

Deutsche Wirtschaft

Verlangsamte Entwicklung

Der deutsche Aufschwung ist im Laufe des Jahres 2011 deutlich langsamer geworden. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im letzten Quartal lediglich um 0,1%. Die Prognosen für das laufende Jahr 2011 und auch 2012 erwarten eine deutlich verringerte Wirtschaftsleistung.

Privater Konsum zurückhaltend

Gründe für diese Entwicklungen sind u.a. die wachsende Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der Krise im Euro-Raum und die damit einhergehenden sinkenden Konsumausgaben. Zusätzlich wirken sich die gestiegenen Energiepreise, vor allem für Öl, nachteilig auf die deutsche Wirtschaft aus. Selbst die Exporte haben sich massiv abgeschwächt infolge der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Handelspartner. Die Schuldenkrisen in Europa und den USA führen weltweit zu einem deutlichen Nachfragerückgang. Es wird erwartet, dass die Exporte auch in Zukunft keine größeren Zuwachsraten verzeichnen werden, denn dazu ist die weltwirtschaftliche Lage zu angespannt.

Schuldenkrise schmälert deutsche Exporte

Die Schuldenkrise der Staaten stellt Europa zusätzlich vor neue Herausforderungen, da die Kritik an den diversen Rettungsschirmen immer größer wird. Der Kern des Problems der hochverschuldeten Länder wird dadurch nicht behoben, sondern es wird eine Verschleppung der Probleme forciert.

Erschwerend kommt hinzu, dass auch eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in den Schwellenländern eingesetzt hat, welches sich auch auf die Entwicklung der deutschen Exporte auswirken wird.

Deutschland: Kennzahlen und Veränderung

Bevölkerung (2. Q. 2011)	81 600 000	↘
BIP Veränderung (2. Q. 2011)	+0,1%	
BIP Veränderung (2010)	+3,6%	
BIP Prognose (2012)	+2,3%	↘
BIP pro Kopf (2010, EUR)	30 554	↗
Arbeitslosenquote (08/2011)	7,00%	↘
Beschäftigte (06/2011)	28 394 600	↗
Anteil Dienstleistungssektor (08/2011)	71,87%	↗
Haushaltseinkommen (2011)	40 537	↗
Jährliche Inflation (07/2011)	2,60%	↗
Ø Hypothekenzinsen > 5 Jahre (06/2011)	4,58%	↘
10-jährige Inhaberschuldverschreibung (08/2011)	2,30%	↘
3-Monats Euribor (08/2011)	1,55 %	↗
5-jähriger Euro SWAP Satz (09/2011)	1,99%–2,03%	↘
10-jähriger Euro SWAP Satz (09/2011)	2,66%–2,70%	↘
Veränderung Konsumklimaindex (08/2011)	-0,1	
Veränderung Ifo Geschäftsklimaindex (08/2011)	-2,6%	
Veränderung Einzelhandelsumsatz, real (07/2011)	-0,40%	

Büromarkt

Umsatzvolumen deutlich gestiegen

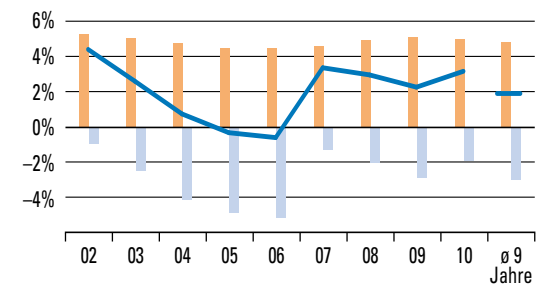
Im ersten Halbjahr 2011 konnte der deutsche Büromarkt weiter an Fahrt gewinnen und übertraf die Flächenumsätze des Vorquartals in den wichtigsten Bürozentren um knapp 20%.

Gute Perspektiven für 2011

Die positiven wirtschaftlichen Entwicklungen des 1. Halbjahr 2011 schlugen sich auch im Verhalten der Büroflächen-nutzer wider. Sie sind wieder vermehrt bereit gewesen, für gute bis sehr gute Lagen auch deutlich höhere Preise zu zahlen. Die Analyse der Spitzenmieten in den Top-Seven-Märkten zeigt für das letzte Halbjahr ein deutliches Wachstum. Die Leerstände sind parallel zur Aufwärtsbewegung bei den Spitzenmieten in den einzelnen Büromärkten, teils deutlich gesunken.

Weiterhin ist zu beobachten, dass im Investment-Fokus der Büromarkt weiter an Attraktivität gewonnen hat. In den Städten München, Frankfurt am Main, Stuttgart und Hamburg waren Büroimmobilien im ersten Halbjahr die wichtigste Immobilienart für Investoren. Dieser Trend spiegelt sich auch in den weiter fallenden Spitzenrenditen wider.

Rendite am Büromarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

	Bürofläche (m ² , 2. Q. 2011)	Beschäftigte (4. Q. 2010)	Leerstand (2. Q. 2011)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenrendite (2. Q. 2011)
Berlin	17 640 000	1 142 302 ↗	8,2% ↘	12,2 ↗	21,0 ↗	5,1% ↘
München	19 750 000	698 572 ↗	8,8% ↘	14,5 ↘	30,0 ↗	4,8% →
Hamburg	13 550 000	832 716 ↗	8,7% ↘	13,6 ↗	23,0 ↗	4,9% ↘
Köln	7 430 000	473 261 ↗	9,0% →	14,5 →	21,1 ↗	5,5% →
Frankfurt	11 730 000	495 366 ↗	15,3% ↘	19,4 ↘	34,8 ↗	5,1% →
Düsseldorf	8 050 000	364 788 ↗	11,9% →	13,9 ↘	23,2 ↗	5,2% ↘
Stuttgart	7 910 000	347 390 ↗	6,6% ↘	11,8 ↗	18,1 ↗	5,3% →

Einzelhandelsmarkt

Positive Entwicklung

Die positive Wirtschaftsentwicklung Deutschlands wirkte sich auch deutlich positiv auf den Einzelhandelsmarkt aus. Im ersten Halbjahr entfielen knapp 6,2 Mrd. Euro (55%) des Investmentvolumens auf die Assetklasse Einzelhandel. Neben Shopping-Centern standen im ersten Halbjahr vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren im Fokus der Investoren.

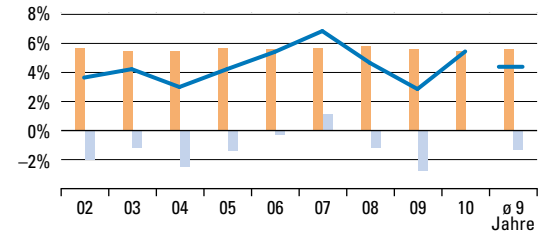
Viele ausländische Investoren

Ausländische Investoren waren aufgrund der bislang stabilen Wirtschaftslage verstärkt an deutschen Einzelhandelsimmobilien (Portfolios und Einzelobjekte) interessiert. Deutsche Investoren präferieren zwar auch gewerbliche Immobilien mit Handelsnutzung, ihr Anteil liegt jedoch deutlich niedriger.

Spitzenrenditen sinken

Die Spitzenrenditen für Shopping-Center sinken aufgrund der sehr hohen Investorennachfrage weiter. Diese Nachfrage ist weiterhin ungebrochen, daher sehen sich viele Investoren veranlasst, neben Käufen in den Top-Seven auch Investments in anderen Groß- oder sogar Mittelstädten zu prüfen.

Renditen am Einzelhandelsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

	EZH-Fläche (m ² , 2010)	EZH-Kaufkraft-Index (2010)	EZH-Zentralitäts-Index (2010)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenrendite (2. Q. 2011)
Berlin	4 560 000	93,9	108,6	109,0 ↗	240,0 ↗	4,7% ↘
München	1 570 000	126,3	119,9	137,0 ↗	320,0 ↗	4,1% ↘
Hamburg	2 500 000	105,4	115,4	154,0 ↗	240,0 ↗	4,4% ↘
Köln	1 550 000	108,1	125,9	113,0 ↘	240,0 ↗	4,5% ↘
Frankfurt	1 290 000	111,7	111,9	119,0 ↘	270,0 →	4,4% ↘
Düsseldorf	840 000	115,6	125,4	132,0 ↗	240,0 ↗	4,5% →
Stuttgart	880 000	109,6	125,9	127,0 ↘	250,0 ↗	4,6% ↘

Mietwohnungsmarkt

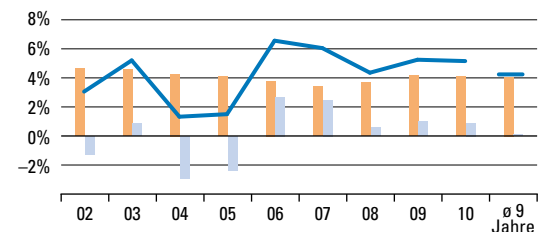
Hohe Nachfrage nach Wohninvestments

Die Nachfrage nach Wohninvestments ist auch im zweiten Halbjahr ungebrochen. Da das Angebot dieser Nachfrage nur schwer gerecht wird, sind die Kaufpreise für Wohninvestments weiter angespannt und die Spitzenrenditen fallen.

Mietwohnungsneubau nimmt zu

Durch das steigende Mietniveau werden auch Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen zunehmend attraktiver. Vor allem die zu erwartenden zukünftigen Kostenbelastungen, die ältere Wohnungsbestände aufgrund erforderlicher energetischer Um- und Aufrüstungen sowie für die Erstellung von flexiblem, barrierefreiem Wohnraum mit sich bringen, lassen den Wohnungsneubau zunehmend attraktiver erscheinen. Eine Vielzahl der vorhandenen Bestandsobjekte lassen sich auch durch hohe Investitionen kaum an die zukünftigen Bedürfnisse anpassen. In einer langfristigen Betrachtung erzielen Wohnungsneubauten Renditen, die sich in der Nachhaltigkeitsbetrachtung inzwischen den Eingangsrenditen von Bestandsobjekten angleichen.

Rendite am Mietwohnungsmarkt



— Gesamtrendite
 ■ Nettocashflowrendite
 ■ Wertänderungsrendite
 Quelle: IPD

	Wohnungsbestand (2010)	Bevölkerung (2010)	Bev.-Wachstum (2010)	Bautätigkeit (2010)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenrendite (2. Q. 2011)
Berlin	1 898 807	3 460 725	0,13%	0,23%	6,6 ↗	12,7 ↗	4,8% ↘
München	750 512	1 382 273	3,75%	0,34%	12,0 ↗	18,9 ↗	4,2% ↘
Hamburg	893 495	1 786 278	0,13%	0,34%	9,8 ↗	17,1 ↘	4,4% ↘
Köln	539 730	1 027 504	2,86%	0,51%	8,5 ↗	13,5 ↗	4,8% ↘
Frankfurt	360 234	688 249	2,37%	0,75%	10,8 ↘	18,0 →	4,4% ↘
Düsseldorf	332 271	588 169	0,33%	0,29%	8,2 ↗	14,6 ↗	4,5% ↘
Stuttgart	298 307	577 353	-4,21%*	0,52%	9,2 ↗	14,4 ↗	4,6% ↘

* Im Zusammenhang mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer zum Jahresbeginn 2011 findet derzeit eine größere Bereinigung des Melderegisters bei den mit Nebenwohnung gemeldeten Einwohnern statt. Dadurch verringert sich die Zahl der wohnberechtigten Einwohner seit Mai 2010 deutlich.

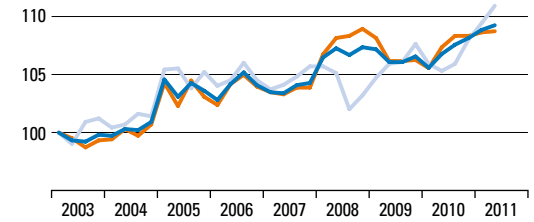
Wohneigentumsmarkt

Erhöhte Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist im ersten Halbjahr 2011 weiter gestiegen, was sich in weiteren Preiszuwächsen und erhöhter Neubauaktivität auswirkt. Besonders der Berliner Wohneigentumsmarkt bleibt weiter auf Wachstumskurs und schließt bei den Preisen langsam zu den anderen Metropolen auf.

Dahinter stehen im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen wurde über mehrere Jahre der Neubau vernachlässigt, was sich nun in einem zu geringen Angebot in den gefragten Standorten niederschlägt. Zum anderen gelten Immobilien als eine der letzten sicheren Anlagen. Die zunehmende Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der weiteren europäischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen am Finanzmarkt führt zu einem wahren Run auf Wohnimmobilien. Für viele Privatpersonen steigt die Angst vor Geldwertverlust und im Kauf einer Immobilie wird eine sichere Geldanlage gesehen.

Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum



— Selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt
 — Einfamilienhäuser
 — Eigentumswohnungen

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

	Durchschnittspreise (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenpreise (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Eigentumsquote (2010)	Ein- und Zweifamilienhäuser (Spitze, EUR/m ² , 2. Q. 2011)
Berlin	1 818 ↗	5 600 →	14%	6 100 ↗
München	3 536 ↗	9 600 ↗	24%	10 700 ↗
Hamburg	2 614 ↗	8 000 →	22%	7 900 ↗
Köln	1 800 →	5 300 →	25%	5 100 →
Frankfurt	2 547 ↗	7 800 ↗	16%	7 100 ↗
Düsseldorf	1 969 →	6 200 ↗	21%	8 300 ↗
Stuttgart	2 094 →	5 700 →	30%	9 300 →

Logistikflächen

Flächenumsatz gestiegen

Der Flächenumsatz legte im ersten Halbjahr 2011 erneut gegenüber dem Vorjahr zu und es wird erwartet, dass in diesem Jahr der Umsatz die 5 Millionen Quadratmeter Marke übersteigt.

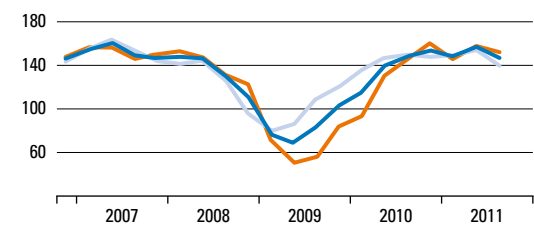
Verantwortlich für den Umsatzanstieg sind vor allem die Flächenumsätze in der Größenordnung ab 5.000 m², sie haben im Jahresvergleich um 37 % zugelegt.

Ausländische Investoren sind vor allem angezogen von der anhaltend guten Konjunktur in Deutschland und der Sicherheit, die eine Anlage in Deutschland verspricht. Diese ausländischen Investoren sind auch nicht nur auf das Premium-Segment Neubau fokussiert, wie es immer noch bei einer Vielzahl von deutschen Investoren der Fall ist.

Vorsichtige Anleger

Trotz der starken Leistung im verarbeitenden Gewerbe bleiben die deutschen Anleger vorsichtig und konzentrieren sich auf hochwertige, sichere Anlagen an den klassischen Standorten. Dennoch sind die Renditen auf breiter Front gesunken.

Logistik-Indikator



— Klima
 — Lage
 — Erwartungen

Quelle: Dr. Stefan Kooths, Prognose-Zentrum

	Logistikflächenbestand (m ² , 2010)	Baulandpreise (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Durchschnittsmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenmiete (EUR/m ² , 2. Q. 2011)	Spitzenrendite (2. Q. 2011)
Hamburg	2 650 000	250 ↗	4,5 →	5,9 →	7,1% ↘
Frankfurt	2 300 000	225 →	4,3 →	6,3 ↗	7,0% ↘
Rhein/Ruhr	2 700 000	85 →	3,4 →	7,5 →	7,4% ↗
Berlin	2 150 000	110 →	4,0 ↗	5,3 ↗	7,5% →
München	1 400 000	250 →	5,5 →	6,5 →	7,1% ↘
Düsseldorf	970 000	140 ↗	4,1 →	5,7 ↘	7,4% →

Fokus Hotelmarkt

Hotelinvestments wieder attraktiv

Tiefpunkt scheint überwunden

Mit dem Einsetzen der Finanz- und Wirtschaftskrise kam es zu einem deutlichen Rückgang im Hotelinvestmentbereich. Bedingt durch die Krise war die Hotelperformance deutlich geschwächt und hatte sinkende Hotelimmobilienwerte zur Folge. Mittlerweile konnte durch den wirtschaftlichen Aufschwung auch die Hotelperformance verbessert werden und 2010 wurde wieder eine Zunahme der Investmenttätigkeit verzeichnet.

Notverkäufe rückläufig

Die Notverkäufe gingen 2010 gegenüber 2008 und 2009 weiter zurück. Diese Entwicklung kann vor allem auf die schnelle Erholung der Hotellerie von der Krise zurückgeführt werden, was vor allem durch die Verringerung der Mehrwertsteuer von 19% auf 7% so schnell realisiert werden konnte.

Transaktionen vor allem in den Top-7-Standorten

Im Jahr 2010 lag der höchste Anteil im Transaktionsvolumen bei Mittelklassehotels im Drei- und Vier-Sternebereich. Sie lagen am Jahresende insgesamt mit ca. 500 Mio. Euro vor den Budget-Hotels im Ein- und Zwei-Sternebereich (280 Mio. Euro). Im Segment der Luxushotels im 5-Sternebereich wurden im Jahr 2010 ca. 130 Mio. Euro umgesetzt. Der Grossteil des Transaktionsvolumens floss 2010 in die Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Trends im Hotelmarkt

Laut dem deutschen Hotel-Gaststättenverband (DEHOGA) sind in der deutschen Hotellerie derzeit die folgenden Trends zu beobachten:

Markenbildung immer wichtiger

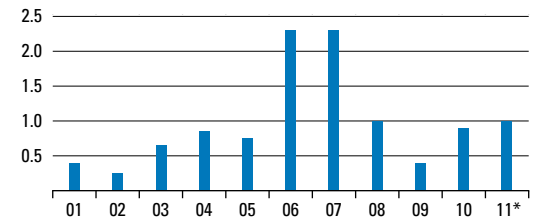
Der Verdrängungswettbewerb zu Lasten vom Hotelmittelstand und markenungebundenen sowie profillosen Hotels schreitet mit dem Bau neuer Kapazitäten weiter fort. Eine eindeutige Positionierung ist somit wichtiger denn je.

Der Städtetourismus mit Tagungen, Kongressen sowie kulturellen und sportlichen Highlights hat großes Wachstumspotential. Berlin zählt neben Hamburg und München zu den Top 3 Städtereisezielen innerhalb Deutschlands. Gemessen an den Übernachtungen hat Berlin mit 20,8 Millionen mittlerweile Rang 4 in Europa (nach London, Paris und Rom) eingenommen.

Der Bereich Gesundheit und Wellness dürfte als Megatrend der Zukunft in den nächsten Jahren am meisten an Marktbedeutung und Einflusskraft gewinnen.

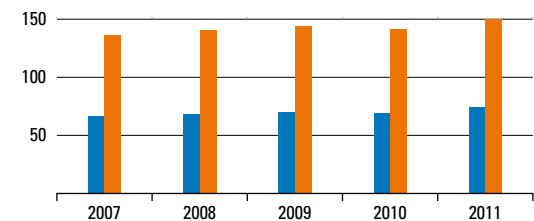
Angesichts des demografischen Wandels ist es wichtig, vermehrt auch Angebote für die jung gebliebenen und reisefreudigen Touristen über 60 zu entwickeln.

Hotelinvestitionsvolumen in Deutschland (in Mrd. EUR)



Quelle: JLL Hotels

Entwicklung Gästeankünfte und Übernachtungen in Deutschland (in Mio.)



■ Ankünfte
■ Übernachtungen

Quelle: Bundesamt für Statistik

Ausgewählte Transaktionen 2011

	Einheiten	Preis (\$)	Preis/Einheit (\$)	Name	Ort
Januar	128	26 781 000	209 227	Citadines Apart Hotel	Hamburg
Januar	322	79 673 475	247 433	Steigenberger Airport Hotel	Berlin
April	165	39 652	240 316	Citadines at Europaviertel	Frankfurt am Main
Mai	142	37 009 999	260 634	Hotel Pestena	Berlin
Juni	177	98 047 729	553 942	Grand Spa Resort A-Rosa	—
Juli	436	144 907 323	332 356	Radisson SAS Blue Heaven	Frankfurt am Main

Beherbergungsgewerbe in Deutschland

Wichtiger Wirtschaftszweig

Das gesamte Beherbergungsgewerbe stellt in Deutschland mit insgesamt 54.822 Betrieben und 509.627 Beschäftigten einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Innerhalb des Beherbergungsgewerbes wird zwischen einer Vielzahl unterschiedlicher Arten von Betrieben unterschieden, wie zum Beispiel Hotels, Gasthöfe, Jugendherbergen, Ferienwohnungen, Campingplätze und Vorsorge- und Rehabilitationskliniken. In Deutschland werden gut ein Viertel aller Beherbergungsbetriebe (24%) den reinen Hotels zugerechnet.

Bessere Bettenauslastung

Im Hotelsektor ist die durchschnittliche Bettenauslastung von 37% in 2004 auf aktuell knapp 38% gestiegen, wohingegen die durchschnittliche Bettenauslastung in allen Beherbergungsbetrieben im selbem Zeitraum um ca. 4% zurückgegangen ist. Zudem wird in reinen Hotelbetrieben im Durchschnitt eine höhere Bettenauslastung erreicht als bei den anderen Beherbergungsarten.

Die Nachfragesituation hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt – so konnte innerhalb der letzten 5 Jahre ein Wachstum der Gästeübernachtungen in Hotels von rund 10% verbucht werden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist während dieser Zeit fast unverändert bei 2.0 Tagen geblieben.

Nachfrageentwicklung und Umsätze

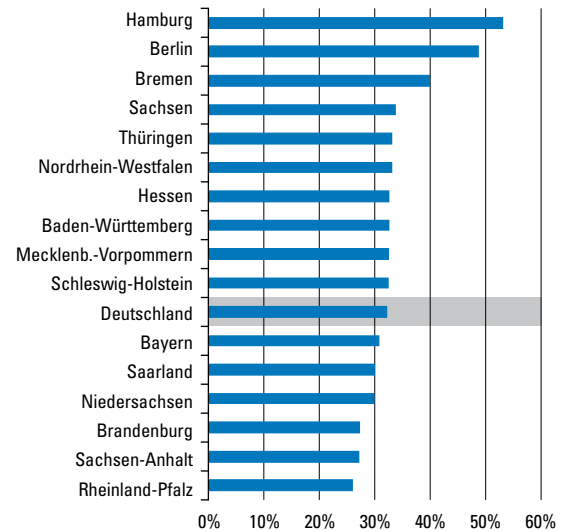
Positive Nachfrageentwicklung

Nach dem starken Nachfragerückgang in 2002 und 2003 als Folge vom 11. September 2001 hatten sich die Nettoumsätze in der deutschen Hotellerie zunächst positiv entwickelt. Die Hotellerie ist jedoch sehr konjunktursensibel und wurde daher 2009 stark von der Finanz- und Wirtschaftskrise in Mitleidenschaft gezogen. Im Jahr 2010 erholte sich die deutsche Hotellerie jedoch wieder und erreichte fast das Vor-Krisen-Niveau von 2008.

Höhere Zimmerpreise

Laut Hotelverband Deutschland legten im letzten Jahr die durchschnittlichen Zimmerpreise im deutschen Hotelmarkt um 12,6% auf 90 Euro zu. In allen Regionen konnten im Jahr 2010 wieder deutliche Preisanstiege für Hotelzimmer verzeichnet werden. In den deutschen Kleinstädten haben sich die Zimmerpreise mit einem Plus von 14% am deutlichsten erhöht. Auch die Ertragssituation hat sich im letzten Jahr wieder positiv entwickelt. Der durchschnittliche Zimmerertrag im deutschen Hotelmarkt ist um 19% auf 57 Euro pro Hotelzimmer gestiegen und liegt damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2008.

Durchschnittliche Bettenauslastung in Beherbergungsbetrieben nach Bundesländern (2009)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Durchschnittliche Zimmerpreise (2010)

	Zimmerpreise (EUR)	Veränderung (2009–2010)
Deutschland	90	13%
Großstädte	97	12%
Mittelstädte	79	13%
Kleinstädte	76	14%
Flughafenhotels	87	13%
5 Sterne	138	12%
4 Sterne	82	12%
3 Sterne	61	12%
1–2 Sterne	59	10%

Quelle: IHA

Investmentvolumen 2011
1 Milliarde Euro

Perspektive

Für das Jahr 2011 wird ein Anstieg im Investmentvolumen gegenüber 2010 erwartet. Wahrscheinlich wird 2011 das Niveau von 2008 und damit ein Investmentvolumen von 1 Milliarde Euro erreicht werden. Als deutlich positives Zeichen und Indiz für die gestiegene Attraktivität der Asset-Klasse Hotels können jene wachsende Anteile an Projekten verstanden werden, welche bereits vor Fertigstellung einen Käufer fanden.

Das Investmentvolumen bei den Einzeldeals liegt mit 355 Mio. Euro für insgesamt acht Transaktionen im ersten Halbjahr 2011 ca. dreimal über dem Wert des Vorjahres. Dabei sind die drei größten Einzeltransaktionen für rund zwei Drittel des Volumens verantwortlich.

Attraktives Luxussegment

Im ersten Halbjahr 2011 liegt der Anteil am Transaktionsvolumen des 5-Sterne- bzw. Luxussegments mit rund 175 Mio. Euro ebenfalls schon deutlich über dem Vorjahresgesamtergebnis.

Breites Investorenspektrum

Der Hotelinvestmentmarkt war im ersten Quartal vor allem von internationalen Investoren geprägt. Durch erhöhte Aktivitäten im 2. Quartal konnten die nationalen Investoren ihren Anteil am Transaktionsvolumen auf knapp ein Drittel im gesamten ersten Halbjahr erhöhen. Ein deutscher geschlossener Immobilienfonds erwarb z.B. für knapp 71 Mio. Euro das in List gelegene „Grand SPA Resort A-Rosa Sylt“ mit 177 Zimmern. Gleichzeitig stellt dies, neben dem Verkauf des „Radisson SAS Blue Heaven“, eine der bisher größten Einzeltransaktionen des laufenden Jahres dar.

Beim Käufer-Mix zeichnet sich ein breiteres Investorenspektrum ab, die Mehrheit bestand jedoch weiterhin aus institutionellen Anlegern, die stabile Renditen erwirtschaften wollen. Ergänzt werden diese Investoren durch reiche Privatpersonen, die sich für außergewöhnliche Hotelimmobilien interessieren.

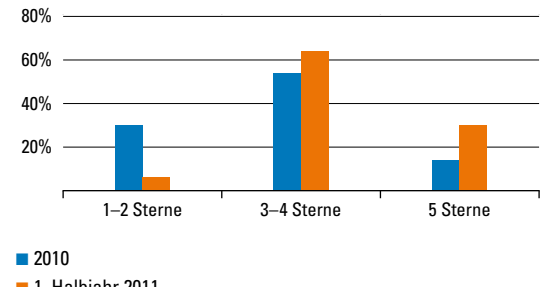
Sinkende Renditeerwartungen

Trotz der stabilen Marktlage und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist der Pachtvertrag aus Käufersicht weiterhin an erster Stelle, da er mehr Sicherheit im Vergleich zu einem Managementvertrag bietet. Daneben bieten Pachtverträge den Investoren steuerliche Vorteile.

Aufgrund der gestiegenen Nachfragen und dem doch eher begrenzten Angebot im sicheren Core-Segment ist für 2011 weiter mit sinkenden Renditen und einem Anstieg der Immobilienwerte zu rechnen.

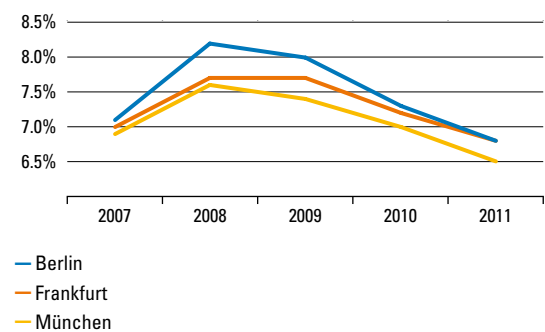
Lag die Nettoanfangsrendite in 2007 im Schnitt bei ca. 7%, sind in den Jahren der Finanzkrise deutliche Anstiege zu verzeichnen gewesen. Die bereits beschriebenen Rückgänge in den Erträgen wirkten sich deutlich auf die Renditeentwicklung aus. Im Jahr 2010 und auch 2011 sind die Nettoanfangsrenditen deutlich gesunken und liegen jetzt zwischen 6,5% und 6,8%. Es bleibt abzuwarten wie sich die derzeitigen Entwicklungen am Finanzmarkt auf die Hotelbranche auswirken.

Hotelinvestitionsvolumen in Deutschland nach Segmenten



Quelle: Colliers Hotels

Entwicklung der Nettoanfangsrenditen für Mittelklassehotels in ausgewählten Städten



Quelle: W&P Immobilienberatung GmbH

Spitzenmieten weltweit

		Büro (Lokalwährung / m ² p. a.)	Büro (EUR / m ² p. a.)	Handel (Lokalwährung / m ² p. a.)	Handel (EUR / m ² p. a.)	Wechselkurs (EUR, März 2011)
Europa	Amsterdam	350 EUR →	350 →	2 800 EUR ↗	2 800 ↗	1,00
	* Budapest	240 EUR →	240 →	1 200 EUR →	1 200 →	1,00
	Brüssel	300 EUR →	300 →	1 630 EUR →	1 630 →	1,00
	Kopenhagen	1 770 DKK →	240 ↗	16 460 DKK →	2 200 ↗	0,13
	Frankfurt	460 EUR ↗	460 ↗	3 240 EUR →	3 240 →	1,00
	Helsinki	315 EUR ↗	315 ↗	1 920 EUR ↘	1 920 ↘	1,00
	London	1 040 GBP →	1 200 ↘	6 500 GBP →	7 490 ↘	1,15
	Madrid	320 EUR ↘	320 ↘	2 400 EUR →	2 400 →	1,00
	* Moskau	840 EUR ↗	840 ↗	3 340 EUR ↗	3 340 ↗	1,00
	Oslo	3 580 NOK ↗	460 ↗	16 000 NOK ↗	2 040 →	0,13
	Paris	780 EUR ↗	780 ↗	9 200 EUR ↘	9 200 ↘	1,00
	* Prag	250 EUR →	250 →	2 040 EUR ↗	2 040 →	1,00
	Rom	450 EUR →	450 →	3 500 EUR →	3 500 →	1,00
	Stockholm	4 350 SEK ↗	470 ↘	14 300 SEK →	1 550 ↘	0,11
	Wien	280 EUR ↗	280 ↗	3 000 EUR →	3 000 →	1,00
	* Warschau	310 EUR ↗	310 ↗	1 000 EUR →	1 000 →	1,00
	Zürich	1 100 CHF ↗	900 ↗	8 500 CHF →	7 080 ↗	0,82
Amerika	** Buenos Aires	380 USD ↘	280 ↘	1 010 USD →	750 →	0,74
	** Mexico City	280 USD ↘	210 ↘	540 USD →	400 →	0,74
	New York	660 USD →	490 ↘	22 340 USD →	16 610 →	0,74
	São Paulo	1 440 BRL ↗	580 ↘	2 050 BRL →	830 ↘	0,41
	Toronto	280 CAD →	200 ↘	3 500 CAD ↗	2 520 →	0,72
Asien	Hong Kong	13 800 HKD ↗	1 320 →	139 960 HKD ↗	13 350 ↗	0,10
	Mumbai	44 400 INR ↗	730 ↗	59 500 INR →	890 ↗	0,02
	Seoul	558 100 KRW ↗	350 ↘	4 750 000 KRW →	2 960 ↘	0,001
	Shanghai	4 200 CNY ↗	490 ↗	21 360 CHN →	2 480 ↘	0,12
	Singapur	1 090 SGD ↗	620 ↗	4 910 SGD →	2 920 ↗	0,57
	Tokio	103 670 JPY ↘	1 010 →	791 970 JPY →	7 700 →	0,01
Australien	Sydney	720 AUD ↗	520 ↗	10 180 AUD ↗	7 380 ↗	0,73
Afrika	Johannesburg	1 440 ZAR ↗	130 ↘	5 070 ZAR →	460 ↘	0,09

* Viele Mietverträge werden in Euro abgeschlossen.

** Viele Mietverträge werden in US-Dollar abgeschlossen.

Quellen Dieser Marktbericht stützt sich auf einen umfangreichen internen Datenpool. Hinzu kommen Daten diverser öffentlicher und privater Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die GfK sowie die Marktberichte diverser Maklerhäuser: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, IHA, DEHOGA und Cushman & Wakefield. Die Daten zu den Renditen entstammen der IPD.

Kommentare Mieten: in Euro pro Quadratmeter und Monat für die deutschen Daten; in Lokalwährung pro Quadratmeter und Jahr für die internationalen Daten.

Renditen: Nettoanfangsrendite pro Jahr (Cashflow vor Capex/Preis).

Bautätigkeit: Neu errichtete Wohnhäuser (letzte 12 Monate) als Anteil am Gesamtbestand.

Die Pfeile in den Übersichten zu den Immobilienmärkten zeigen die Entwicklung im Vergleich zum letzten Halbjahr.

Dieser Marktbericht wurde von der W&P Immobilienberatung GmbH nach bestem Wissen erstellt. Er dient einer allgemeinen Einschätzung. Er basiert auf eigenen Daten sowie externen Daten deren Korrektheit wir überprüft haben. Die Korrektheit der Informationen kann nicht garantiert werden.

Wüest & Partner ist ein unabhängiges, inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Im Fokus seiner Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Raum- und Standortentwicklung. Das 1985 in Zürich gegründete Unternehmen erbringt seit 25 Jahren Leistungen, die geprägt sind von Qualität, Kompetenz und einem exzellenten Kundenservice.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und höchsten Nutzen für seine Kunden. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 90-köpfigen multidisziplinär zusammengesetzten Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften.

Ein Netzwerk von regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Frankfurt, Berlin, Zürich und Genf, stationierten Beraterteams. Bei Fragestellungen außerhalb der Schweiz und Deutschlands kann Wüest & Partner jederzeit auf die Ressourcen und das Know-how eines weltweiten Netzwerks von Beratungs- und Bewertungsunternehmen zurückgreifen.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die elf Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz und Patrick Schnorf.

Adressen W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 2193 888 0
Fax +49 69 2193 888 11
frankfurt@wuestundpartner.com
www.de.wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Telefon +49 30 2576 087 0
Fax +49 30 2576 087 29
berlin@wuestundpartner.com
www.de.wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG
Gotthardstraße 6
CH-8002 Zürich
Telefon +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genf
Telefon +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com