvor. Alleine Hessen erwartet laut Statistischem Landesamt im Wintersemester 2010/11 insgesamt rund 196.000 Studierende. Auch bundesweit erreicht die Zahl der Studenten laut Statistischem Bundesamt mit rund 2.120.000 im Wintersemester 2009/10 einen neuen Rekordwert. 10 Jahre zuvor lag die Zahl noch bei 1.800.000 Studenten. Angesichts des Bedarfes von hochqualifizierten Fachkräften dürfte diese Zahl auch in Zukunft mindestens stabil bleiben oder sogar weiter steigen.

Nehmen wir einmal an, dass es sich beim „Studentischen Wohnen“ um „Student Housing“ der modernsten Ausprägung auf internationalem Niveau im gehobenen Wohnsegment handelt und hierfür ein schlüssiges Konzept vorliegt: Modernes Wohnen im Stil des Boardinghouse, welches sich an den Bedürfnissen der modernen Internetgeneration ausrichtet. Sind dann die Marktteilnehmer bereit, sich ernsthaft mit dem Produkt neu auseinanderzusetzen oder setzen wieder die alten Denkmuster ein? Diese Frage lässt sich bisher im Jahr zwei nach Lehman in Deutschland noch nicht eindeutig beantworten. Wer sich jedoch dem Preisdiktat von Angebot und Nachfrage im Mainstream-Segment Büro und Einzelhandel nicht unterwerfen will, wird früher oder später gegenüber innovativen Ideen Aufgeschlossenheit zeigen müssen und damit dazu beitragen, dass neue Strömungen unseren Immobilienanlagemarkt bereichern.



## Berlin: City West erhält ein Wahrzeichen zurück

Karin Krentz

Für das **Haus Cumberland**, eine der prestigeträchtigsten Immobilien in Berlin, gibt es wieder eine Zukunft. Nach dem Verkauf des Cumberland im Juli 2010 an die Investoren **Thomas Bscher, Detlef Maruhn und Dirk Germandi (Profi Partner AG)** zieht nun mit hohem Tempo neues Leben in das spannende Immobilienprojekt zwischen Lietzenburger Straße und Kurfürstendamm 193/194 in eleganter Top-Lage ein. Schon Anfang November wurde mit der Entkernung des Kellers begonnen, Ende Januar 2011 sollen die ersten beiden Musterwohnungen fertig. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte dann bereits vorliegen, damit die Baugenehmigung Anfang 2011 von Baustadtrat Klaus - Dieter Gröhler überreicht werden kann.

Die Immobilie hatte seit dem Fall der Mauer 1990 die Begehrlichkeiten von Investoren aus aller Welt, auch von deutschen, geweckt. Zuletzt hatte sich **Orco Germany** daran verhoven. Das 1911/12 als sogenannter „Boarding - Palast“ von **Architekt Robert Leibnitz** (Hotel Adlon)