

Economic Studies
Volume 1

Roger Schöntag / Jürgen Maier

THE EUROPEAN REAL ESTATE INFORMATION SYSTEM'S
YEARBOOK 2009

Analyses, News & Deals of the Commercial Real Estate Industry

P1 Verlag

Economic Studies, Volume 1

herausgegeben von / edited by Jürgen Maier

Umschlagbild / Cover image: © Roger Schöntag, München 2009

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese
Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie;
detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über
<<http://dnb.d-nb.de>> abrufbar.

© P1 Verlag GbR, Pöcking 2010

Printed in Germany

Alle Rechte vorbehalten – All rights reserved

P1 Verlag GbR, Pöcking

www.p1-info.com

Redaktion: IRS – International Reports Service, München

Satz, Druck und Bindung: Print Group Sp. z o.o., Szczecin

ISBN 978-3-00-031457-5

Vorwort

Im vorliegenden Jahrbuch des EUROPEAN REAL ESTATE INFORMATION SYSTEM (EREIS) soll dem Benutzer eine Übersicht über den europäischen Immobilienmarkt geboten werden, zur vertiefenden Lektüre genauso wie zur schnellen Konsultation geeignet. Das das vergangene Jahr 2009 unzweifelhaft von einer Wirtschafts- und Finanzkrise von globalem Ausmaße geprägt war, sei in einem einleitenden Aufsatz noch einmal auf die Entstehung dieses Phänomens und seine möglichen Ursachen hingewiesen, bevor dann ein kurzes Resümee der Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Europa gezogen wird. Der zweite, umfangreichere Teil des Buches besteht aus einer nach Monaten und Tagen geordneten Zusammenfassung der wichtigsten Ereignisse im *Commercial Real Estate Business*, und zwar in einer dichotomischen Aufteilung nach *News* und *Deals* der Branche. Auf diese Weise ist es möglich, sowohl einen raschen Überblick über die Bewegungen am Immobilienmarkt für einen bestimmten Zeitraum zu gewinnen, als auch einzelne Fakten und Ereignisse vertiefend zu betrachten.

Roger Schöntag & Jürgen Maier

München, im Mai 2010

Preface

The EUROPEAN REAL ESTATE INFORMATION SYSTEM (EREIS) presents its Yearbook 2009 which would like to provide a summary of the movements in the commercial real estate business of Europe. The book is divided in two sections. In a short introduction the authors try to discuss the phenomena of the global crisis, its possible causes and its effects on the real estate market in the different European countries. The main part is the compilation of the news and deals of 2009, thoroughly collected and presented in well-structured entries, so that the user is able to get a general idea of what happened in the past year on the market, but can also consolidate its knowledge by studying the extended information of every entry, sorted by date and country.

Roger Schöntag & Jürgen Maier

Munich, mai 2010

Inhaltsverzeichnis / Table of contents

Real Estate News	12
<i>December</i>	12
<i>November</i>	37
<i>October</i>	61
<i>September</i>	81
<i>August</i>	102
<i>July</i>	129
<i>June</i>	150
<i>May</i>	186
<i>April</i>	218
<i>March</i>	247
<i>February</i>	263
<i>January</i>	277
Real Estate Deals.....	14
<i>December</i>	14
<i>November</i>	299
<i>October</i>	316
<i>September</i>	331
<i>August</i>	350
<i>July</i>	368
<i>June</i>	390
<i>May</i>	411
<i>April</i>	426
<i>March</i>	441
<i>February</i>	450
<i>January</i>	459

Die weltweite Finanzkrise und ihre Auswirkungen auf den europäischen Immobilienmarkt

1. Die Entstehung der allgemeinen Finanzkrise

Die aktuellen Probleme in der Immobilienbranche haben ihre Ursachen in der Bankenkrise oder allgemeiner gesprochen in der weltweiten Finanzkrise. Aus diesem Grunde sei noch einmal in Kürze rekapituliert, wie es zu diesem, zahlreiche Länder rund um den Globus erfassenden, wirtschaftlichen Einbruch kam.

Wenn man überhaupt einen Anfangspunkt für die sich anbahnenden Katastrophe setzen kann, dann vielleicht in der Niedrigzinspolitik der amerikanischen Notenbank, der FEDERAL RESERVE (FED). Die von den US-amerikanischen Ökonomen eingeleitete Senkung der Leitzinsen nach dem Anschlag auf das World Trade Center im Jahre 2001 und der daraus resultierenden Krise war durchaus angemessen, denn der wirtschaftliche Einbruch in Folge von 9/11 brachte nicht nur die *Dotcom*-Blase endgültig zum Platzen, sondern bedeutete auch gesamtwirtschaftlich einen tiefen (ersten) Einschnitt. Der zunächst der wirtschaftlichen Konsolidierung dienende Anreiz einer Niedrigzinspolitik wurde in den folgenden Jahren beibehalten und förderte damit indirekt die sich abzeichnende Immobilienkrise, vor allem im Bereich der Eigenheime (*Residential Real Estate*). Im Gegensatz zu Europa ist in den Vereinigten Staaten der Konsum des Einzelnen in viel umfangreicherem Maße auf das Wirtschaften mit Hilfe von Krediten ausgerichtet, zum einem aufgrund einer leichter durchzuführenden Privatinsolvenz und zum anderen aufgrund eines Kreditwesens, das auch im nicht institutionellen Bereich mit Haftungsbeschränkungen arbeitet. Privatpersonen können demnach Kredite aufnehmen, ohne befürchten zu müssen, unter Umständen ihr Leben lang dafür mit ihrem Gehalt und sonstigem Vermögen einstehen zu müssen. Zudem gibt es die übliche Praxis, einen Kredit mit einem neu aufgenommen abzubezahlen, und zwar auch hier in weit größerem Umfang als in Europa, wo die Durchgriffshaftung und entsprechend strengere Regeln bei der Bonitätsprüfung eine solche Staffelung meistens verhindern. Niedrige Tilgungs-Zinsen und scheinbar stetig steigende Immobilienpreise im *Residential*-Sektor ließen Millionen von Bürgern mit Hilfe der üblichen regressfreien Kredite (*non recourse loans*), die im Falle der Zahlungs-

unfähigkeit der Bank nur das Zugriffsrecht auf die Immobilie einräumen, den Traum vom Eigenheim verwirklichen oder sogar mit Hilfe weiterer Kredite mehrere Häuser erwerben, um sie zu vermieten.

Diese Form der Finanzierung wurde zum einen von den Banken gefördert, die mit immer günstigeren Angeboten lockten (z.B. keine Kreditprüfung, keine Anzahlung oder sogar 125% Beleihung des Objektes, Zinsvergünstigungen wie *Teaser-Rate-Hypotheken*, *Payment-Option-Kredite* und Neuverschuldungsmöglichkeiten bei Wertsteigerung der Immobilie), sowie von den Immobilienmaklern, die diesen Effekt noch mit weiteren Angeboten katalysierten, und zum anderen von der Politik, die Anreize sowohl für die Banken als auch für die Käufer der Objekte schuf. Die Banken konnte sich zunächst zu günstigen Konditionen neues Kapital auf dem Finanzmarkt beschaffen, da die von der FED für den Interbankenhandel festgesetzten Zinsen zur Belebung der Konjunktur niedrig waren, entsprechend risikofreudig konnten sie so bei der Vergabe von Krediten agieren, zumal aufgrund der steigenden Immobilienpreise die Absicherung durch das beliebte Objekt völlig ausreichend schien und ein Totalausfall im Sinne eines Wertverlustes der Immobilie und einer gleichzeitigen Insolvenz des Gläubigers nicht weiter einkalkuliert wurde.

Die Banken wurden jedoch zusätzlich auch von der Politik unter Druck gesetzt, denn mit dem *Community Reinvestment Act* (CRA) von 1977, der verödeten Stadtbezirken entgegenwirken und die Bildung von Slums verhindern sollte, wurde den Banken vorgeschrieben auch benachteiligte Bevölkerungsschichten mit Krediten zur Erwerb von Eigenheimen zu unterstützen. In einer Gesetzesnovelle von 1995 wurde diese Politik noch einmal forciert und die Banken sahen sich im Falle einer Weigerung, dies auch entsprechend umzusetzen, möglichen Klagen ausgesetzt, zumal dahinter Organisationen wie die ASSOCIATION OF COMMUNITY ORGANIZATIONS FOR REFORM NOW (ACORN) oder die NATIONAL COMMUNITY REINVESTMENT COALITION (NCRC) standen, die die Praxis der Kreditvergabe genau unter die Lupe nahmen. Die Hypothekenkredite, die infolgedessen an einkommensschwache Bürger vergeben wurden, bei denen noch nicht einmal die Rückzahlung der ersten Raten gesichert war, bildeten den sogenannten *Subprime*-Markt, der konsequenterweise dann als erstes von der Krise betroffen wurde.

Der Grund, warum die Krise nicht lokal auf die USA begrenzt blieb, hängt natürlich mit der Größe ihrer Volkswirtschaft und der globalen Vernetzung

zusammen, da die Vereinigten Staaten Handels- und Finanzbeziehungen mit der ganzen Welt unterhalten. Eine scheinbar lokale Rezession betrifft deshalb unweigerlich auch andere Länder, wenn vielleicht auch nicht so gravierend wie im Ursprungsland. Im vorliegenden Fall hat es aber andere Länder zum Teil noch viel stärker getroffen als die USA, das Ursprungsland der

.....

2. Die Entwicklung auf dem europäischen Immobilienmarkt im Jahre 2009

Die Immobilienbranche startete mit dem Handicap der Auswirkungen der allgemeinen Finanzkrise, die Ende 2008 auch Europa erreichte, erwartungsgemäß schwach in das neue Jahr. Die Tatsache, daß das erste Quartal 2009 einen großen Einbruch zeitigte, war nicht nur der Finanz- und Bankenkrise geschuldet, sondern wäre auch unter anderen Umständen nicht unerwartet gewesen, da im Jahre 2007 der Immobilienmarkt in Europa einen Boom erlebt hatte, der über kurz oder lang nur in einen Abwärtstrend münden konnte. Die hohe Transaktionsdichte und zum Teil völlig überbewertete Objekte ließen den Markt Ende 2008 und Anfang 2009 nur umso leichter zusammenbrechen.

Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte mit rapiden Zinssenkungen, doch die sich immer mehr verschärfende Bankenkrise und die zumindest zunächst nur schwachen staatlichen Hilfemaßnahmen brachten die Immobilienwirtschaft fast komplett zum Erliegen. Der finanzielle Notstand der europäischen Großbanken und das wachsende Misstrauen derselben untereinander führten auf dem Geldmarkt zu einer äußerst problematischen Situation, in deren Folge die Immobilienkonjunktur einen außergewöhnlichen Abschwung verzeichnete, da die Finanzierungsmöglichkeit, insbesondere von Groß- und Risikoprojekten gegen Null tendierte. Von den zurückgehenden Investitionen auf dem Immobilienmarkt waren natürlich auch davon abhängige Wirtschaftszweige wie die Bauwirtschaft betroffen. In den einzelnen europäischen Ländern schlug die Krise zum Teil zeitlich

versetzt und unterschiedlich heftig zu. Auch waren nicht alle Zweige dieser Wirtschaftsbranche gleichmäßig betroffen. Im Zuge von Kürzungen im Finanz- und Bankensektor wurde in den Metropolen wie London oder Frankfurt ein großer Leerstand von Büroräumen verzeichnet.

Die im Frühjahr stattfindende MIPIM in Cannes, Europas größte Immobilienmesse,

.....

3. Welche Auswirkungen hat die aktuelle Situation für die weitere Entwicklung in der Immobilienbranche?

So wie sich die Immobilienbranche derzeit und vor allem in der Krise gezeigt hat, wird deutlich, daß es strukturelle Probleme gibt und daß es in einigen Bereichen umfassende Veränderung geben wird bzw. geben muß. Diese absehbaren und notwendigen Veränderungen werden die Immobilienwelt in ihren Grundfesten erschüttern oder zumindest aus ihrer Lethargie reißen. Allen voran werden die offenen Immobilienfonds von dem sich anbahnenden Paradigmenwechsel erfaßt werden. Dieser Prozeß der Umgestaltung wird sich zwar über einige Monate oder gar Jahre hinziehen, ist aber wegen der notorischen Illiquiditätsgefahr bei den Fonds und den sich daraus ergebenden Problemen unvermeidlich. Auch wenn einige Institute,

.....

Real Estate News

December

29.12.2009 Portugal: Ocidente Tower already under construction

The consortium owner of the Colombo Towers project, equally composed by Caixa Geral de Depósitos Group, Iberdrola Inmobiliária, ING Real Estate and Sonae Sierra, has just sold the Oriente Tower to an open-ended real estate fund of Hamburg-based Union Investment Real Estate GmbH for approx. € 70 million. The acquisition marks Union Investment's entry into the Portuguese real estate market. Union Investment has assets under management of € 18 billion in six real estate funds and belongs to the leading real estate investment managers in Europe. In a market dominated by the effects of the crisis - the performance of the city's office market decreased 9% in the second quarter in comparison to the previous quarter, and 74% in comparison to the same period of 2008 - the Oriente Tower concentrated the two biggest letting operations of the year in Lisbon, with Barclays Portugal and Fujitsu (which occupy, respectively 12,213 m² and 7,275 m²), becoming the development with the best performance of the year. The Colombo Towers project, which is comprised of two office towers with 14 levels and a total gross area of 29,000 m² each, answered the evident shortage of quality large dimension areas observed in Lisbon today. Some of the characteristics that make this real estate product unique are the ease of access, the vast offer of public transportation, an area of 2,000 m² per level with virtually no structural limitations, and the services made available by the Colombo Shopping Centre (restaurants, hypermarket, gymnasium, pharmacy, launderers, and financial institutions, among others). The two towers, the shopping centre and the parking lot make up the largest built set and mixed used project in the country, with a total of about 500,000 m². Following the success of the first Tower, the partnership of the Caixa Geral de Depósitos Group, Iberdrola Inmobiliária, ING Real Estate and Sonae Sierra has already begun the construction of the second tower, the Ocidente Tower, scheduled to be concluded in early 2011. Representing an investment of more than €90 million, the Colombo Towers were recently distinguished at the 1st Edition of the National Real Estate Awards in Portugal, as the Best Real Estate Project in the country. A project with environmental certification The Colombo Towers project recently had its environmental management system certified under the ISO 14001 standard, by the LRQA - Lloyd's Register Quality Insurance- a prestigious certification company, and the only one in the world accredited to operate in all industrial sectors. This certification is proof of the concern of all partners involved in the project with the search for the best criteria in environmental management, and the establishment of the best environmental practices. In terms of energy certification, the care in the execution of the

façades and the exterior of the construction allowed the Colombo Towers to reach class B, the second highest possible rating. The portfolios of Union Investment include 13 properties with international sustainability certificates like LEED and BREEAM. (source: *SonaeSierra*)

23.12.2009 Germany: Colonia Real Estate AG Demands Wind-up of HSH Nordbank Group's HGA/Colonia CareConcept I

Colonia Real Estate AG sees no basis for a continued working relationship with HSH Equity Partner GmbH due to the continuing negative news coverage of the HSH-Nordbank Group and the resulting severe impact on sales. This relates particularly to the closed-end real estate fund HGA/Colonia CareConcept I. Even though the placement period was extended, HGA Capital GmbH, the responsible subsidiary of HSH Equity Partners, failed to place more than around 29 percent of the planned volume in the market in spite of the product's exceptional ratings. By contrast, competitors were markedly more successful in placing products in the care facility real estate sector with concepts comparable to HGA/Colonia CareConcept I. Negotiations with institutional investors who had expressed an interest in the care facilities in September in response to the efforts of Colonia Real Estate AG were cancelled by the managing board of HSH Real Estate AG with no reason given. The Board of Management of Colonia Real Estate AG blames the placement failure on the negative news flow regarding the HSH Nordbank Group and demands the complete wind-up of HGA/Colonia CareConcept I. Otherwise, placement guarantor HSH Equity Partners and thus the HSH Group would have to put up approx. 20 million Euros in capital, even though HSH Nordbank is already heavily dependent on government support programs. At the same time, Colonia Real Estate has rejected the draw-down of 5 million Euros for the placement guarantee and today declared its withdrawal and termination of the contract. Colonia Real Estate believes that winding up the fund is the most reasonable alternative for all investors as well as for the shareholders of HSH Nordbank, as the sale of the care properties held in the fund portfolio should be possible with little or no loss. (source: *Colonia*)

23.12.2009 Portugal: Sonae Sierra leads Corporate Climate Responsibility ranking for the 4th time

Sonae Sierra is, for the fourth time in the study's five years of existence, the leader of the "Corporate Climate Responsibility: ACGE Sectorial Index 2009" ranking, published by "Euronatura - Centre for Environmental Laws and Sustained Development", reinforcing the national and international acknowledgment of the Company in the Sustainability area. To reach this position, the results achieved in terms of administrative structure, supervision of environmental issues, environmental management and audits, dissemination of climate changes and inventory of greenhouse effect gases were decisive. In its 5th edition, the "Corporate Climate Responsibility: ACGE Sectorial Index 2009" ranking evaluates the performance of about 50 companies which, as a whole, represent the financial, transport and energy sector, and are committed to fighting the climate change phenomenon. The Index allows the comparison of the results of management policies of the different companies, from a perspective of competitiveness and improvement of environmental performance, and assumes a dimension of public awareness