

## Unternehmen und Märkte

### Feri-Rating: Hamburg geadelt, Halle getadelt

Hamburg ist in die Liga der europäischen Büroimmobilienmärkte mit den größten Wachstumspotenzialen aufgestiegen. Dies ist eines der Ergebnisse der Städte-Bewertung der Feri Rating & Research GmbH, Bad Homburg, die Ende Juni in Frankfurt am Main präsentiert wurden. Demnach rangiert die Hansestadt derzeit auf Platz vier unter den Bürostandorten und gehört mit einem Plus von sechs Punkten und einer Benotung mit AA (vormals A) zu den Aufsteigern im Einjahresvergleich.

Begründet wird die Heraufstufung mit der wachsenden Bedeutung Hamburgs als Verkehrs-, Handels- und Dienstleistungszentrum Norddeutschlands. Mit über 50 Prozent sei der Dienstleistungssektor der wichtigste Wirtschaftsbereich. So habe sich die Hafenstadt beispielsweise als einer der großen Medienstandorte in Deutschland etabliert. Gleichzeitig sei

mit der Produktion des Großraumflugzeugs A380 die Ansiedlung einer wichtigen Schlüsselindustrie für künftiges Wachstum gelungen.

Damit hat die norddeutsche Metropole aus Feri-Sicht sogar die britische Hauptstadt geschlagen. Zwar bewerten die Homburger auch Inner-London mit AA, doch wird bemängelt, dass das zweitwichtigste Finanzzentrum der Welt sehr abhängig vom Dienstleistungssektor ist. Auf diesen entfalle mehr als 50 Prozent der regionalen Wertschöpfung. Zudem erweise sich das Mietniveau trotz hoher Leerstände als vergleichsweise robust. Mittlerweile ziehe die Flächennachfrage wieder an, so dass die Ratingagentur auch wieder steigende Mieten erwartet.

Als europäischen Top-Standort für Investitionen in Büroimmobilien machte Feri allerdings Mailand aus. „Hohes Potenzial, geringes Risiko“, so urteilen die Marktbeobachter, denn die Hauptstadt der Lombardei habe sich als das bedeutendste Verkehrs-, Handels- und Dienstleis-

tungszentrum Italiens entwickelt. Zudem sei der Ballungsraum einer der wichtigsten Industriestandorte südlich der Alpen. Künftig sei dort vor allem in den Nebengebieten mit steigenden Büromieten zu rechnen. Auf die Plätze zwei und drei kamen Dublin und Luxemburg.

Am meisten verbessern konnte sich mit acht Punkten Madrid, das wie im Vorjahr mit A bewertet wird. Dort hätten die Aussichten auf hohe Renditen jüngst zu einer besonders regen Investitionstätigkeit geführt, so dass das Angebot wohl noch zunehmen werde. Auch bei den Mieten könne auf mittlere Sicht mit einer Steigerung gerechnet werden.

Düster sieht es aus Feri-Perspektive dagegen für Ostdeutschland aus. So finden sich Chemnitz (Ratingnote E), Schwerin (E) und Magdeburg (E minus) am Ende des Rankings wieder. Schlusslicht ist Halle an der Saale, das vier Punkte verlor und aktuell nur auf 20 Punkte beziehungsweise „E minus“ kommt. Weil der wirtschaftliche Anpassungsbedarf in der einst von Braunkohleabbau und Chemieindustrie geprägten Region sehr hoch ist, gleichzeitig aber zu wenig Dienstleister vor Ort sind, könne sich die Büronachfrage nicht nachhaltig verbessern. Folglich müsse in allen Lagen mit sinkenden Mieten gerechnet werden.

Doch nicht nur im Bürosegment, auch als Wohnungsmarkt rangiert Halle mit einem Rating von E am Ende des Rankings. Lediglich für Investitionen in Schweriner Wohnungen wird das Verhältnis von Chancen und Risiken als noch ungünstiger eingeschätzt. Und auch Rostock (D minus) und Chemnitz (E) finden sich in der Schlussgruppe wieder. Da wertet es Feri schon als positiv, dass Erfurt mit plus acht Punkten den Sprung von E auf „D minus“ schafft. Zunehmend entwickle sich die thüringische Hauptstadt als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum, so dass in den nächsten Jahren mit moderaten oder leicht steigenden Mieten zu rechnen sei.

Aus europäischer Sicht führt Budapest das Feri-Ranking bei Wohnimmobilien an. Die A-Note wird erstmals mit der zentralen geografischen Lage der ungarischen Hauptstadt in Mittel- und Osteuropa, zweitens mit der sich stabilisierenden Preisentwicklung für Wohnungen und drittens mit den weiter steigenden Mieten begründet. Paris, Toulouse, Dublin und Mailand folgen auf den Plätzen.

## Cushman & Wakefield

### G-REIT – weil es einfacher geht

Dass der Real Estate Investment Trust (REIT) als steuerbegünstigte Immobilien-AG auch bald nach Deutschland kommt, ist nach wie vor ungewiss. Zumindest dürfte der 1. Januar 2007 als Starttermin nicht mehr zu halten sein. Denn dazu müsste die entsprechende Gesetzesgrundlage am besten noch vor der Sommerpause verabschiedet werden, doch das scheint angesichts der Uneinigkeiten in den Reihen der Regierungskoalition und innerhalb der SPD wenig wahrscheinlich.

Dabei wäre das Vehikel als Refinanzierungs- und Exit-Möglichkeit für den hiesigen Immobilienmarkt attraktiv – vor allem aus Sicht internationaler Investoren, betont das Beraterhaus Cushman & Wakefield in einer aktuellen Stellungnahme. Eine deutsche REIT-Variante (G-REIT) sei demnach notwendig, um erstens die Immobilien besser aus den Unternehmensbilanzen herauszubekommen und zweitens damit die Finanzierung dieser Transaktionen nicht am hiesigen Kapitalmarkt vorbeilaufe.

Wie dringend der Markt das Produkt fordert, zeige sich allein schon daran, dass manches deutsches Immobilienunternehmen nicht länger auf den G-REIT warten will und sich derweil mit Ersatzkonstruktionen behilft, die jedoch oftmals keine gute und in der Regel schon gar keine elegante Lösung seien.

Wenn Unternehmen in Steueroasen – etwa den Kanalinseln – angesiedelt werden und dann eine Luxemburger Zwischenholding entweder am wenig regulierten Londoner Alternative Investment Market (AIM) oder in Amsterdam gelistet wird, könne dies – obgleich für einige (größere) Unternehmen gangbar – schnell zu komplex und intransparent werden.

Dass dies bei Anlegern nicht eben „vertrauensbildend“ ist, führt der jetzt doch noch abgesagte Börsengang der Vivacon German Properties, einer Tochtergesellschaft des Kölner Immobilienunternehmens Vivacon AG, London, vor Augen. (ho)