

Unternehmen und Märkte

Dix: Büros rentierten 2005 negativ

Erstmals in seiner zehnjährigen Erhebungsperiode hat der Deutsche Immobilien Index (Dix) für das abgelaufene Jahr 2005 einen Total Return von nur einem halben Prozent ausgewiesen. Im Vorjahr hatten die Immobilienanlagen der institutionellen Investoren immerhin noch mit 1,1 Prozent rentiert. Das ermittelte die DID Deutsche Immobilien Datenbank aus der repräsentativen Datenbasis von 3 427 Immobilienobjekten mit einem Marktwert per Dezember 2005 von annähernd 60 Milliarden Euro. Diese werden von 22 institutionellen Anlegern in Deutschland gehalten.

Der durchschnittliche Objektwert lag bei 17,4 Millionen Euro. Mit 56,6 Prozent



war der Anteil an Büroimmobilien im Durchschnitt der untersuchten Portfolios dominierend, gefolgt von Handelsimmobilien mit 14,3 Prozent und der gemischten Nutzung Handel/Büro mit 9,5 Prozent. Wohnimmobilien waren mit 8,2 Prozent in den Portfolios vertreten.

Der Dix misst die Performance von direkten Immobilieninvestitionen für Objekte, die während des gesamten Jahres im Bestand gehalten werden – ohne Transaktionen und Projektentwicklungen.

Deutlicher Verlierer waren im vergangenen Jahr Büroimmobilien, die erstmals in den zehn Jahren seit Erhebung der Zahlen eine negative Wertentwicklung aufwiesen: minus 0,7 Prozent und damit 1,2 Prozentpunkte unter Vorjahr, als die Rendite noch 0,5 Prozent betrug. Gewinner zum Vorjahr waren Handelsimmobili-

en mit einem Performance-Plus von 1,2 Prozentpunkten auf 4,1 (2004: 2,9) Prozent, gefolgt von Wohnimmobilien, die sogar um 1,5 Prozentpunkte zulegen konnten und einen Total Return von 2,8 (1,3) Prozent erreichten.

Die Netto-Cash-Flow-Rendite aller Bestandsobjekte im Dix – Kennzahl der Netto-Mieteinnahmen im Vergleich zum gebundenen Kapital – ist in den letzten zehn Jahren (1996 bis 2005) fast kontinuierlich gefallen. 1996 betrug sie noch 5,8 Prozent, im Jahr 2005 nur noch 4,6 Prozent. Dies ist auch durch steigende Leerstandsquoten bedingt. Der Rückgang der Wertänderungsrendite hat sich erheblich verstärkt.

Seit dem Aktien-Hype 2000/2001, als die Bestandsgrundstücke noch geringfügige Wertzuwächse aufwiesen, wurden die Objekte immer deutlicher abgewertet. Der Marktwertverlust in 2005 betrug für alle Bestandsobjekte 4,0 Prozent, für den Teilmarkt Büroimmobilien sogar 5,0 Prozent. Das spiegelt deutlich die sich beschleunigende negative Entwicklung des Immobilienmarktes und hier besonders der Büroflächen wider.

Der Total Return der Bürostandorte wurde von negativen Vorzeichen dominiert. Nur in Hamburg (0,9 Prozent) und Düsseldorf (0,8 Prozent) blieb den Investoren eine bescheidene Rendite. Berlin (minus 3,3 Prozent), Frankfurt (minus 1,8 Prozent), Köln (minus 0,9 Prozent) und Stuttgart (minus 0,5 Prozent) fielen zurück. München zeigte eine glatte Null. Einen Einbruch auf minus 5,6 Prozent erlebte der Büromarkt in Leipzig im abgelaufenen Jahr.

Das derzeit niedrige Bewertungsniveau deutscher Immobilien werde von immer mehr ausländischen Investoren als günstige Einstiegsmöglichkeit wahrgenommen und genutzt, erklärte Daniel Piazzo, Geschäftsführer der DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, bei der Vorstellung des Zahlenwerks in Frankfurt. Nach seiner Auffassung hat die Branche die Talsohle im vergangenen Jahr erreicht. Dazu hätten auch die Abwertungen der Bestandsobjekte in den Offenen Immobilienfonds beigetragen.

Somit habe die Assetklasse Immobilien wieder eine Chance, an die Entwicklung der anderen Indizes anzuknüpfen, von denen sie im Jahr 2005 weit überflügelt wurde. So verzeichnete der Dax eine Steigerung um 27,1 Prozent, während die im Deutschen Immobilien-Aktien-Index (Dimax) des Bankhauses Ellwanger & Geiger zusammengefassten Titel sogar ein Plus von 38,4 Prozent erzielten. Festverzinsliche Wertpapiere rentierten dagegen laut Deutschem Rentenindex (Rexp) nur mit 4,9 Prozent.

Corpus wägt Börsengang ab

Noch in diesem Jahr soll entschieden werden, ob die Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG, Köln/Düsseldorf, in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und an die Börse gebracht wird. Dies kündigte Michael Zimmer, Sprecher der Geschäftsführung, bei der Vorstellung der Ergebniszahlen für 2005 in Frankfurt am Main an. Anlass der Überlegungen ist, dass die Gruppe künftig gerne mehr Immobilienportfolien kaufen würde. Dabei stehen neben Wohnungen aus gewerblich genutzten Objekten im Fokus. Ziel ist es, dass sich die Kapitalanlagen im eigenen Bestand zu etwa vier Fünfteln auf Wohnobjekte und ein Fünftel Gewerbe verteilen.

Um das nötige Kapital für diese Investitionen zu beschaffen, ist ein Initial Public Offering (IPO) aus Sicht von Corpus nur eine denkbare Option. Wettbewerber wie die Patrizia Immobilien AG hatten – vor dem gleichen strategischen Hintergrund – diesen Weg gewählt. Doch Zimmer betont, dass es für sein Haus auch die Möglichkeit gäbe, ein Joint Venture mit Kapitalanlegern einzugehen. Vor allem Morgan Stanley war in der Vergangenheit ein bevorzugter Partner.

Allerdings hat die Corpus-Gruppe, so meint zumindest Geschäftsführer Michael Albertz, inzwischen sehr viel von der Arbeitsweise der Angelsachsen gelernt, so dass sich die Kölner jetzt durchaus mehr zutrauen. Künftig wollen sie alleine kleinere und mittlere Bestände mit 10 000 bis 12 000 Wohneinheiten – auch in B-Städten – erwerben. Im Einzelfall könnten auch Gesellschaften mit bis zu 30 000 Wohneinheiten auf der Einkaufsliste stehen. Doch auch wenn

die zu 75 Prozent drei großen Sparkassen gehörende Gruppe mit 158,5 (2004: 156,8) Millionen Euro aus eigener Sicht hinreichend mit Eigenkapital ausgestattet ist, könnten weitere Mittel nützlich sein. Dieses könne aber auch, so Zimmer, über Fondslösungen akquiriert werden. Über die Finanzbeteiligung Sireo sind diesbezüglich schon praktische Erfahrungen gesammelt worden.

Zur Geschäftsentwicklung 2005 wurde erklärt, dass alle Bereiche, Asset Management, Makler und Projektentwicklung, zusammen Immobilien im Wert von annähernd 1,2 Milliarden Euro an nationale und internationale Investoren veräußert haben. Davon entfielen allein 353 Millionen Euro auf den Verkauf der restlichen acht Gewerbeimmobilien aus dem Millennium-Paket der nicht konsolidierten Tochtergesellschaft MSC Millennium Holding. Dadurch sind die Umsatzerlöse im Konzern auf 198,3 (2004: 371,9) Millionen Euro gesunken. Dies entspricht einem Minus von 46,7 Prozent.

Dass dennoch der Jahresüberschuss um 55,2 Prozent auf 22,5 (14,5) Millionen Euro gestiegen ist, erklärte Albertz vor allem mit dem intensiveren Beratungsgeschäft. So hat Corpus im Auftrag der Citigroup den gesamten Wohnungsbestand, das Gewerbeportfolio und die Projektentwicklungssparte der Viterra bewertet. Zudem wurde Hudson Advisors bei der Übernahme von notleidenden Krediten beraten.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag im vergangenen Jahr auf der Sparte Asset Management. Mit dem Erwerb der Berliner Wohnungsgesellschaft GHG wurde der Immobilienbestand um 5 100 Einheiten auf 11 500 Wohneinheiten verdoppelt und die Aktivitäten auf den Berliner Wohnungsmarkt ausgedehnt. Darüber hinaus gelang es, bereits 8 000 der insgesamt 48 000 Wohneinheiten aus dem Bestand der Immeo Wohnen zu veräußern. An dieser Ende 2004 erworbenen Gesellschaft sind Corpus zu 6,5 Prozent und Morgan Stanley zu 93,5 Prozent beteiligt.

Im Bereich Asset Management Gewerbe hat Corpus in 2006 die Anteile an der Sireo Real Estate von 24,5 Prozent auf eine Mehrheitsbeteiligung von 50,4 Prozent aufgestockt. Sireo soll künftig das Dienstleistungsgeschäft dieser Sparte abwickeln, während Corpus weiterhin als Investor am Markt auftritt. Insgesamt

betreut die Gruppe ein Immobilienvermögen von insgesamt 15,1 Milliarden Euro. Dabei beträgt das unmittelbare eigene Immobilienvermögen 842,0 (2004: 481,6) Millionen Euro.

Die zweite Säule, der Maklerbereich mit den fünf regionalen Töchtern in Bad Homburg, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt und Köln, vermittelte im vergangenen Jahr 1 896 (2004: 1 240) Notarverträge und erzielte dabei ein Provisionsvolumen von 19,6 (17,2) Millionen Euro. Damit zählt sich die Corpus Immobilien Makler GmbH, Köln, zu den umsatzstärksten Maklern in Deutschland.

Das in der Sparte Projektentwicklung gebündelte Bauträgergeschäft verzeich-

net mit 1 800 Wohnungen veräußert und die Mehrheitsbeteiligung Sireo habe sich durch einen Großauftrag des Landes Baden-Württemberg, das den Verkauf von landeseigenen Immobilien prüfen lässt, gut positioniert.

Der Maklerbereich litt zwar unter der jahreszeitlich bedingten Schwäche, werde aber durch den Vermarktungsauftrag der GAG Immobilien AG (jährlich 1 000 Einheiten in vier Jahren) weiter wachsen. In der Bauträgersparte soll sich die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten 2006 voraussichtlich auf 540 verdoppeln. Darüber hinaus sind zum Jahreswechsel 2005/2006 Grundstücke für die Errichtung von 2 500 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von 576 Millionen

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Corpus-Gruppe

	2005	2004	Veränderung
	in Millionen Euro		in Prozent
Umsatzerlöse	198,3	372,0	- 46,7
a) aus der Hausbewirtschaftung	45,9	55,7	- 17,6
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	123,5	301,0	- 59,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28,9	15,2	89,9
Aufwendungen	163,2	306,5	- 46,8
a) für Hausbewirtschaftung	24,5	25,5	- 4,2
b) für Verkaufsgrundstücke	133,9	276,9	- 51,6
c) für andere Lieferungen und Leistungen	4,8	4,1	18,8
Personalaufwand	26,5	25,0	5,8
Abschreibungen	3,5	3,6	- 2,0
Ergebnisse aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17,2	8,0	115,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31,0	24,1	28,7
Steuern	8,5	9,6	- 11,5
Jahresüberschuss	22,5	14,5	55,4
Konzernergebnis	21,9	13,1	67,3
Bilanzgewinn	21,5	20,1	6,8

Quelle: Corpus

nete im Geschäftsjahr 2005 aufgrund aufgeschobener Fertigstellungen ein um 17 Prozent niedrigeres Bauvolumen von 53,8 (64,8) Millionen Euro. Insgesamt wurden 274 Wohneinheiten fertig gestellt, während es im Jahr 2004 noch 313 Einheiten waren. Derzeit befinden sich mehr als 650 Wohnungen der Corpus-Gruppe im Bau. Nach der Fusion der Sparkassen Köln und Bonn wurden die Bauträgeraktivitäten nunmehr auch auf Bonn ausgeweitet.

Den Start ins Jahr 2006 bezeichnete Zimmer als sehr erfolgreich. So wurde im Bereich Asset Management bereits im ersten Quartal ein großes Immobilienpa-

Euro gesichert worden. Die Realisierung und Fertigstellung kann bis 2008 erfolgen. Mittelfristig will die Gruppe jährlich etwa 850 Wohnungen errichten.

Zur aktuellen Diskussion um die Notwendigkeit von Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland merkte Zimmer an, dass das Vehikel allenfalls ein Add-on für den hiesigen Kapitalmarkt sein könne. Ein wirtschaftlicher Faktor wären die steuerbegünstigten Immobilien-Aktiengesellschaften jedoch nicht. Vor allem aber für die Banken, die die Einführung massiv propagieren, wäre es ein „nettes“ Beratungsobjekt.