

Nr. 97 | Mittwoch, 25. August 2004

„Fischer-Art-Haus“ in Leipzig

Mit dem Pinsel gegen Vermietungsprobleme

▲ Über die Rekord-Leerstände und Schwierigkeiten des Leipziger Vermietungsmarktes wurde auch an dieser Stelle viel geschrieben. Nach den aktuellen Leerstandsreports könnte die Sachsenmetropole wohl als Experiment in Sachen Leerstandsabwägung gewertet werden. Während sich die meisten Vermieterideen darauf beschränken, entweder ein Dienstleistungskonzept über die Immobilie zu legen oder lediglich einen optisch aufgepeppten neuen Prospekt zu drucken, verblüffen, was Leipzig anbelangt, doch immer wieder die Erfolge guter Ideen.

Sachsens Ministerpräsident **Georg Milbradt** und Leipzigs künstlerischer Lokalmatador **Michael Fischer-Art** vollzogen letzte Woche unter dem Motto „Künstlerische Liquidation von Leerstand“ den letzten Pinselstrich am „**Fischer-Art-Haus**“ in Leipzig. Das wäre aus Immobiliensicht wohl kaum berichtenswert, wenn nicht unser Leipzig-Experte das Haus in die Kategorie „schwer vermittelbar“ eingestuft hätte, was auch durch 6-jährigen Leerstand belegt wurde. Jetzt konnten allerdings lt. **Matthias Klement**, Geschäftsführer der **Campus Immobilien**, kurzfristig 80% vermietet werden. Für den Rest gäbe es bereits Interessenten. Eine Vollvermietung avisiert der Projektentwickler für Herbst. Gleichzeitig fand sich auch auf Grund der Fassadengestaltung ein Investor, an den das Objekt inzwischen übergeben wurde. In einem individuellen und identifizierbaren Kunstwerk zu wohnen, kommt bei Mietern gut an.

Bereits in Mönchengladbach und Sebnitz entwickelte Fischer-Art zwei Wohnhäuser. Die Objekte, die vor der künstlerischen Gestaltung leer standen, wurden anschließend kurzfristig komplett vermietet. Vielleicht tritt **Michael Fischer-Art** ja in die Fußstapfen von **Antoni Gaudi**, der das Erscheinungsbild Barcelonas mit prägte. Sicherlich täte **Michael Fischer-Art** mit seiner bunten Comic-Welt auch einigen westdeutschen Fassaden sehr gut. Mit seiner Kunst ist Fischer-Art in Galerien und anderen Ausstellungsorten in Deutschland (u.a. Berlin, Köln, München, Düsseldorf), Europa (u.a. Barcelona, San Antonio/Spanien, Madeira/Portugal) und Amerika (Miami, New York) präsent.

Jones Lang LaSalle

Frankfurt auch bei Logistik und Gewerbeparks unter Druck

▲ Nicht nur bei Büros hat sich die Vermietungssituation in Frankfurt negativ entwickelt. Auch bei Logistik und Gewerbeparks sieht es nach aktueller Recherche von **Jones Lang LaSalle (JLL)** mau aus. Damit können nicht allein nur die Banken als Sündenbock hingestellt werden. Die Frankfurter Flaute scheint alle Bereiche zu betreffen. Als „multimodaler“ Standort mit guter Verkehrsanbindung besitzt die Region Frankfurt lt. JLL im Prinzip gute Voraussetzungen, um an der Entwicklung des Wachstumsmarktes Logistik zu partizipieren. Von besonderer Bedeutung ist der Flughafen, der beim Luftfrachtaufkommen die Nr. 1 in Europa und weltweit die Nr. 7 ist.

Trotzdem ist aktuell der Markt für Lagerflächen (inkl. Lagerflächen in Gewerbeparks) durch erhebliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet. Im 1. Halbjahr wurde mit ca. 53 000 qm Lagerflächen (1. Hj. d. Vj.: ca. 115 000 qm; 2002: 107 000 qm) weniger als die Hälfte der beiden Vorjahresvergleiche vermietet. Gründe sind die Vollvermietung der „CargoCity Süd“, die in den vergangenen Jahren noch durch großflächige Vermietungen den Markt belebt hat, und das geringe Angebot in Neubauqualität in der gesuchten Preisklasse unter 5 Euro.

Die nominalen Spitzenmieten für Neubauten von Lager- und Logistikflächen blieben stabil, aktuell bei 6,20 Euro. Eine Ausnahme bildet die „CargoCity Süd“ mit Spitzenmieten von 8,50 Euro. Ältere Flächen sind zu deutlich geringeren Mietpreisen auf dem Markt. Seit Anfang 2003 fand kaum noch eine spekulative Neubautätigkeit statt. Die Mietvertragslaufzeiten für Logistikimmobilien liegen derzeit für Bestandsobjekte bei 1 bis 5 Jahren, für Neubauten bei mindestens 5 Jahren. Ende der 90er Jahre waren noch 7 bis 10 Jahre üblich. Die Leerstandszeiten für spekulativ gebaute Logistikzentren sind in den letzten 3 Jahren von 3 bis 6 Monate auf 12 bis 15 Monate nach Fertigstellung gestiegen.

Gewerbeparks sind von Projektentwicklern errichtete und zur Miete angebotene Gebäude aus einer Kombination von Büro-, Service- und Lagerflächen in einem parkähnlichen Gelände, ausgestattet mit einem professionellen Management. Das Frankfurter Umland ist mit knapp 1 Mio. qm Büro-, Lager- und Serviceflächen, die sich auf 49 Parks verteilen, Deutschlands größter Gewerbeparkstandort. Verglichen mit 2000 und 2001, als diese Gewerbeparks Umsätze von insgesamt 151 000 qm bzw. 107 000 qm verbuchten, ist das Vermietungsvolumen seitdem deutlich zurückgegangen. Schon 2002 wurden nur knapp 32 000 qm in Gewerbeparks umgesetzt. 2003 waren es gut 55 000 qm, im 1. Hj. 04 ca. 30 000 qm.

Die Leerstandsdaten in diesen Gewerbeparks sind in den vergangenen zwei Jahren auf ca. 21% deutlich angestiegen. Im Mai 2002 waren es nur ca. 10% (= 96 000 qm). Die aktuellen Mietpreise in Gewerbeparks liegen bei ca. 9,00 bis 12,80 Euro für Büroflächen, zwischen 7,40 und 8,70 Euro für Serviceflächen und zwischen 4,00 und 5,90 Euro für Lagerflächen. Die Grundstückspreise für Gewerbeparks in Deutschland zählen zu den höchsten in Kontinentaleuropa. Im Frankfurter Umland sanken die Grundstückspreise trotz schwacher Nachfrage von Eigentümern und Entwicklern nur leicht und liegen zwischen 200 Euro in **Darmstadt**, **Weiterstadt** und **Dreieich** und 600 Euro in **Bad Homburg**.

Deutsche EuroShop AG

Regionale Diversifizierung bei Shopping Centern zahlt sich aus

▲ Die **Deutsche EuroShop AG** hat im 1. Hj. 04 einen Periodenüberschuss von 0,75 Mio. Euro erzielt (2003: 1,2 Mio.). Die Umsätze stiegen um 4,9% auf 25,5 Mio. Euro. Positiv das Rhein-Neckar-Zentrum sowie der Abschluss neuer Miet-

verträge und steigende Umsatzmieten im Centro Commerciale Tuscia im italienischen Viterbo. Die Beteiligungen in Breslau und Pécs steuerten erstmalig zum Ergebnis bei und die Shoppingcenter in Dresden und Kassel verbuchten höhere Einnahmen. Dadurch stiegen die Erträge aus Beteiligungen auf 5,1 Mio. Euro (+40%).

Durch investitionsbedingte Aufwendungen von ca. 2,1 Mio. Euro lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rd. 6,1 Mio. Euro um knapp 2 Mio. Euro über dem Vorjahr. Der Vorstand geht davon aus, dass sich die Ergebnissituation im Konzern im 2. Hj. deutlich verbessern wird. Hierzu wird insbesondere der Verkauf des Centro Commerciale Friuli Mitte Juli 2004 beitragen, durch den ein Buchgewinn vor Steuern von rund 3,5 Mio. Euro realisiert werden konnte. Für das Geschäftsjahr 2004 wird eine Dividende in Höhe von 1,92 Euro angestrebt.

Buchtipps

▲ **„Offene Immobilienfonds – Zeit für stabile Werte“:** Nach über 33 Jahren bei der **Deutschen Bank** ist **Walter Krug** vor wenigen Monaten aus der Geschäftsführung der **DB Real Estate** ausgeschieden. Auf rund 200 Seiten stellt Klug in einem gut verständlichen Handbuch (Best.-Nr. 0970104) das Wissen über offene Immobilienfonds zusammen. Klug stand als Geschäftsführer der DGI für die erhöhte Transparenz in der Branche und die Etablierung der Fonds als neuer Assetklasse. 2003 gingen immerhin 42,9% aller Mittelzuflüsse bei den Publikumsfonds in offene Immobilienfonds. Zu bestellen für 24 Euro beim Platow Buch Service unter Fax: 01805/495051 oder info@platow.de.

Personalien

▲ **Berlin:** **Reinhard Müller** ist auf eigenen Wunsch aus der Geschäftsführung der **IVG-Tochter Tercon Immobilien Projektentwicklungs-GmbH** ausgeschieden, um sich zukünftig selbst unternehmerisch zu betätigen. Müller war letztes Jahr GF geworden, um die Integration des Projektentwicklungsgeschäftes der Wert-Konzept-Gruppe in die Tercon-Organisation sicherzustellen. Müller war bekannt geworden durch sein Engagement für Qualität am Bau.

▲ **Frankfurt:** Markus Koch (41) ist Finanzvorstand der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG (DIC) geworden. Ulrich Höller (38) wurde Vorstandsvorsitzender.

Veranstaltungstipp

▲ **Hamburg:** Am 15./16. September 2004 werden Ratingagenturen und Analyse-Häuser für geschlossene und offene Fonds über Stand und Zukunft des Fondsratings in Deutschland im Haus am Fleet in Hamburg diskutieren. An den Diskussionen beteiligen sich auch Vertreter der Verbände **AfW, BVI, DVFA, EFKE, VGI** und **VOTUM** sowie unser Platow-Spezialist. Der Teilnahmebeitrag beträgt 590 Euro für beide Tage und 390 Euro für einen Tag (zzgl. MwSt). Veranstalter ist die **Initiative Ratingwissen**. (Infos unter www.ratingwissen.de, Tel.: 040/37097248, Fax.: 040/37997299).

Das Neueste in Kürze

▲ **London/Wiesbaden:** Die **Commerz Grundbestz-Investmentgesellschaft mbH (CGI)** erwarb für den offenen Immobilienfonds **hausInvest Europa** in London ein 162 000 qm großes Grundstück, auf dem bis Ende 2007 ein Einkaufszentrum mit 130 000 qm entstehen soll. Das Investitionsvolumen für „White City“ wird bis zur Fertigstellung **2 Mrd. Euro** betragen, den Angaben nach sei dies die **größte Einzelinvestition, die je ein offener Immobilienfonds getätigt** habe. Bereits jetzt sei ein Mietvertrag mit **Mark & Spencer** über 19 500 qm abgeschlossen. Die CGI geht von einer Vollvermietung bis zur Fertigstellung aus. Die Nettoanfangsrendite beträgt 6%.

▲ **Berlin:** 1 100 qm mietete Eisenhauer Training GmbH & Co. KG im „Quartier am Salzufer“ über **Atis Real Müller** für sein erstes Fitness-Studio in Berlin.

▲ **Berlin/Bonn:** IVG Immobilien AG vermietete insgesamt 8 200 qm im Airport Center Schönefeld u.a. an **GlobeGround** (3 600 qm), Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH (2 200 qm) und **DFS Dt. Flugsicherung** (930 qm).

▲ **Dietzenbach:** Die **Kaufhof Warenhaus AG** hat in Dietzenbach bei Frankfurt in einem Industriepark der **EuroInvest Ltd.**, Jersey über **Apollo Estate** ein Auslieferungslager mit ca. 1 600 qm Fläche angemietet. Der Industriekomplex Waldstraße mit ca. 30 000 qm Gesamt-Nutzfläche ist damit zu ca. 75% vermietet.

▲ **Dresden:** In der Nähe der Dresdner Uni-Klinik hat über **DB Immobilien** eine Dresdner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ca. 2 800 qm Bürofläche angemietet. Vermieter ist der **iii-Fonds**.

▲ **Düsseldorf:** Die **Cora-Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH** hat im Objekt Galileo 2 400 qm über **Atis Real Müller** von **Euroinvest KTS Ltd.**, Großbritannien, gemietet. + + + Die **Bergsport Sundermann GmbH**, Münster, hat für ihre im Wehrhahn Center der **Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** ca. 650 qm Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss über **Trombello Kölbl** angemietet. + + + Die **Corpus Immobiliengruppe** hat in der Schadowstraße 86/88, einem Objekt der **Kö-Galerie City-Center GmbH**, ca. 340 qm an die österreichische **Direct Printer Service** vermietet.

▲ **Köln:** Im Hohenzollernring 79–83 wurden rd. 900 qm Bürofläche an **Weber Shandwick Deutschland GmbH** vermietet. **GVA Arthur Rubinstein** beriet den Mieter, **Atis Real Müller** der Eigentümer.

▲ **Madrid/Köln:** Die **Oppenheim Immobilien KG** hat über **JLL** im Rahmen eines Sale & Lease Back-Geschäfts von **Agbar S.A.** und **Adeslas** zwei Bürogebäude im Zentrum Madrids mit 6 723 qm bzw. 6 217 qm für 60 Mio. Euro gekauft.

▲ **München:** **O2** hat im „Uptown München“ am Georg-Brauchle-Ring zusätzliche 7 400 qm über **Schauer & Schöll** angemietet. Bisher nutzte das Mobilfunkunternehmen bereits 8 500 qm. + + + Ein Immobilienunternehmen hat 4 320 qm in der Heimerstraße, in einem Neubau der **Bayerische Apothekenversorgung** über **Schauer & Schöll** angemietet.