

Unternehmen und Märkte

Logistik: Leipzig und Nürnberg im Kommen

Dank Globalisierung und EU-Ost-Erweiterung wächst der Logistikimmobilienmarkt in Deutschland stetig, stellt der zur Dresdner Bank gehörende Immobilienmakler Dr. Lübke GmbH, Frankfurt am Main, fest. Obwohl aktuell immer noch einige Objekte zu Dumping-Preisen am Markt verfügbar seien, werde das Angebot – besonders in Top-Lagen – zusehends knapper. Als Newcomer unter den Logistikstandorten zeichnen sich Leipzig und Nürnberg ab. Bei neu errichteten Lager- und Industriehallen setzen Investoren immer häufiger auf flexibel ausrichtbare Konzepte mit standardisierter Ausstattung. Abweichungen und Sonderwünsche würden dadurch häufig zu Lasten der zukünftigen Mieter gehen.

Geringere Renditeerwartungen und günstige Investitionskosten haben in jüngster Vergangenheit zu Tiefmieten bei Logistikimmobilien geführt. So könnten Flächen in B- und C-Lagen im Moment durchaus für 2,50 Euro pro Quadratmeter gemietet werden. Doch das Ende dieser Sparpreise sei aufgrund der hohen Nachfrage sowie anziehender Baupreise abzusehen. In Top-Regionen wie Hamburg, dem Rhein-Ruhr-Gebiet oder Frankfurt wird das Angebot besonders im großflächigen Bereich ab 5 000 Quadratmetern langsam knapp.

Eine echte Alternative für Suchende wäre Leipzig. Der Flughafen garantiere eine hervorragende Anbindung. Zudem baut die DHL ihren dortigen Standort bis 2008 zum europäischen Hauptumschlagplatz aus. Auch Nürnberg sei mit seinem dichten Autobahnnetz sowie der unmittelbaren Nähe zu den boomenden Logistikstandorten Slowakei und der Tschechischen Republik für viele Unternehmen attraktiv. Zusätzlich bieten beide Standorte neben einer guten Infrastruktur auch ein hohes Arbeitskräftepotenzial.

Gerade bei neu erbauten Industrie- und Lagerhallen müssten sich Interessenten jedoch auf eine standardisierte Ausstattung einrichten. Oftmals wurden die heute angebotenen Bestandsimmobilien seinerzeit zur eigenen Verwendung erbaut. Dabei haben spezifische Anforderungen des Nutzers an Bauweise und Ausstattung eine große Rolle gespielt. Heute setzen Investoren hingegen auf

genormte und kostengünstigere Konzepte, die eine flexible und individuelle Ausrichtung an die jeweiligen Mieter zulassen. Dadurch würden sich Vermieter die Drittverwendungsfähigkeit ihrer Objekte sichern und könnten kürzere Laufzeiten bei Mietverträgen akzeptieren. Für spezielle Wünsche müssten die neuen Mieter jedoch immer häufiger selbst aufkommen.

Die positive Wirtschaftsstimmung wird zu weiteren Expansionen bei einheimischen Firmen führen, vermutet der Makler. Aber auch für ausländische Unternehmen werde Deutschland durch seine Lage im Herzen Europas als Standort immer interessanter.

Milliardenzufluss in Morgan-Stanley-Fonds

Die Mittelzuflüsse des von der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, Frankfurt am Main, verwalteten Offenen Immobilien-Publikumsfonds Morgan Stanley P2 Value haben die Grenze von einer Milliarde Euro überschritten. Bislang wurden für den Fonds 22 Immobilien in sieben Ländern erworben. Mit knapp 20 Prozent entfällt dabei ein signifikanter Anteil des vom Fonds gehaltenen Immobilienvermögens auf Asien.

Die Performance des Fonds liegt gegenwärtig bei 5,8 Prozent. Die Nettoliquidität beträgt derzeit 30,6 Prozent. Nach Abzug der strategischen Liquidität in Höhe von 20 Prozent stehen dem Fondsmanagement zurzeit rund zehn Prozent des Fondsvolumens für Neuinvestitionen zur Verfügung, die rasch realisiert werden sollen.

Den hohen Mittelzufluss in das erst im November 2005 aufgelegte Sondervermögen sieht die Fondsgesellschaft als Beleg für das große Anlegerinteresse an einem global ausgerichteten Anlagekonzept und der sogenannten Zwei-Portfolio-Strategie. Diese teilt die Fondsimobilien einem von zwei Teilportfolios – dem Kern- oder dem Handelsportfolio – zu. Im Kernportfolio sind Immobilien, die für einen längeren Zeitraum von mehr als fünf Jahren im Portfolio gehalten werden sollen. Im Gegensatz dazu beinhaltet das Trading-Portfolio Objekte für kürzere Haltezeiten von bis zu fünf Jahren. Von den derzeit 22 Fondsobjek-

ten sind 15 dem Kernportfolio und sieben dem Handelsportfolio zugeordnet.

Deutsche Euroshop: EBIT plus 50 Prozent

Die Deutsche Euroshop AG (DES), Hamburg, hat die Umsatzerlöse im Konzern im Geschäftsjahr 2006 um 29 Prozent von 72,1 Millionen Euro auf 92,9 Millionen Euro gesteigert. Zurzeit ist das Mdx-Unternehmen an 16 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Während die Einzelhandelsumsätze 2006 in Deutschland nominal um 0,8 Prozent gestiegen sind, weist die DES für ihre Shoppingcenter ein Umsatzplus von 3,3 Prozent aus. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus bei 4,7 Prozent. Die Leerstandsquote blieb wie schon im Vorjahr unter einem Prozent. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen lag bei rund 0,3 (2005: 0,2) Millionen Euro. Das waren wie im Vorjahr 0,3 Prozent der Umsatzerlöse. Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 16,0 (2,3) Millionen Euro und beinhalteten im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne der Shoppingcenter in Frankreich und Italien in Höhe von 14,8 Millionen Euro.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 1,7 Millionen Euro auf minus 41,0 Millionen Euro. In dieser Position werden erstmalig die nach IAS 32 als Fremdkapital darzustellenden Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter ausgewiesen und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Durch die erhöhte Investitionstätigkeit und die neu eröffneten Shoppingcenter sind die Fremdkapitalzinsen um 5,3 Millionen Euro auf 38,9 Millionen Euro gestiegen. Die Zinserträge haben sich mit 2,3 (2,2) Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Beteiligungserträge sind von 5,0 Millionen Euro auf 1,9 Millionen Euro zurückgegangen, weil im Vorjahr in dieser Position noch die Erträge des Main-Taunus-Zentrums enthalten waren. Demgegenüber lag der Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter mit 6,4 Millionen Euro um 6,6 Millionen Euro unter dem des Vorjahres.

Das Bewertungsergebnis stieg im Jahresvergleich um 22,4 Millionen Euro auf

72,3 Millionen Euro. Das neu eröffnete Center in Klagenfurt und das zum 1. Januar 2006 erworbene Rathaus-Center Dessau wurden erstmals mit ihren Verkehrswerten angesetzt. Hieraus wurde ein Bewertungsgewinn in Höhe von 22,3 Millionen Euro verbucht. Aber auch die Bewertungen der Bestandsobjekte haben zu wesentlich höheren Erträgen im Konzern geführt. Diese Objekte erzielten Wertzuwächse von 44,2 Millionen Euro.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 57,5 Millionen Euro um 50 Prozent auf 86,3 Millionen Euro, das Ergebnis vor Steuern (EBT) nahm von 68,1 Millionen Euro um 73 Prozent auf 117,7 Millionen Euro zu. Die Minderheitenanteile sind gemäß IAS 32 bilanztechnisch wie Fremdkapital zu behandeln, sodass die Anteile der Fremdgesellschafter am Konzernergebnis im Finanzergebnis ausgewiesen werden und damit auch das EBT mindern. Der Vergleichswert des Vorjahres wurde entsprechend angepasst. Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 17,4 Millionen Euro ergab sich ein Konzernergebnis von 100,3 (48,7) Millionen Euro – eine Steigerung um 106 Prozent.

Der unverwässerte Gewinn je Aktie lag bei 5,84 Euro gegenüber 3,09 Euro im

Vorjahr. Davon entfielen 1,53 (1,24) Euro je Aktie (plus 23 Prozent) auf das operative Geschäft und 2,98 (1,85) Euro – ein Plus von 61 Prozent – auf das Bewertungsergebnis. Aus dem Veräußerungsgewinn der Shoppingcenter in Italien und Frankreich fiel ein zusätzliches operatives Ergebnis je Aktie von 1,33 Euro an. Auf der Hauptversammlung am 21. Juni 2007 soll den Aktionären die Ausschüttung einer auf 2,10 Euro je Aktie erhöhten Dividende für das Geschäftsjahr 2006 vorgeschlagen werden. Zum 31. Dezember 2006 ergab sich ein Net Asset Value von 877,4 Millionen Euro oder 51,05 Euro je Aktie gegenüber 794,5 Millionen Euro oder 46,22 Euro je Aktie im Vorjahr.

Für 2007 gibt sich das Unternehmen optimistisch. Die Baumaßnahmen für die drei Einkaufszentren Stadtgalerie Hameln, Stadtgalerie Passau und Galeria Baltycka in Danzig/Polen würden planmäßig voranschreiten. Die Galeria Baltycka ist bereits voll vermietet und wird im Herbst 2007 eröffnen. Damit sollte das Objekt die aus dem Verkauf des französischen und italienischen Einkaufszentrums resultierenden Mindermieteinnahmen im Geschäftsjahr 2007 zumindest teilweise ausgleichen können. Im Frühjahr 2008 werden dann die Stadtgalerie

in Hameln und im Herbst 2008 die Stadtgalerie in Passau eröffnen, die bereits zu über 75 Prozent beziehungsweise 70 Prozent vermietet sind.

Im laufenden Geschäftsjahr rechnet die DES, bedingt durch die Verkäufe im Vorjahr, mit einem Umsatz auf Vorjahresniveau in Höhe von 92 bis 94 Millionen Euro. Es wird erwartet, dass der durch die beiden verkauften Einkaufszentren wegfallende Umsatz (4,2 Prozent der Umsatzerlöse 2006) durch die im Herbst 2007 eröffnende Galeria Baltycka teilweise ausgeglichen wird. Ab 2008 tragen erstmals die Einkaufszentren in Hameln und Passau zu Umsatz und Ergebnis bei. Zudem wird die Galeria Baltycka das erste volle Geschäftsjahr in Betrieb sein. Daher erwartet der Vorstand für 2008 einen Umsatzanstieg auf 108 bis 112 Millionen Euro.

Das EBIT im Geschäftsjahr 2007 werde zwischen 71 und 73 Millionen Euro liegen. Der Rückgang gegenüber 2006 ist insbesondere auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen. 2008 sollte das EBIT nach Eröffnung aller derzeit im Bau befindlichen Objekte auf 87 bis 90 Millionen Euro steigen. Das EBT 2007 wird mit 30 bis 32 Millionen Euro und 2008 mit 42 bis 44 Millionen Euro kalkuliert.