

Zur Sache



Susanne LESON

Bis hin zur Akustik

Welche Bedeutung hat die Innenarchitektur für die Attraktivität von Gebäuden?

Während es in vielen anderen Ländern schon beinahe der Regelfall ist, sich bei der Gestaltung des Innenraumes von einem Innenarchitekten beraten zu lassen, beginnt diese Tendenz erst seit einigen Jahren auch in Deutschland Fuß zu fassen. Oft bestehen aber falsche Vorstellungen über deren Wirkungsweise. Bei vielen herrscht der Glaube vor, ein Innenarchitekt befasse sich mit der Auswahl von Farben und Tapeten oder gegebenenfalls noch mit dem Bewegen von Möbeln.

Dabei beschäftigt sich die Innenarchitektur mit der kompletten, auch baulichen Gestaltung des Innenraumes, und zwar für Wohn- und Büroräume, Restaurants, Läden und Hotels. Das reicht von Grundrisslösun-

gen mit Raumaufteilungen und -formationen, dem Entwurf und der technischen Umsetzbarkeit bis hin zur Beleuchtung mit deren Lichtwirkung und auch – oft vernachlässigt – der Akustik. Nichts ist schlimmer als ein Vortrag, eine Diskussion oder Ansprache in einem größeren Raum, bei denen sich die Gäste verständnislos ansehn, da kaum etwas zu verstehen ist. Hinzu kommen Auflagen wie die Arbeitsplatzgestaltung, aber auch die Berücksichtigung gesetzlicher Auflagen – zum Beispiel in der Gastronomie und beim Brandschutz. Die Bedeutung dieser Gestaltungskriterien ist nicht zu unterschätzen. Denn das Zusammenspiel von Raum, Form und Farbe führt zu einem gesamtheitlichen Raumkonzept. Dafür ist der Innenarchitekt Spezialist.

Umso bedauerlicher ist es, wenn diese Ressourcen nicht oder unprofessionell genutzt werden. Ein sinnvolles Zusammenspiel von Farbe und Form in Verbindung mit dem Raum muss keinesfalls das Budget strapazieren.

Gerade in Zeiten, in denen sich die Vermietbarkeit von Gewerbeimmobilien als schleppend erweist, sollte der Investor künftigen Mietern ein Optimum bieten, um mit seinem Objekt eine Vorrangstellung auf dem Immobilienmarkt zu erreichen. Dieser Vorsprung kann erreicht werden, wenn er sich frühzeitig bei der Planung mit der Innenarchitektur verzahnt. Tatsächlich sind Büroräume mit ungeeigneten Grundrissen oder fehlender Innenraumvariabilität – mit zu hohen Bürotiefen oder zu breiten Fluren und somit unnutzbaren und teuren Mietflächen – keine Seltenheit.

Die Autorin ist Innenarchitektin in Frankfurt.

Große Zuversicht auf den deutschen Immobilienmärkten

Das Kaufinteresse ist ungebrochen / Erste Überhitzungserscheinungen / Immobilientagung Cimmit / Von Christiane Harriehausen

FRANKFURT, 1. Februar. „Ein spannendes Immobilienjahr liegt hinter uns, und ein noch spannenderes Immobilienjahr liegt vor uns“, mit diesen Worten hat Barbara Knoflach, Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management AG, den Immobilienkongress Cimmit der IIR-Deutschland in Frankfurt eröffnet. Zwei Tage beschäftigten sich 200 Fachleute mit den veränderten Anforderungen an die deutsche Immobilienwirtschaft, mit neuen Anlageinstrumenten und Marktchancen. Dabei standen vor allem die Folgen der Globalisierung der Immobilienmärkte und die zunehmende Kapitalmarktorientierung der Immobilienwirtschaft im Vordergrund.

Die Globalisierung wirke wie ein Katalysator für den Wettbewerb und bringe Chancen durch die Integration der Märkte, sagte Otmar Issing, ehemaliges Mitglied des Direktoriums der Europäischen Zentralbank. Allerdings wies er auf die Bedeutung einer stabilen Politik hin. Der freie Fluss des Kapitals dürfe nicht behindert werden. Finanzsysteme müssten vorsichtig reguliert und beaufsichtigt werden. Besonderes Augenmerk legte Issing auf die Tatsache, dass die hohe Liquidität auf der Welt zu einem großen Anlagendruck geführt habe. Die Renditen für Anlageklassen mit unterschiedlichen Risikoprofilen hätten sich angenähert. Er warnte daher vor einer tendenziell zu beobachtenden Risikounterschätzung und davor, dass die Renditen die Risiken nicht mehr angemessen widerspiegeln.

Der Anlagendruck in der Immobilienwirtschaft ist erheblich gestiegen. Die Globalisierung hat zu einer starken Zunahme grenzüberschreitender Immobilientransaktionen geführt und das wirtschaftliche Umfeld für die Immobilienmärkte verbessert. Die Immobilie wird nicht mehr gekauft und gehalten, sondern gekauft und gehandelt. Auch Deutschland hat von dieser Entwicklung profitiert und im vergangenen Jahr Investitionsrekorde erlebt. Vor allem Einzelhandelsimmobilien und zunehmend auch Büroimmobilien stehen in der Käufergunst ganz oben.

Die Folgen dieses Ansturms auf die Immobilienmärkte sind deutlich zu spüren. „Das Rekord-Transaktionsvolumen des Jahres 2006 hat zu einem gestiegenen öffentlichen Interesse an der deutschen Immobilienwirtschaft geführt und damit der Transparenz der gesamten Branche einen großen Schub verliehen“, sagte Christian Ulbrich, Deutschland-Chef des internationalen Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL). Zu beobachten sind auch ein veränderter Umgang mit der Anlageklasse Immobilie und eine stärkere Professionalisierung der Branche. Das erhöht die Anforderungen an die Marktteilnehmer. „Die Immobilienmärkte unterliegen einem Wandel, der sowohl die Investitions- als auch die Produktpalette verändert“, hob Barbara Knoflach hervor.

Neben Direktinvestitionen in Immobilien beobachten die Branchenfachleute



Indirekte Immobilieninvestitionen gewinnen an Bedeutung: Skyline von Frankfurt

Foto Wonge Bergmann

ein steigendes Interesse an indirekten Anlagemöglichkeiten wie Immobilienaktien und Verbriefungen (Asset-Backed-Securities). Tatsächlich sind die Kaufrenditen für Immobilien durch extreme Preissteigerungen auf zahlreichen Märkten erheblich unter Druck geraten und spiegeln die Risikosituation nicht mehr adäquat wider. Ähnliches gilt für Immobilienaktien, die sich zum Teil vervielfacht und von ihren fundamentalen Gegebenheiten weit entfernt haben. Hier werden Rückschläge nicht ausgeschlossen.

Vor allem über die in diesem Jahr in Deutschland geplante Einführung des Real Estate Investment Trusts (REIT), einer steuertransparenten Immobilienaktiengesellschaft, die einen internationalen Siegeszug angetreten hat, diskutierten die Fachleute. „Im Hinblick auf die Immobilienmarktkaufkraft haben wir in Deutschland Nachholbedarf“, urteilte Wolfgang Schäfers, Managing Director beim Bankhaus Sal. Oppenheim und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Bereits im ver-

gangenen Jahr seien einige Immobilienaktiengesellschaften erfolgreich an die Börse gegangen, berichtete Schäfers. „Dies dokumentiert, dass aktiv geführte Immobilienaktiengesellschaften auch ohne das Bestehen eines REIT-Regimes vor allem für institutionelle Anleger an Bedeutung gewonnen haben“, stellte Gerhard Schmidt fest, Aufsichtsratsvorsitzender der DIC Deutsche Immobilien Chancen AG aus Frankfurt. Deren Tochtergesellschaft DIC Asset AG ist eine der Gesellschaften, die im vergangenen Jahr an die Börse gegangen sind.

Von der Einführung des deutschen REITs erhoffen sich die Fachleute in erster Linie eine Erweiterung des Anlagespektrums um ein international bekanntes Anlageinstrument. Zudem führe der REIT zu einer Neuausrichtung in der Immobilienbranche, weg von der Wertsteigerung und hin zur Ertragsorientierung (Cashflow). „Vor diesem Hintergrund werden auch Investment Grade-Ratings an Bedeutung gewinnen“, erwartet Schäfers. „Wir haben eine spannende Zeit vor uns“, sagte er.

Bedeutsam sei auch, welche Investoren mit welchen Strategien künftig in Deutschland aktiv sein werden und welche Anlageinstrumente sich durchsetzen werden. „Unter den Kernmärkten in Europa bleibt Deutschland attraktiv. Der Markt hat den Tiefpunkt erreicht und kommt jetzt allmählich in Fahrt“, meinte Barbara Knoflach. JLL-Chef Christian Ulbrich rechnet damit, dass die Integration des deutschen Immobilienmarktes in die globalen Analysestrategien internationaler Investoren die Marktakteure in Deutschland in nächster Zeit weiter anfeuern werde. Ulbrich geht davon aus, dass das Immobilienjahr 2007 im Hinblick auf das Transaktionsvolumen an dem hohen Vorjahresniveau anknüpfen wird.

ANZEIGE

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

FRANKFURT – BAD HOMBURG – KÖNIGSTEIN – DREIEICH – DARMSTADT/BERGSTRASSE – WIESBADEN/MAINZ – ASCHAFFENBURG/HANAU

Ihr kompetenter Partner im Rhein-Main Gebiet für: Vermietung, Verkauf, Investment & Projektentwicklung

Telefon: 069-951179-0 | www.von-poll.de

Immobilienbrief

Gute Aussichten

Im vergangenen Jahr gab es wiederum einen Rekord am deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Annähernd 80 Milliarden Euro flossen in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien. Ist der Zenit damit bereits überschritten, oder ist mit einem anhaltenden Interesse der Investoren zu rechnen?

Ein Haupttreiber für die Nachfrage am deutschen Immobilien-Investmentmarkt war und ist nach wie vor der Renditevorsprung von deutschen Immobilien gegenüber den klassischen Märkten wie London oder Paris. Dieser Renditevorsprung erklärt sich mit den niedrigeren Büromieten in Kombination mit den höheren Renditen. Die Renditedifferenz wird jedoch erstens zunehmend geringer, und zweitens ist sie auch ein Ergebnis der bislang optimistischen Annahmen für andere Märkte im Vergleich zum deutschen Markt. Es wird somit viel davon abhängen, ob die derzeit positive Stimmung mit Blick auf die deutsche Konjunktur anhält oder nicht. Wenn sie anhält, dann würde Deutschland zumindest so lange weiter von einer massiven Nachfrage profitieren, bis sich die Renditen an das Niveau anderer etablierter Märkte angeglichen haben.

Es gibt jedoch noch einen zweiten Grund für den Nachfrageboom: Aufgrund historischer Ursachen sind deutsche Immobilien in den Portfolios internationaler Investoren häufig noch stark untergewichtet. Bis vor wenigen Jahren war der deutsche Markt stark durch steuerliche Subventionen verzerrt. Die Renditen vor Steuern waren im internationalen Vergleich so gering, dass ausländische Investoren bis vor wenigen Jahren nur äußerst verhalten in Deutschland investierten. Es wird eine längere Zeit dauern, bis der Anteil deutscher Immobilien in den Portfolios dem Gewicht der deutschen Volkswirtschaft und den Vorgaben für die Asset-Allokation institutioneller Investoren entspricht.

Die Nachfrage nach deutschen Immobilien wurde in den letzten Jahren ganz überwiegend von ausländischen Investoren getrieben, während die Deutschen meist auf der Verkäuferseite standen. Eine der Ursachen dafür war die Notwendigkeit für die offenen Immobilienfonds, wegen der hohen Mittelabflüsse Immobilien zu verkaufen. Fast alle offenen Fonds haben ihren Deutschland-Anteil erheblich zugunsten von Auslandsinvestments reduziert. Inzwischen

deutet sich jedoch eine Kehrtwende an. Viele offene Fonds haben ihre Hausaufgaben gemacht und die Portfolio-Bereinigung abgeschlossen.

Es gibt bereits wieder offene Immobilienfonds, die gezielt in Deutschland einkaufen. In letzter Zeit wurden sogar einige Immobilien-Spezialfonds aufgelegt, die sich ausschließlich auf den deutschen Markt fokussieren. Auch Immobilien-Aktiengesellschaften wie die IVG, die über viele Jahre ihren Deutschland-Anteil stark zugunsten von Auslandsinvestments reduziert hatte, haben den deutschen Immobilien-Investmentmarkt wieder neu entdeckt und stocken ihren Anteil an deutschen Büroimmobilien im Portfolio massiv auf, während sie sich gleichzeitig von ausländischen Immobilien trennen.

Die Einführung deutscher REITs wird ebenfalls zu einer Belebung der Nachfrage durch deutsche Investoren führen. Denn anders als die offenen und die geschlossenen Immobilienfonds, die seit Jahren vorwiegend im Ausland investierten, werden die G-REITs ganz überwiegend in Deutschland investieren, weil nur für solche Investments die steuerlichen Vergünstigungen gelten, während Investitionen im Ausland steuerlich ungünstiger behandelt werden. Außerdem wird der Kapitalmarkt eine Fokussierung deutscher REITs auf den deutschen Immobilienmarkt fordern. All diese Faktoren werden dazu führen, dass zu der Nachfrage ausländischer Anleger auch wieder verstärkt deutsche Investoren hinzukommen.

Dabei wird sich allerdings das Profil der Investoren ändern. Kurzfristig orientierte Private-Equity-Investoren stehen zum Teil schon wieder auf der Verkäuferseite und trennen sich von ihren Investments in Deutschland. Dafür treten verstärkt langfristig orientierte Investoren auf, und zwar sowohl aus Deutschland wie auch aus dem Ausland.

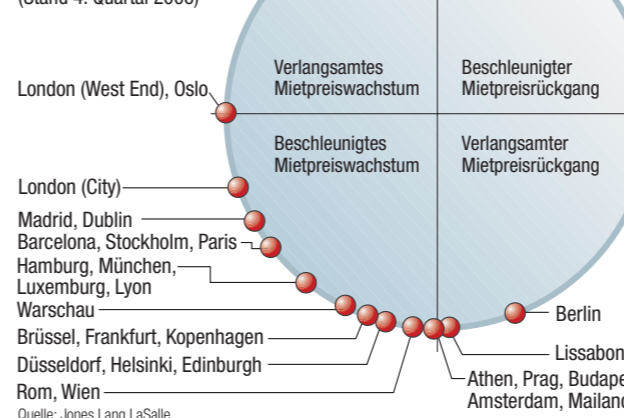
Folgt man dieser Analyse, dann ist der Höhenflug am deutschen Immobilien-Investmentmarkt noch nicht zu Ende. Ob in diesem und in den nächsten Jahren wieder ähnliche Rekordmarken wie 2005 und 2006 erreicht werden, ist nicht entscheidend. Wichtiger ist, dass das Interesse an deutschen Immobilien mehr als nur eine vorübergehende Mode ist und auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

ANDREAS QUINT

Der Autor ist Geschäftsführer der Catella Corporate Finance GmbH, Berlin.

Europäische Immobilien-Uhr

Entwicklung der Büromieten (Stand 4. Quartal 2006)



- Die Uhr zeigt, wo sich die Büromiete innerhalb ihrer Mietpreiskreisläufe Ende Dezember 2006 befinden.
- Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen.
- Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf.
- Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten.
- Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

Die Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle, London, zeigt, dass sich die europäischen Märkte erholt haben und einen stürmischen Aufschwung erleben. Die Büromieten sind in fünf von 24 europäischen Standorten im vergangenen Jahr sogar um mehr als 20 Prozent gestiegen. Die Nachfrage liegt mit 13 Millionen Quadrat-

metern fast auf dem Rekordniveau von 2000 mit 12,2 Millionen Quadratmetern. Bei den Büroomsätzen liegt Paris mit 2,9 Millionen Quadratmetern an der Spitze. Der Leerstand in Europa ist auf 8,2 Prozent gesunken, in 9 Standorten sind die Leerstandsquoten noch zweistellig, darunter Frankfurt mit 16,2 Prozent. (jfr.)

Grunderwerb: Keine Steuerpläne

jfr. FRANKFURT, 1. Februar. Dreizehn der sechzehn Landesregierungen planen keine Anhebung der Grunderwerbsteuer und wollen den seit 1997 geltenden Satz von 3,5 Prozent nicht verändern. Das hat eine Umfrage der „Immobilien Zeitung“ bei den Landesfinanzministerien ergeben. Nur in Bremen werden die Möglichkeiten der am 1. September 2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform noch geprüft. Eine Entscheidung, so ein Sprecher des dortigen Finanzministeriums, sei in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten. Aus dem Saarland lag keine Stellungnahme vor. In Berlin fand bereits zum Jahresbeginn eine Anhebung des Satzes von 3,5 auf 4,5 Prozent statt. Beim Erwerb eines Einfamilienhauses im Wert von 300 000 Euro müssen künftig statt 10 500 Euro 13 500 Euro an den Fiskus abgeführt werden. Bayern machte deutlich, dass eine Steuererhöhung zurzeit grundsätzlich ausgeschlossen wird. Auch in Hamburg sieht man für eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer keinen Anlass. Die Landesregierungen von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen betonten ebenfalls, sie seien nicht an einer höheren Grunderwerbsteuer interessiert. In Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern wurden zumindest die Spielräume und der mögliche Handlungsbedarf nach den Änderungen durch die Föderalismusreform geprüft; aber auch dort wird eine Erhöhung ausgeschlossen. Mecklenburg-Vorpommern begründete seinen Entschluss mit Standortnachteilen, die bei einer höheren Grunderwerbsteuer im Vergleich zu den Nachbarländern entstehen würden. Langfristig, so sind sich die Steuerexperten einig, muss allerdings dennoch davon ausgegangen werden, dass die neue Steuerautonomie von einigen Ländern dazu ausgenutzt wird, die Haushaltskassen durch eine Anhebung des Hebesatzes aufzubessern. Seit der Föderalismusreform dürfen die Bundesländer die Höhe der Grunderwerbsteuer autonom festlegen.

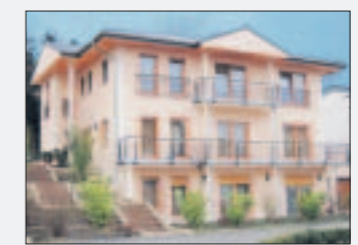
Die beste Adresse für beste Adressen



Stilbau-ETW im Westend, ca. 205 m² Wfl., Stuck, Parkett, Kamin, € 980.000,-, ID-Nr. 1083925
Frankfurt · 069-24 44 49 49



Klassisches EFH mit Schwimmbad im Frankfurter Süden, Wfl. ca. 260 m², € 1,18 Mio., ID-Nr. 1089440
Dreieich · 069-24 44 49 50



Exklusive Villa in Bestlage, Wfl. ca. 349 m², repräs. Grdst. ca. 1.074 m², € 1,45 Mio., ID-Nr. 1098194
Taunus · 06172-49 54 10



Ein Juwel des Rheingaus, Jugendstilvilla, ca. 900 m² Wfl., Grdst. ca. 1.900 m², € 1,4 Mio., ID-Nr. 1096528
Rheingau · 06123-70 90 60



Modernes Haus in Halbhöhenlage, Wfl. ca. 220 m², Grdst. ca. 660 m², € 690.000,-, ID-Nr. 1098377
Baden-Baden · 07221-39 79 90



Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla, Wfl./Nfl. ca. 570 m², Grdst. ca. 471 m², € 845.000,-, ID-Nr. 1095841
Bonn · 0228-42 27 70



Traumh. Bauernhaus in Oberbayern, Wfl. ca. 510 m², Grdst. ca. 9.757 m², € 998.000,-, ID-Nr. 1076750
Garmisch · 08821-956 70



Luxuriöse Maisonettewohnung mit Panorama-Seesicht, Wfl. ca. 187 m², € 775.000,-, ID-Nr. 1092605
Oberer Bodensee · 07522-77 14 12



Ferienhaus am See mit Badehaus, Wfl. ca. 127 m², Grdst. ca. 736 m², € 780.000,-, ID-Nr. 1079012
Konstanz · 07531-81 92 90

Der Immobilienmakler mit dem internationalen Netzwerk: www.engelvoelkers.com
Zentrales Service-Telefon 040-36 13 10 · info@engelvoelkers.com

