

immobilienmanager Award 2015

Innovatives im Rampenlicht

Köln: Außergewöhnliche Leistungen bekommen im Februar 2015 eine ganz besondere Plattform: Sie können sich beim renommierten Branchenwettbewerb **immobilienmanager Award 2015**, den das Fachmagazin **immobilienmanager** auslobt, präsentieren. Außergewöhnlich ist dabei auch die Spannweite der Unternehmen, die sich bewerben können. Nicht nur Projektentwickler, Investoren, Finanzierer und Finanzberater haben dort die Chance, ihre innovativen Leistungen ins Rampenlicht zu rücken, sondern auch Property- und Facility Manager, Architekten und Makler, Rechtsanwälte, Unternehmensberater und Kommunikationsagenturen sowie kommunale Auftraggeber.

Die Bewerbung ist noch möglich bis zum **1. Dezember 2014**. Am 19. Januar erfahren die Kandidaten, wer es auf die Shortlist der Nominierten geschafft hat. Das Highlight folgt am 26. Februar 2015: Bei einem großen Gala-Abend in Köln werden die Preisträger verkündet.

Weitere Information unter:

<http://www.rudolf-mueller.de/Service/Presseservice/Pressemitteilungen/2014/Innovatives+im+Rampenlicht.html>

Funds mit einem Anteil von gut 11%. Größere Umsatzvolumina entfielen darüber hinaus noch auf Corporates (8%), Immobilien AGs (knapp 7%), Pensionskassen (gut 5%) und private Anleger mit knapp 5%. Der Vormarsch ausländischer Investoren setzt sich unvermindert fort. Während ihr Anteil im Vorjahreszeitraum noch bei 49% lag, sind sie 2014 bislang für 68% des Logistik-Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Portfoliosegment entfielen sogar 92% des Umsatzes auf ausländische Anleger.

Die starke Nachfrage und insbesondere der große Wettbewerb um die attraktiven, langfristigen vermieteten Objekte mit moderner Qualität hat zu steigenden Preisen geführt. In den großen Standorten haben die Spitzenrenditen durchschnittlich um rund 30 Basispunkte nachgegeben. Den niedrigsten Wert weist München mit 6,2% auf, vor Hamburg und Frankfurt mit 6,3%. Mit jeweils 6,5% folgen Düsseldorf und Köln, die knapp vor Berlin liegen, wo 6,6% anzusetzen sind. Aber auch in Leipzig wurde die 7%-Schwelle mit aktuell 6,9% durchbrochen. Das heißt übersetzt, dass Investoren in München mehr als die 16-fache Jahresmiete vor Erwerbs- und Gutachtenkosten und nicht umlagefähigen Mietanteilen für moderne Lagerhallen bezahlen. Selbst bei Metropolen-Schlusslicht Leipzig wird noch die 14,5-fache Jahresmiete bezahlt. □

Standort-Rating für nachhaltige Investments Deutsch-Schweizer Immobilien-Spezialfonds investiert nachhaltig

Die Doric Investment GmbH und die Notenstein Privatbank AG, eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen Schweiz, lancieren ihren ersten gemeinsamen offenen Immobilien-Spezialfonds. Wie funktioniert die Nachhaltigkeitsanalyse?

Der **Notenstein Sustainable Real Estate Europe** verfolgt eine konservative Anlagestrategie. Nachhaltigkeit ist das Hauptkriterium bei der Immobilienauswahl. Anlageschwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit stabilen Mieteinnahmen an attraktiven Standorten in wachstumsstarken europäischen Metropolen. Zentrales Instrument zur Identifikation der Zielmetropolen, die man durchaus als „Hidden Champions“ bezeichnen kann, ist ein neues, innovatives Standortrating, welches die Nachhaltigkeitsexperten von Notenstein speziell für diesen Fonds entwickelt haben. Das Zielvolumen des Immobilienfonds ist 500 Mio. Euro Eigenkapital. Die angestrebte Ausschüttungsrendite aus Mieterträgen liegt bei 4 bis 4,5% pro Jahr. Der Notenstein Sustainable Real Estate Europe ist einer der ersten deutschen Immobilien-Spezial-AIF, der nach neuem Recht aufgelegt ist und den hohen Transparenzanforderungen hinsichtlich seiner Gebührenstruktur unterliegt.

Michael Denk, Geschäftsführer der **Doric Investment GmbH**, moniert, dass international agierende Immobilieninvestoren regelmäßig Hauptstädte bevorzugten. Dabei würden andere Großstädte mit günstigerem Rendite-Risiko-Profil häufig übersehen. Das Notenstein Standortrating identifiziert prosperierende europäische Metropolen mit intakten Zukunftsaussichten und guten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestoren. Eine attraktive Kombination aus Gebäude- und Standortqualität ist unter dem Strich entscheidend für die Vermietung einer Immobilie sowie für den eventuellen späteren Verkauf, fasst Analyst **Klaus Kämpf** zusammen.

Ausgangspunkt einer zweistufigen Analyse ist die klassische Standortanalyse, welche durch zusätzliche Aspekte ergänzt wird. Hierbei sei der Nachhaltigkeitsgedanke hilfreich, denn aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien ist ein entsprechend langfristiger

Abb. 4: Ausgewählte «Hidden champions»

Metropolregion	Land	Einwohner Stadt	Einwohner Metropole	Rang	Bewertung
Malmö	Schweden	300'871	612'023	4	96%
Bergen	Norwegen	261'979	387'437	8	92%
Utrecht	Niederlande	313'793	654'438	9	91%
Århus	Dänemark	317'414	651'524	26	84%
Eindhoven	Niederlande	216'496	688'184	28	84%
Bristol	Grossbritannien	426'799	891'175	45	81%
Nürnberg	Deutschland	508'875	1'306'973	57	79%
Köln	Deutschland	1'013'939	1'918'999	62	78%
Lyon	Frankreich	1'290'487	1'890'460	69	78%
Freiburg im Breisgau	Deutschland	228'073	638'734	70	78%
Toulouse	Frankreich	703'393	1'213'887	82	76%
Leeds	Grossbritannien	753'759	2'511'462	87	75%
Manchester	Grossbritannien	497'115	2'765'540	96	74%
Strassburg	Frankreich	468'282	758'258	108	72%
Antwerpen	Belgien	502'428	1'074'506	135	69%
Linz	Österreich	188'891	756'810	154	67%

Quelle: Notenstein Asset Management

Horizont wichtig, resümiert Kämpf. Ferner umfasst der Nachhaltigkeitsansatz ausdrücklich auch soziale Aspekte, die einen wichtigen Teil der Attraktivität ausmachen. Zunächst einmal muss der politische, rechtliche und gesamtwirtschaftliche Rahmen für Immobilieninvestoren stimmen. Dies betrifft nicht einzelne Regionen, sondern das ganze Land. Daher ist das Notenstein Standortrating zweigeteilt: es umfasst eine Betrachtung auf Länderebene (30% der Gesamtbewertung) und eine Bewertung auf der Ebene der Metropolen (70%).

Der Blick auf die Ergebnisse: Bezogen auf die Länderebene schneiden im Rahmen der Notenstein-Analyse die skandinavischen Länder und Finnland deutlich überdurchschnittlich ab. Über dem Durchschnitt liegen auch die meisten westeuropäischen Länder. Frankreich wird knapp durchschnittlich bewertet. Belgien, die baltischen Staaten sowie alle Länder Ost- und Südeuropas liegen unter dem Durchschnitt. Das Schlusslicht bildet Griechenland.

Durch die Hinzunahme der Kriterien auf Metropolenebene lässt sich eine differenziertere Rangliste der Standortqualitäten von europäischen Städten erstellen. Augenscheinlich ist die Führung skandinavischer Metropolen, relativ dicht gefolgt von prosperierenden Regionen im Nordwesten Europas. Dahinter positionieren sich die etwas weniger dynamischen Städte in Deutschland, Grossbritannien und Frankreich und zusätzlich einige Hauptstädte in Westeuropa. Im unteren Mittelfeld sind einerseits Metropolen aus dem ehemaligen Ostblock und andererseits Regionen des westlichen Mittelmeerraumes zu finden. Das Schlusslicht bilden Standorte in Südosteuropa. Es überrascht, dass in den ost- und südeuropäischen Ländern keine einzige Metropole überdurchschnittlich abschneidet.

Auch innerhalb der einzelnen Länder gibt es große regionale Unterschiede. Der größte Abstand zwischen der best- und letztplatzierten Stadt kann in Deutschland beobachtet werden. München liegt auf Rang 13 und Magdeburg auf Rang 205. Wenig überraschend stehen innerhalb der einzelnen Länder die Hauptstädte weit oben auf der Rangliste. Interessant für Immobilieninvestoren können aber gerade auch prosperierende sekundäre Metropolen – häufig «B-Städte» genannt – sein. In der Identifikation solcher «Hidden champions» liegt

der hauptsächliche Nutzen des Notenstein-Standortratings. **Aris Prepoudis**, Leiter Institutionelle Kunden der **Notenstein Privatbank AG** ergänzt: „Beim Notenstein Sustainable Real Estate Europe verbindet sich das Nachhaltigkeits-Know-how von Notenstein mit dem Netzwerk und der Erfahrung von Doric und **Quadro** zum direkten Nutzen der Anleger.“ Die Notenstein Privatbank AG ist spezialisiert auf die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Anleger. Die St. Galler Privatbank ist an zwölf Standorten in der Schweiz vertreten, beschäftigt rund 700 Mitarbeitende und verwaltet Vermögen in der Höhe von 21 Mrd. CHF (inklusive Tochtergesellschaften 29 Mrd. CHF). Die Notenstein Privatbank AG ist eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen Schweiz. □

Smartment statt Hotelzimmer Der Bau von möblierten Apartments auf Zeit boomt

Sabine Richter

So wie unsere Gesellschaft auch werden auch die Wohnbedürfnisse immer bunter und vielfältiger. Das Mitwohnen boomt, eine neue Generation von Reisenden tauscht das Haus oder übernachtet couchsurfend privat bei Fremden.

Zu den wachsenden Segmenten des Immobilienmarktes gehören möblierte Apartments auf Zeit, häufig „Smartments“ genannt – 20 bis 40 qm große, komplett eingerichtete Wohnungen für Mieter, die aus beruflichen oder anderen Gründen auf begrenzte Zeit in eine andere Stadt müssen und nicht in einem Hotel wohnen möchten. ►