



KPMG auf der MIPIM – 10. bis 13. März 2015
Treffen Sie die Immobilienexperten von KPMG auf der MIPIM in Cannes. Sie finden uns im **Palais des Festivals, Halle Riviera 7, Stand R7.G20.**

März 2015

Spotlight

Der deutsche Immobilienmarkt boomt.

Anders lässt sich die derzeitige Stimmung nicht beschreiben. Nach einem Transaktionsvolumen an Wohn- und Gewerbeimmobilien von mehr als 50 Milliarden Euro im Jahr 2014 erwarten die von KPMG zum Jahresende 2014 befragten Experten für 2015 einen weiteren Anstieg. Lediglich in den Boomjahren 2006 und 2007 wechselten mehr deutsche Liegenschaften den Eigentümer.

Viele Gründe sprechen für Fortsetzung des Immobilienbooms

Der Mangel an renditestarken Investitionsalternativen am Wertpapiermarkt, die durch die Zentralbanken verursachte Liquiditätsschwemme, das niedrige Zinsniveau, die stabile Situation der Wirtschaft und nicht zuletzt auch der gesunkene Wert des Euro befeuern die hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien. Deutschland wird nach dem Vereinigten Königreich als das Zielland internationaler Immobilieninvestoren gesehen. Sind diese Faktoren alleine schon hinreichend, den aktuellen Boom zu erklären, wird er durch das Auftreten neuer Akteure noch verstärkt. Versicherungsunternehmen aus China und Taiwan ist es seit Kurzem gestattet, auch in ausländische Liegenschaften zu investieren, was den Druck auf die Märkte in

Deutschland und im Vereinigten Königreich weiter erhöht.

Bremsfaktoren bisher ohne Wirkung

Höhere Belastungen mit gestiegener Grunderwerbsteuer, die überall zu beobachtende Erhöhung der Grundsteuer zur Sanierung der Gemeindehaushalte sowie die sich abzeichnende Mietpreisbremse scheinen den Boom nicht negativ zu beeinflussen. Auch die nach der Veröffentlichung der Luxembourg Leaks zu erwartenden politischen Reaktionen zur Eindämmung mutmaßlich missbräuchlicher internationaler Steuergestaltungen und die geplanten Maßnahmen der OECD gegen sogenannte „Base Erosion and Profit Shifting (BEPS)“ sollten für sich alleine betrachtet keinen nachhaltig negativen Einfluss auf die Transaktionsmärkte haben. KPMG ist bei all diesen Themen am Puls der Zeit und steht Ihnen mit einem breiten Dienstleistungsangebot entlang der Wertschöpfungskette der Assetklasse Immobilien in allen relevanten Märkten zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen eine informative und anregende Lektüre.

Ihr

Stefan Schmidt

Partner, Leiter Real Estate



Stefan Schmidt

Partner, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
T +49 69 9587-2160
stefanschmidt@kpmg.com

Inhalt

Der „IPMS“ ist da. Sorgt der neue Flächenstandard weltweit für mehr Transparenz und Einheitlichkeit?

Seite 2

Anerkennung der persönlichen Steuerbefreiung von Versorgungswerken bei Immobilieninvestments im Ausland

Seite 3

Herausforderungen für Hausverwalter durch investimentrechtliche Regularien

Seite 4

Regulierung der Wohnungsvermietung nimmt weiter zu

Seite 5

Das Stimmungshoch auf dem deutschen Immobilienmarkt – a never ending story?

Seite 6

Der „IPMS“ ist da. Sorgt der neue Flächenstandard weltweit für mehr Transparenz und Einheitlichkeit?

Der jüngst veröffentlichte International Property Measurement Standard (IPMS) ist das neue Maß zur Flächenermittlung bei Büroimmobilien.

Aktuell weltweite Unterschiede

Die Antwort auf die Frage nach der nutzbaren Gebäudefläche einer Büroimmobilie kann sehr unterschiedlich ausfallen. Sie hängt wesentlich davon ab, in welchem Land die Immobilie gelegen ist beziehungsweise nach welchen historisch und kulturell gewachsenen Richtlinien und Empfehlungen die Fläche von Gebäuden aufgemessen wird.

So können zum Beispiel in Indien zur Bürofläche auch angegliederte Parkmöglichkeiten hinzugerechnet werden, während in Spanien Freizeiteinrichtungen Berücksichtigung finden. In manchen Regionen des Mittleren Ostens werden bei der Ermittlung sogar „theoretische“ Geschosse einbezogen. In anderen Regionen hingegen dürfen nur klimatisierte Flächen berechnet werden, während die tatsächliche Grundfläche irrelevant ist. Diese unterschiedlichen Vorgehensweisen führen im internationalen Vergleich zu deutlichen Flächenabweichungen.

Häufig sind Eigentümer internationaler Immobilienportfolios daher gezwungen, Anpassungen von Flächenermittlungen vorzunehmen, um eine Vergleichbarkeit der (nutzbaren) Flächen in Gebäuden und der sich hieraus ergebenden Immobilienkennzahlen sicherzustellen.

Einheitliche Lösung ist geboten

Vor diesem Hintergrund wurde 2013 bei einem Treffen der Weltbank die International Property Measurement Standard-Koalition ins Leben gerufen. Vertreter aus mehr als 50 internationalen Organisationen haben sich ihr angeschlossen und sich zum Ziel gesetzt, eine Methode zur einheitlichen Ermittlung nutzbarer Gebäudeflächen zu entwickeln. Zu den Mitgliedern gehören unter anderem die Gesellschaft für immobilienwirtschaft-

liche Forschung e. V. (gif), die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und die HypZert GmbH.

Ende 2014 wurde der erste IPMS für Büroflächen in englischer Sprache veröffentlicht (www.ipmsc.org) und im Anschluss daran im deutschen Nationalverband der RICS mit Experten der Immobilienwirtschaft diskutiert. Die RICS beabsichtigt, im Laufe dieses Jahres einen Leitfaden zur Anwendung des IPMS herauszugeben.

Neben dem IPMS für Büroimmobilien sind weitere Standards für Wohn- (Veröffentlichung 2015), Industrie- und Einzelhandelsimmobilien geplant.

Akzeptanzschaffung steht im Vordergrund

Für die IPMS-Koalition ist es nun ein vorrangiges Ziel, Akzeptanz für den neuen Standard zu schaffen und ihn weltweit zu verbreiten. Inzwischen haben sich zahlreiche internationale Unternehmen und Verbände zu seiner Einführung bekannt und wollen sich als IPMS-Partner registrieren lassen.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass der IPMS zeitnah vor allem in Ländern eingeführt wird, in denen bisher noch keine Standards zur Anwendung kommen. Beispielsweise hat Dubai angekündigt, den IPMS für Büroflächen verbindlich einzuführen, um so auf die wachsende Zahl internationaler Gewerbeimmobilieninvestoren zu reagieren.

In Ländern, in denen bereits Flächenermittlungsstandards existieren – wie beispielsweise in Deutschland, wo die DIN oder die von der gif entwickelten Empfehlungen eingesetzt werden –, wird der IPMS vorerst mit hoher Wahrscheinlichkeit parallel oder ergänzend genutzt werden. Es bleibt festzuhalten, dass es in Deutschland bereits ein sehr detailliertes Regelwerk gibt.

Ausblick

Man kann davon ausgehen, dass der IPMS bei der Ermittlung von Gebäudeflächen und Immobilienkennzahlen zunehmend in den Fokus international agierender Marktteilnehmer rückt. Letztendlich geht es um eine international einheitliche Methode, Gebäude zu vermessen, Flächenangaben vergleichbar zu machen und damit Investitionsrisiken zu vermindern.

Inwiefern sich die neue Norm am deutschen Immobilienmarkt etablieren und die nationalen Standards ablösen wird, muss der Markt entscheiden.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte:

Silke Rumetsch, FRICS

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

T +49 69 9587-4144

srumetsch@kpmg.com

Anerkennung der persönlichen Steuerbefreiung von Versorgungswerken bei Immobilieninvestments im Ausland

Steuervermeidungsstrategien multinationaler Konzerne haben eine Diskussion über Steuervereinheitlichungen angestoßen. Steuerbefreiende Tatbestände stehen jedoch weniger im Fokus – mit Folgen unter anderem für die steuerliche Gleichbehandlung von Versorgungswerken.

Die aktuelle Maßnahmenplanung gegen Base Erosion and Profit Shifting (BEPS) sieht eine einheitliche Besteuerung von multinational tätigen Unternehmen vor, um so Gewinnkürzungen und Gewinnverlagerungen in „Steuer-oasen“ zu vermeiden. Allerdings stellt sich die Frage, wie es im Gegenzug um die einheitliche Steuerbefreiung steht.

Nur deutsche Versorgungswerke in Deutschland steuerbefreit

In Deutschland sind beispielsweise Versorgungswerke von der Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer befreit. Eine Ausnahme besteht für Einkünfte, die dem Steuerabzug unterliegen. Bezieht ein inländisches Versorgungswerk etwa Dividenden aus einer Immobiliengesellschaft, so unterliegen diese der (reduzierten) Kapitalertragsteuer und sind durch den Einbehalt von der Steuer grundsätzlich abgegolten.

Beziehen hingegen ausländische Versorgungswerke oder ähnliche Einrichtungen inländische Einkünfte aus Immobilieninvestments, so unterliegen sie grundsätzlich der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland. Trotz Steuerbefreiung in ihrem Heimatland werden ihre Vermietungseinkünfte in Deutschland – anders als bei inländischen Versorgungswerken – besteuert. Lediglich für den Quellensteuerabzug auf Dividenden aus zwischengeschalteten Immobiliengesellschaften tritt ebenfalls eine abgeltende Wirkung ein.

Keine steuerliche Gleichbehandlung im Ausland

Ähnlich verhält es sich bei Investments von deutschen Versorgungswerken im Ausland. Je nach Ausgestaltung des ausländischen Steuerrechts können in Deutschland steuerbefreite Einrichtungen der ausländischen Ertragsteuer unterliegen, obwohl dort vergleichbare

inländische Versorgungswerke von der Steuer befreit sind. Das führt bei einem Immobilieninvestment im Ausland zu einer definitiven Steuerbelastung von deutschen Versorgungswerken. Vor diesem Hintergrund sollten vergleichbare ausländische Einrichtungen in diesen Ländern ebenfalls die Steuerbefreiung erhalten, wenn für Einheimische eine Befreiung gewährt wird.

Teilweise Steuerbefreiung im Ausland

In den Niederlanden beispielsweise können niederländische Pensionsfonds ebenso wie in der EU ansässige Pensionsfonds bei über Spezialfonds gehaltenen Immobilien von der Steuerbefreiung profitieren. Erfahrungen zeigen, dass vereinzelt in Großbritannien ebenfalls Steuerbefreiungen deutscher Versorgungswerke akzeptiert werden, die über Spezialfonds in dortige Immobilien investieren. In Finnland ist bereits ein erstinstanzliches Urteil über die Vergleichbarkeit eines deutschen Spezialfonds mit einem steuerbefreiten finnischen Investmentfonds ergangen. Demnach soll die Steuerbefreiung für finnische Investmentfonds auch für deutsche Sondervermögen gelten.

Auch über Europa hinaus lässt sich Gleichbehandlung von inländischen und ausländischen steuerbefreiten Einrichtungen erkennen. Investieren Versorgungswerke über eine Holding oder einen Fonds in mexikanische Immobilien, können die Einkünfte aus Überlassung und Verkauf des Grundstücks in dem Verhältnis steuerfrei gestellt werden, in dem Versorgungswerke und ähnliche steuerbefreite Einrichtungen daran beteiligt sind. Diese Regelung greift ab einer Beteiligungsquote der Versorgungswerke von 90 Prozent und kann, wenn der gesamte Gesellschafterbestand aus steuerbefreiten

Einrichtungen besteht, zu einer totalen Steuerbefreiung dieser Einkünfte führen. Ähnliche steuerbefreite Investments können sich für Versorgungswerke über die Beteiligung an einem US-REIT ergeben. Liegt die jeweilige Beteiligung am REIT unter 10 Prozent werden die ausgeschütteten Dividenden von der Quellensteuer befreit, wodurch ein nahezu steuerfreies Einkommen der Versorgungswerke generiert wird.

Ergo: einheitliche Steuerbefreiung

Es lässt sich erkennen, dass in einzelnen Staaten bereits Steuerbefreiungen einheitlich für inländische und ausländische Einrichtungen gelten. Im Zuge der BEPS-Maßnahmen sollte konsequenterweise neben einer einheitlichen Besteuerung auch eine einheitliche Steuerbefreiung erreicht werden. Diese Gleichbehandlung würde dem Grundgedanken des BEPS-Plans entsprechen und zu einer steuerlichen Glättung der Standortattraktivität für Investoren wie Versorgungswerke führen.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte:

Dr. Franz Markus Frantzen, RA/StB
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München
T +49 89 9282-4808
ffrantzen@kpmg.com

Herausforderungen für Hausverwalter durch investmentrechtliche Regularien

Das Kapitalanlagegesetzbuch verpflichtet Kapitalverwaltungsgesellschaften zur umfassenden Überwachung ihrer Auslagerungsunternehmen. Diese Pflicht hat gravierende Auswirkungen auf eingebundene Hausverwalter und Facility Manager.

Die Herausforderung

Am 22. Juli 2013 wurde im Zuge der Umsetzung der Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM) in Deutschland das Investmentgesetz durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die neue Regulierung betrifft die Manager offener und geschlossener Fonds.

Eine Vielzahl bislang unregulierter Finanzmarktakteure ist seither mit der Implementierung neuer gesetzlicher Anforderungen konfrontiert. Nach den Vorschriften des KAGB ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur umfassenden Überwachung der von ihr ausgelagerten Funktionen verpflichtet. Dabei liegt es in ihrer Verantwortung, sicherzustellen, dass der Serviceprovider in der Lage ist, die übernommenen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Qualität der Prozesse des Auslagerungsunternehmens und an ihre Dokumentation gleichen den KAGB-Vorgaben für die Prozesse der KVG.

Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, erstellen die KVGs Prüfpläne, anhand derer sie die Qualität der Prozesse ihrer Serviceprovider überwachen. Diese Pläne sind unter anderem im Rahmen der internen Revision umzusetzen. Gestützt auf diese Konzepte prüfen die KVGs dann aktiv die Prozesse der Dienstleister und entscheiden anhand der Ergebnisse gegebenenfalls darüber, dem jeweiligen Serviceprovider den Auftrag zu entziehen, etwa wenn keine ausreichenden Kontrollmechanismen vorhanden sind.

Hausverwalter/Facility Manager

Für viele Serviceprovider im Immobilienbereich, insbesondere Hausverwalter und Facility Manager, ist diese Anforderung neu. Letztlich müssen

sämtliche operativen Prozesse eines Serviceproviders in Handbüchern unter Berücksichtigung der regulatorischen Anforderungen dokumentiert und abgebildet sein. Die präzise dokumentierten Arbeitsschritte sind sodann in der Praxis durch die Mitarbeiter umzusetzen und zu leben. Das wiederum muss der Serviceprovider intern regelmäßig überprüfen. Gegebenenfalls sind die Prozessbeschreibungen anzupassen.

Sofern ein Serviceprovider seine Organisationsdokumentation und -gestaltung noch nicht in dieser Form umgesetzt hat, sind umfassende Vorbereitungen erforderlich, damit die Vorgaben der internen Revision einer KVG erfüllt werden können.

Der Fokus der KVG-Innenrevision liegt dabei auf der Überprüfung der jeweiligen Prozesse und ihrer Dokumentation. Zudem müssen Serviceprovider, die für mehrere KVGs arbeiten, diese Prüfungen wiederholt durchlaufen.

Zertifizierung schafft Sicherheit

Um das zu vermeiden, empfiehlt es sich, eine Zertifizierung des internen Kontrollsystems (IKS) über den Prüfungsstandard (PS) 951 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zu erlangen. Sie bezieht sich auf die Prozesse der Serviceprovider-Tätigkeiten und stützt sich auf die Prozessdokumentation. Darüber hinaus werden die Prozesse auf Angemessenheit und Funktionsfähigkeit geprüft.

Die Zertifizierung eignet sich als Nachweis der Funktionsfähigkeit des betreffenden IKS und kann daher – auch wiederholt – als aussagekräftige Auskunftsource vorgelegt werden, wenn Informationen über die interne Organisation verlangt werden. Ferner wird durch eine frühzeitige Bescheinigung der Prozessqualität der zukünftige

Dokumentations- und Prüfungsaufwand gering gehalten.

Die grundlegende Durchsicht und Dokumentation der einzelnen Prozessschritte, die im Vorfeld einer Zertifizierung nach IDW PS 951 erfolgen, verlangen entsprechenden Einsatz. Als Resultat werden Haftungsrisiken der Gesellschaft offengelegt und in vielen Fällen Effizienzeffekte erzielt.

Unsere Experten begleiten Sie gerne auf dem Weg zur Zertifizierung nach IDW PS 951. Wesentliche Handlungsfelder sind dabei:

- Unterstützung bei der Definition der relevanten organisatorischen und prozessualen Anforderungen auf Basis des vorliegenden Dienstleistungsvertrags mit einer KVG
- Mitwirkung bei der Durchführung einer Gap-Analyse und der Definition von Handlungsfeldern
- Begleitung der Prozessdokumentation unter anderem durch Coaching- und Review-Leistungen
- Aufzeigen von bewährten Ansätzen aus unseren umfangreichen Projekterfahrungen

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte:

Dr. Ulrich Keunecke, RA

KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Leipzig
T +49 341 22572-575
ukeunecke@kpmg-law.com

Regulierung der Wohnungsvermietung nimmt weiter zu

Die Bundesregierung hat auf den Mietpreisanstieg in gesuchten Wohnlagen mit einer Novelle des Mietrechts reagiert. Unter Experten ist die darin vorgesehene Mietpreisbremse allerdings umstritten. Stattdessen befürworten sie eine staatliche Förderung des Wohnungsbaus.

Hohe Nachfrage auf Wohnimmobilienmarkt in Ballungszentren

In vielen Regionen in Deutschland kommt es laut verschiedenen Marktstudien derzeit zu Wohnungsentpässen, die in den betroffenen Gebieten zahlreiche Probleme mit sich bringen. Vor allem in prosperierenden Ballungszentren, aber auch in attraktiven Mittelstädten und beliebten Hochschulstandorten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen überdurchschnittlich stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mietpreisregulierung durch Einführung einer Mietpreisbremse

Das auf den Weg gebrachte Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) soll laut Gesetzentwurf vom 10. November 2014 den Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen. Der Gesetzentwurf sieht deshalb die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse vor. Demnach soll bei der Wiedervermietung von Wohnungen die Miete zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen dürfen. Die Landesregierungen sollen ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen; nur dort soll die Mietpreisbindung gelten. Neubauten ab dem 1. Oktober 2014 sollen von der Mietpreisbindung ausgenommen werden, ebenso wie die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Zu berücksichtigen ist, dass auch für Indexmietverträge hinsichtlich der Ausgangsmiete die allgemeinen Regelungen über die zulässige Miethöhe nach dem neuen Gesetzentwurf Anwendung finden sollen. Nur die

nachfolgenden Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an die Indexentwicklung sollen nicht mehr der Überprüfung gemäß den geplanten Vorschriften zur Mietpreisbegrenzung unterliegen – dies im Gegensatz zu Staffelmietverträgen, bei denen jede vereinbarte Staffel im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit jeweils erneut daraufhin zu kontrollieren sein soll, ob sie der Höhe nach zulässig ist. Als eine bestandschützende Regelung ist im Gesetzentwurf vorgesehen, dass der Vermieter eine zulässig vereinbarte Miete auch bei der Wiedervermietung weiter verlangen darf, selbst wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet, höher als die nach den neuen Regelungen zulässige Miete ist. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben allerdings Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses erfolgten.

Regulierung versus Neubau

Dass mit dem Gesetz die beabsichtigten Ziele, insbesondere die Vermeidung eines überdurchschnittlichen Anstiegs der Mieten in „prosperierenden Ballungszentren“ und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in begehrten Lagen, umgesetzt werden können und mithin den drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt begegnet werden kann, muss nach Meinung vieler Experten bezweifelt werden.

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sieht unter der Rubrik „Bezahlbares Wohnen“ neben der Einführung einer Mietpreisbremse ferner die Beschränkung der Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten auf höchstens zehn Prozent und längstens bis zur Amortisation der Kosten vor. Hierdurch werden bewährte Regelun-

gen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung verändert und mithin bewährte Rahmenbedingungen abgeschafft. Die Umsetzung der geplanten Regelungen wird Modernisierungen für den Wohnungseigentümer unattraktiver machen und damit zu einem Rückgang von Modernisierungen führen. Zu erwarten ist dann eine spürbare Verschlechterung des Wohnungsbestands auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt.

Regulierungsmaßnahmen wie die Einführung einer Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sowie das Absenken und Befristen der Modernisierungsumlage werden zu Recht äußerst kritisch bewertet. Staatliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus in den betroffenen Gebieten erscheinen demgegenüber weitaus zielführender.

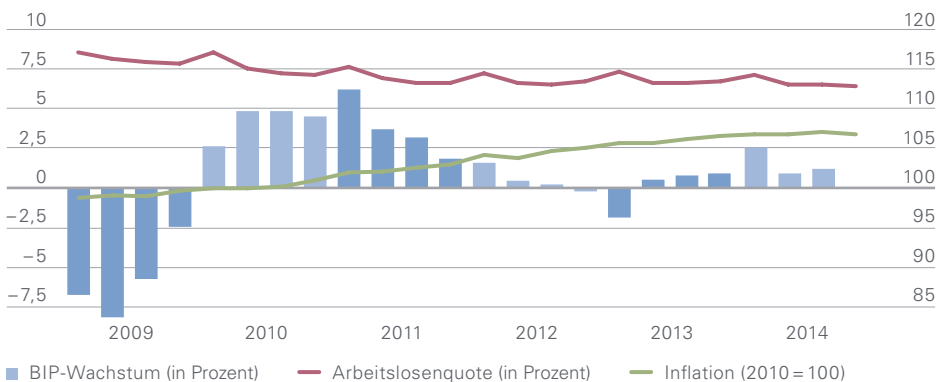
Bei Interesse kontaktieren Sie bitte:

Dr. Rainer Algermissen, RA
KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Hamburg
T +49 40 360994-5011
ralgermissen@kpmg-law.com

Das Stimmungshoch auf dem deutschen Immobilienmarkt – a never ending story?

Nach Spitzenumsätzen auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2013 hält der Erfolg auch 2014 an. Die Mieten steigen, die Spitzenrenditen geben auch in B-Lagen nach. Wie lange wird dieser Trend anhalten?

Abbildung 1
Wirtschaftliche Fundamentaldaten
Quelle: Destatis



Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen

Nach einem überraschend guten Auftakt im ersten Quartal 2014 hat sich die deutsche Konjunktur im Jahresverlauf deutlich abgekühlt. Im dritten Quartal 2014 schrammte die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer Rezession vorbei. Gründe hierfür waren vor allem die durch die geopolitischen Krisen verursachten Unsicherheiten sowie die Schwächung in wichtigen Absatzmärkten. So führten beispielsweise die Sanktionen gegenüber Russland im Zuge des Russland-Ukraine-Konflikts zu einem erheblichen Einbruch der deutschen Exporte nach Russland.

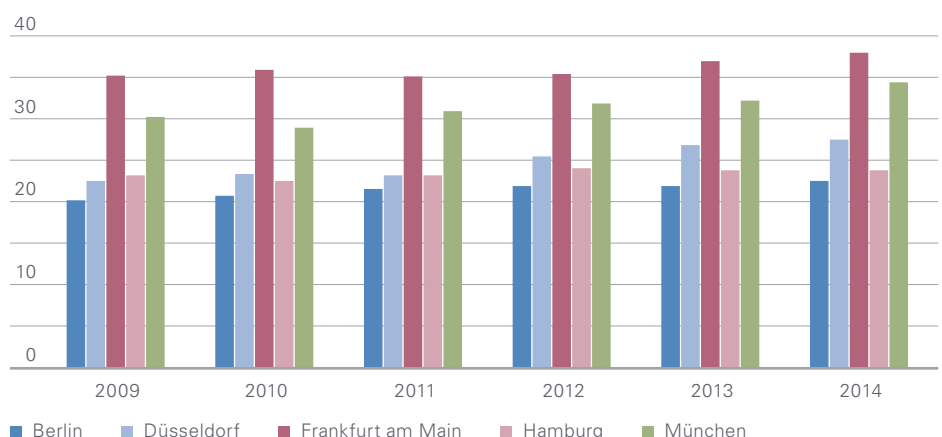
Insgesamt betrachtet, wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2015 geht die Deutsche Bank von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1 Prozent aus, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) prognostiziert ein BIP-Wachstum von +1,4 Prozent (Abbildung 1).

Vornehmlicher Wachstumstreiber wird auch 2015 die Binnenwirtschaft sein, gestützt durch einen robusten Arbeitsmarkt. Der Beitrag des Außenhandels hingegen soll gering(er) ausfallen. Die

Bevölkerung blickt gemäß Allensbach-Institut äußerst positiv in das Jahr 2015.

Die Bau- und Immobilienbranche zeigt sich von den geopolitischen Unruhen und Krisen im Ausland unbeeindruckt. Nach wie vor gilt Deutschland gerade in Krisenzeiten vor allem für (ausländische) Investoren als sicherer „Immobilienhafen“, obwohl der von der Deutschen Hypothekbank publizierte Immobilienklimaindex 2014 um 3,0 Prozent auf einen Jahresendwert von 125,2 zurückging.

Abbildung 2
Spitzenmieten Büro (Angaben in Euro/qm/Monat)
Quelle: Thomas Daily Archiv



Büroimmobilien

Die Spitzenmieten im Bürosegment sind auch 2014 dem positiven Trend der vergangenen Jahre gefolgt. Mit einem Anstieg um rund 6,2 Prozent auf 34,50 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr (32,50 Euro) konnte in München nicht nur der höchste Mietanstieg der Top 5-Bürostandorte erzielt werden, es wurde zudem der höchste Stand seit zehn Jahren in der Landeshauptstadt erreicht.

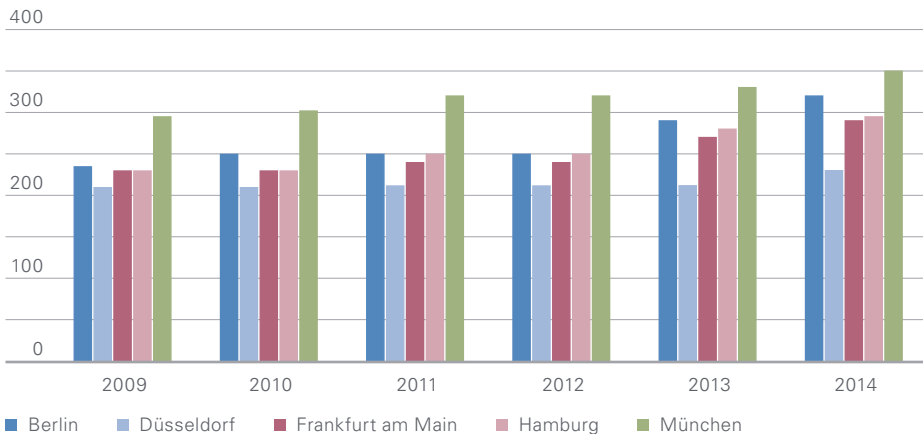
Auch in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main ist ein Anstieg der Spitzenmieten zu verzeichnen. Lediglich in Hamburg stagnierten die Mieten, wie bereits in den beiden Vorjahren, auf einem Niveau von 24,50 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten aller Top 5-Bürostandorte lagen 2014 erstmals wieder über dem Vorkrisenniveau 2008/2009 (Abbildung 2).

Der Büroflächenumsatz in den Top 5-Standorten summierte sich in den ersten drei Quartalen 2014 auf rund 1,7 Millionen Quadratmeter, das entspricht einem leichten Rückgang um 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In Düsseldorf (-17,6 Prozent)

Abbildung 3

Spitzenmieten Einzelhandel (Angaben in Euro/qm/Monat)

Quelle: Brockhoff



und Frankfurt am Main (–21,6 Prozent) waren deutliche Rückgänge des Flächenumsatzes zu registrieren, die vornehmlich aus dem Mangel an Großvermietungen resultierten. Auch in München wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weniger Flächen umgesetzt (–6,9 Prozent). In Hamburg und Berlin hingegen legte der Flächenumsatz mit 20,2 Prozent beziehungsweise 17,0 Prozent deutlich zu. Mit rund 372.000 Quadratmeter Flächenumsatz konnte Hamburg sogar an Frankfurt am Main vorbeiziehen.

Gemessen am Vorjahresquartal haben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im dritten Quartal 2014 an allen Top 5-Bürostandorten noch einmal nachgegeben. Deutlich ist der Rückgang in Berlin und München mit minus 25 Basispunkten auf 4,65 Prozent bzw. minus 30 Basispunkten auf 4,45 Prozent. In Düsseldorf und Frankfurt am Main lagen die Spitzenrenditen bei 4,7 Prozent, in Hamburg bei 4,55 Prozent.

Aufgrund des Nachfrageüberhangs weichen Investoren vermehrt auf gute Büroimmobilien in B-Lagen aus.

Bis zum Ende des dritten Quartals 2014 wurden knapp 13 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert (+52 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Das entspricht einem Anteil von rund 51 Prozent am gesamten Investitionsvolumen.

Einzelhandelsimmobilien

Auch die Einzelhandelsspitzenmieten legten 2014 an allen Top 5-Standorten zu, allen voran Berlin mit einem Mietanstieg von 10,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Den geringsten Mietanstieg verzeichnete Hamburg mit rund 5,4 Prozent (Abbildung 3).

Aufgrund des begrenzten Angebots gaben die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr 2014 weiter nach. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser reduzierte sich um 10 Basispunkte auf 4,2 Prozent. Auch für Shoppingcenter in 1A-Lagen, Einkaufszentren sowie Super- und Fachmärkte konnte eine um 0,1 Prozentpunkte verminderte Spitzenrendite beobachtet werden.

Das knappe Angebot an Core-Immobilien an den Top 5-Standorten sowie das sehr gute Einzelhandelsklima führen zu einem verstärkten Interesse der Investoren auch an gut positionierten Objekten in B-Städten sowie an Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Aufgrund des weiterhin hohen Anlageendrucks im Core-Segment gehen führende Maklerhäuser von einer Stabilisierung bis einem leichten Rückgang der Spitzenrenditen aus. Auch im Non-Core-Bereich wird mit reduziertem Renditeniveau gerechnet.

Logistikimmobilien

Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien stagnierten, wie bereits im Vorjahr, bis zum dritten Quartal 2014 auf hohem Niveau. Allein in Düsseldorf konnte ein Anstieg von 5,10 Euro auf 5,30 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Die Spitzenmieten der vier anderen Top-Standorte lagen 2014 zwischen 4,70 Euro in Berlin und 6,50 Euro in München (Abbildung 4).

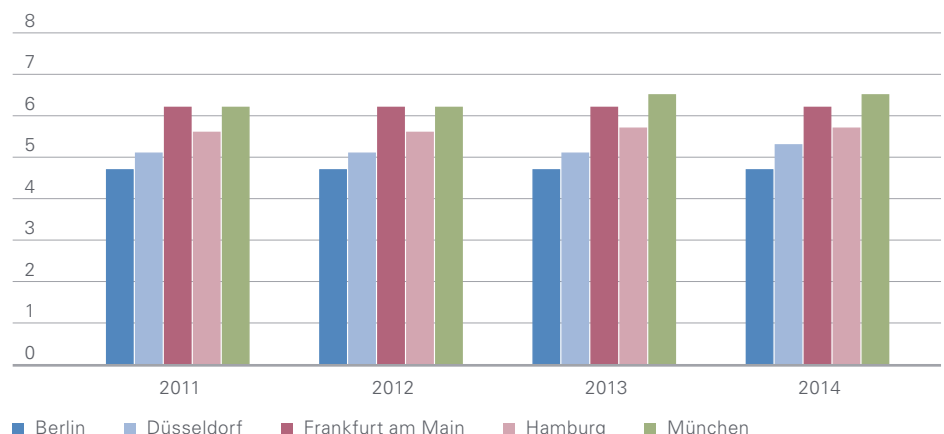
Bis zum Ende des dritten Quartals 2014 wurden deutschlandweit rund 3,8 Millionen Quadratmeter Lager- und Logistikflächen umgesetzt (+2 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Damit liegt der Flächenumsatz in Deutschland bereits im fünften Jahr in Folge deutlich über 3,0 Millionen Quadratmetern. An den Top 5-Standorten wurden bis zum dritten Quartal 2014 rund 1,3 Millionen Quadratmeter Logistikflächen umgesetzt (–6,5 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). Während in Berlin, Hamburg und München Umsatzzuwächse von bis zu 8,2 Prozent generiert wurden, mussten Düsseldorf und Frankfurt am Main mit –18,8 Prozent beziehungsweise –16,0 Prozent deutliche Umsatzrückgänge verzeichnen.

Auf dem Transaktionsmarkt für Logistikimmobilien konnte 2014 ein Rekordergebnis von 3,3 Milliarden Euro erzielt werden (+54 Prozent gegenüber Vorjahr). Logistikimmobilien etablieren sich damit weiterhin als attraktive Investitionsklasse neben Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Infolgedessen ging die Spitzenrendite zum dritten Quartal 2014 um 0,25 Prozentpunkte auf 6,25 Prozent zurück. Führende Maklerhäuser gehen auch 2015 von einer regen Investmentdynamik aus.

Abbildung 4

Spitzenmieten Logistik (Angaben in Euro/qm/Monat)

Quelle: BNP Paribas Real Estate



Kontakt

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Niels P. E. Buck

Partner,
Deal Advisory,
Transaction Services
T +49 40 32015-5848
nbuck@kpmg.com



Uwe Demel

Partner,
Corporate Tax Services
T +49 221 2073-1935
udemel@kpmg.com



Gunther Liermann

Partner,
Deal Advisory, Real Estate
T +49 69 9587-4023
gliermann@kpmg.com



Jürgen Paskert

Partner,
Audit
T +49 89 9282-5158
jpaskert@kpmg.com



Stefan Schmidt

Partner,
Leiter Real Estate
T +49 69 9587-2160
stefanschmidt@kpmg.com

KPMG Rechtsanwaltskanzlei mbH



Dr. Rainer Algermissen, RA

Partner,
Leiter Practice Group
Bau- und Immobilienwirtschaft
T +49 40 360994-5011
ralgermissen@kpmg-law.com

Impressum

Herausgeber

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ganghoferstraße 29
80339 München

Redaktion

Thomas Fischer (V.i.S.d.P.)

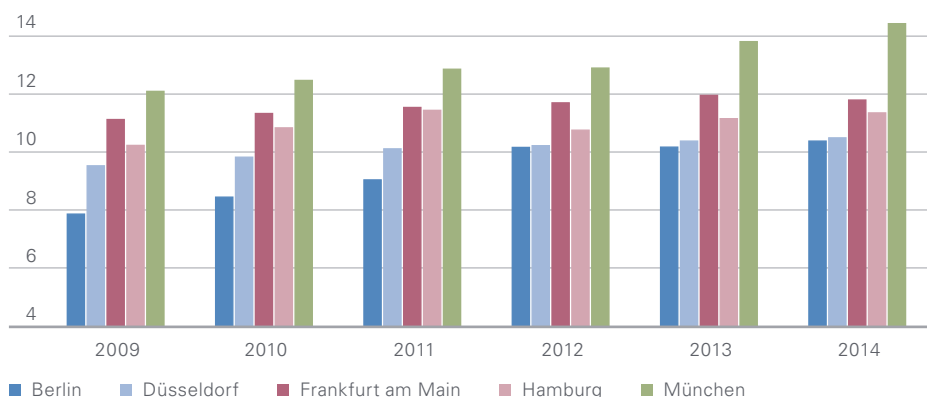
T +49 30 2068-4250
thomasfischer@kpmg.com

www.kpmg.de

Abbildung 5

Durchschnittliche Angebotsmieten Wohnimmobilien (Angaben in Euro/qm/Monat)

Quelle: empirica



Wohnimmobilien

Der Immobilienkonjunkturindex für Wohnimmobilien der Deutschen Hypothekbank verringerte sich im Laufe des Jahres um rund 1,0 Prozent auf 155,7 Zähler. Wohnen stellt jedoch immer noch deutlich das attraktivste Segment dar.

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien wurde von Verkäufen großer Wohnportfolios (+ 15 Prozent gegenüber Vorjahr) geprägt, wie beispielsweise dem Verkauf des DeWAG-Portfolios an die Deutsche Annington (11.500 Wohneinheiten) für 970 Millionen Euro oder dem Verkauf des DGAG-Portfolios (18.000 Wohneinheiten) an die BUWOG Group für 892 Millionen Euro. Für Aufsehen sorgte zudem die Fusion der Deutschen Annington mit der GAGFAH.

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel sind die Neuvertragsmieten in Deutschland flächendeckend in allen Städtegrößen weniger dynamisch angestiegen als in den Vorjahren. Der Mietanstieg für Bestandswohnungen betrug gemäß IVD 2,1 Prozent. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch bei der Vermietung im Erstbezug. In Städten mit über 500.000 Einwohnern stiegen die Mieten mit 4,8 Prozent weniger stark

an als im Vorjahr (5,9 Prozent). Für Städte mit geringerer Einwohnerzahl liegt der Mietpreisanstieg bei 2,9 Prozent (Vorjahr 3,9 Prozent). Als mögliche Ursache für diese Entwicklung wird unter anderem die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf Basis günstiger Finanzierungsmöglichkeiten genannt. Die Preise für Wohneigentum haben sich 2014 sowohl im Bestand als auch im Neubau erhöht (Bestandswohnungen +4,5 Prozent, Neubauwohnungen +5,1 Prozent). In den Großstädten fällt der Preisanstieg mit 9,3 Prozent für Bestandswohnungen überdurchschnittlich aus.

Die höchsten Mieten pro Quadratmeter werden mit circa 14,51 Euro in München (+5,1 Prozent) erzielt. Berlin und Hamburg liegen Ende 2014 bei 10,42 Euro (+2,7 Prozent) bzw. 11,38 Euro (+1,9 Prozent) (Abbildung 5).

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte:

Thomas Fischer, MRICS

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin
T +49 30 2068-4250
thomasfischer@kpmg.com

Verpassen Sie keine Ausgabe des „Real Estate Focus“ und abonnieren Sie den Newsletter kostenfrei unter: www.kpmg.de/newsletter/subscribe.aspx

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Unsere Leistungen erbringen wir vorbehaltlich der berufsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit in jedem Einzelfall.

© 2015 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ein Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG, das Logo und „cutting through complexity“ sind eingetragene Markenzeichen von KPMG International.